

Transact.

30 duizend kansen

*Amsterdammers en het verduurzamen
van hun grondgebonden koopwoning*

24 januari 2024



Inhoudsopgave

5	Voorwoord
8	Managementsamenvatting Ondersteuning nodig Aanbevelingen <i>Aanbevelingen algemeen</i> <i>Aanbevelingen participatie</i>
11	Inleiding Leeswijzer
12	Eigenaar-bewoners in beeld Waar wonen eigenaar-bewoners? Spreiding van WOZ-waarde van woningen over stadsdelen Achtergrond van eigenaar-bewoners Bouwperiodes Ergielabels Transitie van de warmtevoorziening
17	De gesprekken Zoektocht Onze gesprekspartners <i>Verdeling mannen en vrouwen</i> <i>Spreiding over stadsdelen</i> <i>WOZ-waarde</i> <i>Bouwjaar woning</i> <i>Ergielabel woningen</i>
19	Leefstijlen <i>Eerst verbouwen dan verduurzamen</i> <i>Omdat anders de wereld kapotgaat</i> <i>Slim verduurzamen</i> <i>Geen warmtenet van een commerciële aanbieder</i> <i>Leefstijlen BSR-model</i>

Inhoudsopgave vervolg

23	Impressie van de gesprekken -1. De fase vóór de klantreis 0. De wervingsfase (onboarding) 1. Ontwerpfase 2. Uitwerkingsfase 3. Uitvoeringsfase 4. Nazorgfase (in-Use)
27	Analyse en aanbevelingen In transitie denken <i>Verduurzamen moet passen</i> <i>Stap-voor-stap verduurzamen</i> <i>Een ander huis als verandermoment</i> <i>De volgende ronde</i>
29	Twijfels wegnemen <i>Alle eigenaar-bewoners dubben</i> <i>Alle leefstijlen hebben bedenkingen</i> <i>No-regret met hoogste rendement</i> <i>Haalbare warmtenetten</i>
30	Mogelijkheden vergroten <i>Money, money, money ...</i> <i>Praktische, technische informatie</i> <i>Isoleren eerst</i> Betrouwbare aannemers en installateurs
32	Mogelijk maken <i>Eigenaar-bewoners deels ontzorgen</i> <i>Eén subsidieregeling</i> <i>Doorstromen versnellen</i>
34	TOT SLOT <i>Toetsing met andere onderoeken</i> <i>Gemeente en eigenaar-bewoners</i>

DEEL B: Portretten van eigenaar-bewoners

1. Anna Uitnieuwendammerdijkwest

2. Annelies Uitslotermeerzuidwest

3. Arianne Uitdeebuurt

4. Carolien Uitdestaatsliedenbuurt

5. Charles Uitnieuwendammerdijkwest

6. Douwe Jan Uitburgwallenooost

7. Eduard Uitdesarphatiparkbuurt

8. Ester Uitdebloemenbuurt

9. Fred Uitnieuwslorenzuidwest

10. Hajo Uitdepchooftbuurt

11. Hesdy Uitosdorpdeaker

12. Hilbert Uitweespcentrum

13. Jeroen Uitdeebuurt

14. Jorrit Uitnieuwslorenzuidwest
15. Jos Uitgeinnoordoost

16. Louwrens Uitweespcentrum

17. Marry Uitslotermeernoordoost

18. Martin Uitgeinnoordoost

19. Mieke Uitlandelijknoord

20. Mona Uitdebeethovenbuurt

21. Noni Uithetblauwezand

22. Peter Uithetblauwezand

23. Rob Uitdewillemsparkbuurt

24. Rob en Inge Uitdegbuurt

25. Roel Uitbuurtvijfzuid

26. Sylvia en Bart Uitbuitenveldertwest

27. Willy Uitmiddenmeernoord

DEEL C: Bijlagen

1. Checklist interviews

2. Leefstijlen Mentalitymodel (Motivaction)

3. Leefstijlen BSR-model (MarketResponse)

4. Save The Homes (Joint Research Centre, Europese Commissie, 2021)

5. Isolatieoffensief: het uitvoeringsplan 2024-2026 (Gemeente Amsterdam, 2023)

6. Van kunnen via weten en vinden naar doen (gemeente Amsterdam, 2023)

7. Verduurzamingsreis eigenaar-bewoners

8. Van groene koplopers naar “de middengroepen” (Klimaatstichting Hier, 2023)

9. Onderzoek Energietransitie Amsterdam (I&O Research, 2022)

10. Bewonersonderzoek (Weesp Duurzaam, 2023)

11. Advies Propositie Particulieren Warm Amsterdam (Balance, 2023)

Lijst van afbeeldingen

1. Woningbezit in Amsterdam

2. Verhouding meer- en eengezinswoningen

3. Plattegrond Amsterdam met eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen

4. Eigenaar-bewoners per stadsdeel

5. Eigenaar-bewoners per stadsdeel met gemiddelde WOZ-waarde

6. Eigenaar-bewoners naar migratieachtergrond van één eigenaar, per stadsdeel

7. Migratieachtergrond eigenaar-bewoners

8. Grondgebonden koopwoningen per bouwperiode

9. Grondgebonden koopwoningen per bouwperiode per stadsdeel

10. Energielabels bij grondgebonden koopwoningen

11. Type bekende energielabels bij grondgebonden koopwoningen

12. Bekende energielabels van grondgebonden koopwoningen per stadsdeel

13. Warmtevoorziening grondgebonden koopwoningen per stadsdeel (Transitievisie warmte)

14. Verdeling man-vrouw-stel bij gesprekspartners

15. Gesprekspartners per stadsdeel

16. WOZ-waarde koopwoning gesprekspartners

17. Bouwjaar koopwoning van gesprekspartners

18. Energielabel koopwoningen van gesprekspartners

19. Type bekende energielabels van grondgebonden koopwoningen

20. Leefstijlen gesprekspartners

21. Mentality model (Motivaction)

22. BSR-model (MarketRespons)

23. Klantreis (Savethehomes.net)

Voorwoord

Alle kleine beetjes helpen. Ook bij grote opgaven zoals de energietransitie. Daar zien we een groot en divers palet van maatschappelijke initiatieven waarin burgers en ondernemers met elkaar aan de slag zijn gegaan. Toch is ook daar de spanning tussen wat er nodig is en wat de samenleving aan kan duidelijk aanwezig. Kleine beetjes zijn dus nodig, maar niet afdoende. Er is meer nodig om die kleine beetjes elkaar te laten versterken tot een grotere beweging. Bovendien kan nu nog niet iedereen mee doen. De uitdaging is dus om de beweging van onderop te verbinden, verbreden en versnellen. Een uitdaging die we vanuit het Nationaal Klimaat Platform graag samen met anderen aangaan.

Het is dan ook mooi om te zien dat Amsterdam, de grootste stad van ons land, met hoge ambities op vele fronten actief is. Ook in het gesprek met haar van oudsher mondige bewoners kan het er stevig aan toe gaan. En dat is niet erg zolang we met elkaar maar de noodzakelijke stappen blijven zetten. Niet alleen met huurders en VvE's maar ook met de eigenaar-bewoners van de grondgebonden koopwoningen. Hoewel het in Amsterdam maar een relatief kleine groep betreft gaat het hier toch om ruim 30.000 woningen. Dat zijn daadwerkelijk 30.000 kansen om mensen te ondersteunen in de energietransitie.

In dit rapport worden concrete handvatten gegeven om die brug te slaan. Niet alleen voor Amsterdam maar ook voor andere gemeenten in Nederland inspirerend om te lezen. Haast nog mooier zijn de 27 Amsterdammers die hierbij geportretteerd zijn. Op zich al een aanbevelingswaardig deel in deze publicatie. Hieruit blijkt duidelijk dat de noodzaak tot verduurzaming breed gedeeld wordt, maar dat perspectief nodig is en onzekerheid over wat nu de juiste stap is verduurzaming afremt. Juist wanneer je – vaak geleend - geld steekt in verduurzaming wil je zekerheden over of de gekozen oplossing de beste is. En heb je eigenlijk wel zin in zo'n verbouwing? En hoe lang ben je eigenlijk van plan in je huis te blijven en is het dan niet beter te wachten? Mensen zoeken naar grip op wat voor hen de juiste stap is: die onzekerheid wegnemen zou de gewenste versnelling enorm helpen.

Kees Vendrik

Voorzitter Nationaal Klimaat Platform



Managementsamenvatting

De 31.945 grondgebonden koopwoningen zijn slechts 7% van het totaal aantal woningen in Amsterdam, maar toch altijd nog ongeveer zoveel woningen als in de stad Assen. Voor de klimaatambities van de gemeente Amsterdam betekent dit een niet te verwaarlozen aantal eigenaar-bewoners om te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woningen.

Uit de 27 interviews die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd met Amsterdamse eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen (hierna: eigenaar-bewoners) blijkt dat alle eigenaar-bewoners zich zorgen maken over de wereld en dubben over slimme maatregelen waarmee ze tegen de laagste kosten zoveel mogelijk energie en CO₂ besparen. De actuele maatschappelijke thema's 'Groningen (van het gas af)' en 'Oorlog in Oekraïne (hoge energieprijzen)' hebben eigenaar-bewoners van de leefstijlen Postmaterialisten, Kosmopolieten, Postmoderne Hedonisten en Nieuwe conservatieven ervan overtuigd dat er 'wat' moet gebeuren en dat zij met verduurzamen van hun woning daaraan kunnen bijdragen. Toch begint verbouwen altijd met het aanpassen van de woning aan de behoefte naar meer leefruimte beneden en meer slaapkamers op de verdieping(en) daarboven. Bijna iedereen vernieuwt bij verhuizen eerst de keuken en de badkamer en als er budget over is komen er zonnepanelen. Eigenaar-bewoners van alle vier de leefstijlen vinden het verstandig even af te wachten tot apparaten voor het verwarmen (elektrische cv-ketels, warmtepompen) uitontwikkeld zijn en er duidelijkheid is over al dan geen warmtenet in hun buurt. Op drastisch isoleren voor lage-temperatuurverwarming zitten ook Postmaterialisten niet te wachten. Zeker als het nieuwe huis in de jaren negentig geïsoleerd opgeleverd is. En al helemaal niet als dit moet gebeuren als ze er al wonen. Ook eigenaar-bewoners die positief staan tegenover een warmtenet, wijzen die door de hoge aansluitkosten en de afhankelijkheid van één commerciële leverancier af.

Ondersteuning nodig

In de interviews komt duidelijk het beeld naar voren dat eigenaar-bewoners ondersteuning nodig hebben bij het verduurzamen van hun woning. Deze ondersteuning richt zich op:

1 Denken in transitie

De energietransitie duurt nog enkele decennia dus richt daar ook het instrumentarium richting eigenaar-bewoners op in met continuïteit in langjarige collectieve acties, financiële regelingen en bewonerscoöperaties.

2 Neem twijfels weg

Zorg voor meer duidelijkheid over de energietransitie, met name over de uitbreiding van het Amsterdamse warmtenet. Maak duidelijk welke maatregelen met welke investeringskosten de grootste energiebesparing en het hoogste verduurzamingsrendement opleveren. En van welke maatregelen je nooit spijt krijgt (no-regret) wanneer er later nieuwe technieken ontwikkeld worden. Onzekerheid over wat wijs is zorgt voor uitstellen.

3 Vergroot de mogelijkheden

Verduurzamen gebeurt met spaargeld. Daarvoor lenen doen eigenaar-bewoners niet graag, zeker niet als de rente hoger is dan de spaarrente. Voor eigenaar-bewoners is het lastig een aannemer of installateur te vinden die kwaliteit levert, zich aan de planning houdt en normale prijzen rekent. Stimuleer dus ook de aanbodzijde om aan deze wensen te voldoen.

4 Maak het mogelijk

In de interviews benoemen eigenaar-bewoners drie 'onmogelijk' -makers. Er zijn eigenaar-bewoners die enorm op zien tegen het selecteren van maatregelen en het managen van aannemers. Subsidie aanvragen geeft veel administratief gedoe terwijl je maar moet afwachten of je alles goed hebt ingevuld. Tot slot geven eigenaar-bewoners in woningen met meerdere verdiepingen te kennen dat zij graag zouden doorstromen naar een kleinere en energiezuinige woning. Eigenaar-bewoners deels ontzorgen, subsidieregelingen vereenvoudigen en doorstroming bevorderen zal verduurzamen van woningen versnellen.

Aanbevelingen

Aanbevelingen algemeen

De belangrijkste algemene aanbevelingen voor de gemeente Amsterdam zijn:

- A Verduurzamen van woningen is een transitie die nog zeker 15-20 jaar loopt. Maak beleid met dat als uitgangspunt. Faciliteer het opstellen van een meerjarenplan voor het verduurzamen van grondgebonden koopwoningen en zorg dat collectieve inkoop en financiële regelingen langjarig beschikbaar zijn.
- B Wees eerlijk, zakelijk en duidelijk over de totale kosten over de gehele investeringstermijn. Denk ook na over een ontzorgingsstructuur voor diegenen die het niet zelf kunnen betalen. Bepleit bij de rijksoverheid om de informatie over, het aanvragen van en de administratie van subsidies te vereenvoudigen.
- C Zorg dat eigenaar-bewoners die op zoek zijn naar een nieuw huis behalve terecht kunnen bij een hypotheekadviseur ook een duurzaamheidsadviseur in de arm nemen. Zorg voor een netwerk van goede en onafhankelijke duurzaamheidsadviseurs.
- D Stop met bewustwordingscampagnes en bewustwordingsondertonen in overheidsuitingen. Wees objectief en informatief over mogelijkheden om te verduurzamen. Benut tools als verbeterjehuis.nl om eigenaar-bewoners zoveel mogelijk inzicht te bieden.
- E Zorg voor duidelijkheid over warmtenetten en over de periode die nog overbrugd moet worden voordat het gerealiseerd is. Zorg tegelijkertijd voor meer mogelijkheden van eigenaarschap, ook bij grootschalige warmtenetten.
- F Neem als gemeente een proactieve rol als kwaliteitsbewaker van adviseurs, aannemers en installateurs. Ontwikkel een digitale checklijst met punten waarop eigenaar-bewoners bij het toetsen van aannemers en installateurs kunnen letten. Ontwikkel verschillende varianten in ontzorgen. Stimuleer/faciliteer energiecoöperaties om een geheel-ontzorgpakket aan te bieden.
- G Versnel het doorstromen van eigenaar-bewoners die kleiner willen wonen door het ontwikkelen van gelijkvloerse appartementen met duurzame luxe.

Aanbevelingen participatie

De belangrijkste aanbevelingen voor participatie zijn:

- H ‘Groningen’ en ‘Oekraïne’ hebben eigenaar-bewoners ervan doordrongen dat er ‘wat’ moet gebeuren. Bewustwordingscampagnes zijn hierdoor contraproductief geworden. Geef praktische, technische, financiële en vooral deskundige informatie. Voorkom dat bestuurders en politici (per ongeluk) het foute voorbeeld geven.
- I Eigenaar-bewoners gaan met verduurzamen aan de slag als het past in hun dagelijks leven en zij niet alle aandacht nodig hebben voor een nieuwe baan of mantelzorg van ouders. Zij verduurzamen bovendien stap-voor-stap. Blijf informatie- en andere participatieactiviteiten regelmatig herhalen. Blijf ‘zelfhulp’ avonden organiseren waarop eigenaar-bewoners elkaar helpen bij alle stappen van verduurzamen.
- J Eigenaar-bewoners dubben over slimme maatregelen waarmee ze tegen de laagste kosten zoveel mogelijk energie en CO₂ besparen. Organiseer informatieavonden met (onafhankelijke) duurzaamheidsadviseurs die kwalitatief kunnen adviseren om mensen de mogelijke scenario’s te schetsen. In een later stadium, voor de opdrachtverlening, zullen de berekeningen nog gevalideerd moeten worden. Organiseer inloopspreekuren en online chatsessies om eigenaar-bewoners te helpen met tools voor het selecteren van maatregelen.
- K Veel eigenaar-bewoners zien commerciële warmtenetten niet zitten. Initieer en begeleid het ontstaan van initiatieven van eigenaar-bewoners voor warmte/koudenetten rond instellingen en bedrijven die restwarmte aanbieden of een bodem- of waterwarmtepomp installeren.
- L Verduurzamen kost veel geld. Betrek (ook bij informatieavonden) erkende financiële adviseurs die eigenaar-bewoner helpen hun financiële keuzes te maken. Moedig het aanvragen van subsidie aan door aanvragen, toekennen en afrekenen te vereenvoudigen.
- M Er is een groeiende groep van eigenaar-bewoners die (als de kinderen het huis uit zijn) kleiner, gelijkvloers en energiezuinig willen wonen. Bouw aan een netwerk van eigenaar-bewoners die kleiner willen wonen en elkaar daarbij helpen. Bouw tegelijk aan een netwerk van (startende) eigenaar-bewoners die het zien zitten om samen met andere (startende) eigenaar-bewoners de vrijgekomen woningen te splitsen en te verduurzamen.

Inleiding

De gemeente Amsterdam is hard op weg haar ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn waar te maken. De Transitievisie Warmte (2020) voorziet in een tijdpad voor activiteiten per buurt. Veel buurten zullen worden aangesloten op het warmtenet in het programma Warm Amsterdam. Een aantal buurten zal een all-electric aanpak kennen. Bij andere buurten is het nog onbekend wanneer er wat gaat gebeuren.

In buurten waar de gemeente vooralsnog niet actief aan de slag gaat kunnen bewoners wonen, voor wie er een (natuurlijk) moment is gekomen om hun woning te verduurzamen. Dat gebeurt echter niet als vanzelf: tussen kunnen, weten, vinden en doen (zie bijlage 5 en 6 in deel C) zit een grote stap om te nemen. Dit onderzoek heeft dan ook als centrale onderzoeksvraag

“Welke participatiestrategie sluit aan bij de woonbeleving van Amsterdamse eigenaar-bewoners in hun proces dat leidt tot de verduurzaming van hun grondgebonden woning?”

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn we gaan zoeken. Zoeken naar informatie over deze specifieke groep van eigenaar-bewoners en naar deze Amsterdammers zelf. Immers, wie kan ons beter vertellen hoe ze hier over denken dan de eigenaar-bewoners zelf.

Het onderzoek leverde een boeiende reis op. Zowel binnen de gemeentelijke organisatie als in de zoektocht naar Amsterdammers die ons te woord wilden staan. Het leverde uiteindelijk een reeks mooie portretten op met vele inzichten waar de gemeente Amsterdam mee aan de slag kan om eigenaar-bewoners te ondersteunen bij het verduurzamen van hun grondgebonden woning.

Dit onderzoek vond plaats in een periode (juli 2023 – januari 2024) waarin er ook beleidsmatig het nodig gebeurde in Amsterdam. De Transitievisie Warmte was in 2020 al verschenen. Daarnaast zijn er onder meer Routekaarten uitgewerkt, Klimaatrapportages opgesteld, een isolatieoffensief geformuleerd en aanvullend beleid geformuleerd in ‘Onze stad van morgen’. Voor het onderzoek vormde dit een achtergrond maar geen vertrekpunt. Dat waren de eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen.

Leeswijzer

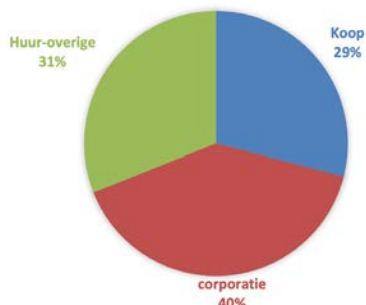
De rapportage bestaat uit drie delen. Naast deze hoofdrapportage (deel A) zijn de portretten van eigenaar-bewoners (deel B) en de bijlagen (deel C) in aparte delen opgenomen. Voor een eerste analyse zijn een aantal onderzoeks- en kennisrapporten doorgenomen als achtergrond voor dit onderzoek. In dit hoofdrapport (deel A) wordt naar deze bijlagen verwezen. De voor de analyse belangrijkste punten staan in bijlage C.

In deze hoofdrapportage geven we eerst een beeld van de eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen in Amsterdam.

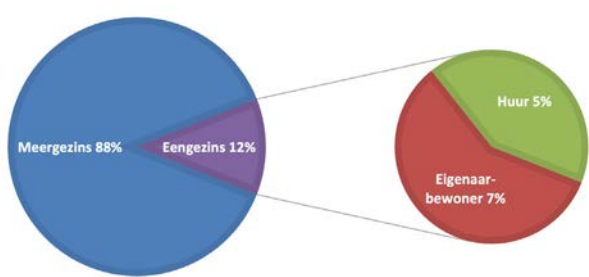
Daarna wordt ingezoomd op de gesprekken met deze groep Amsterdammers waarna tot slot de analyse en aanbevelingen worden weergegeven. Daar waar vanwege de leesbaarheid gesproken wordt over ‘eigenaar-bewoners’ wordt de groep ‘eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen in Amsterdam’ bedoeld.

Eigenaar-bewoners in beeld

Amsterdam telt 458.343 woningen. Hiervan is 40% een huurwoning van een woningcorporatie en 31% van deze woningen worden via een andere verhuurder verhuurd. 39% van de woningen betreft koopwoningen. 22% van deze koopwoningen is onderdeel van een VvE. 7% van de Amsterdamse woningen betreft grondgebonden koopwoningen. Dit zijn 31.945 eigenaar-bewoners. Ter vergelijking: de gemeente Assen heeft ongeveer 33 duizend woningen.

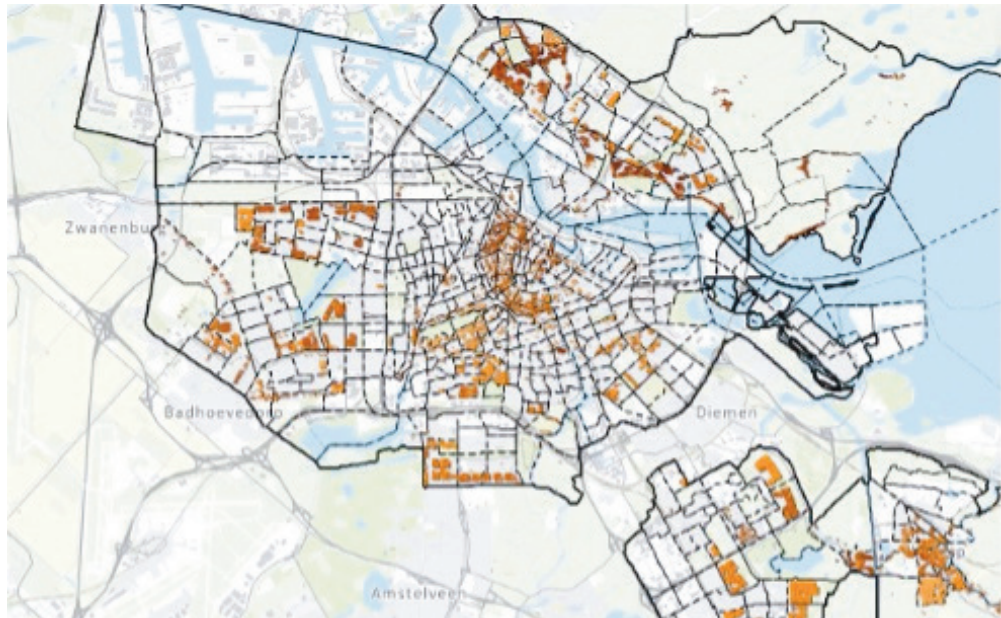


Afbeelding 1 Woningbezit in Amsterdam



Afbeelding 2 Verhouding meer- en eengezinswoningen

Waar wonen eigenaar-bewoners?



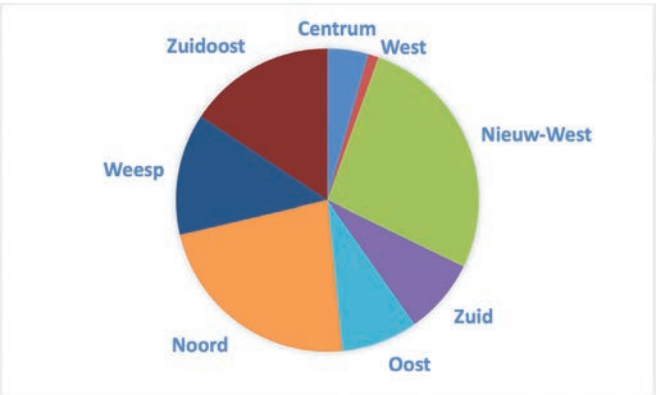
Afbeelding 3 Plattegrond Amsterdam met eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen

De meeste eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen wonen in de stadsdelen Nieuw-West, Noord, Zuidoost en Weesp. De wijken Sloten/Nieuw-Sloten en De Aker springen er hierbij uit met meer dan 2000 van deze koopwoningen.

¹Bron: www.allecijfers.nl, laatst geraadpleegd op 24 januari 2024
²Alle overige data vanaf hier zijn beschikbaar gesteld door de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente Amsterdam, dd 6 december 2023.

Spreiding van WOZ-waarde van woningen over stadsdelen

- Wanneer we kijken naar de WOZ-waarde van grondgebonden koopwoningen dan zien we drie groepen:
- Woningen tot een WOZ-waarde van € 500.000 betreft voornamelijk de 5.020 woningen in Zuidoost;
 - Woningen met een WOZ-waarde tussen de € 600.000 en € 700.000 betreft voornamelijk de 25.010 woningen in Noord, Nieuw-West en Weesp;
 - Woningen met een WOZ-waarde boven de € 1 miljoen betreft voornamelijk de 6.935 woningen in Zuid, Centrum, West en Oost.



Afbeelding 4 Eigenaar-bewoners per stadsdeel

Stadsdeel	Aantal	gemiddelde WOZwaarde
Centrum	1400	1666157
West	350	1412879
Nieuw-West	8540	619619
Zuid	2565	1899119
Oost	2620	1094616
Noord	7315	698983
Weesp	4135	649358
Zuidoost	5020	480007

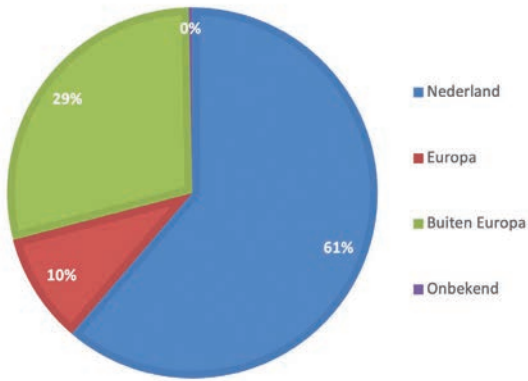
Afbeelding 5 Eigenaar-bewoners per stadsdeel met gemiddelde WOZ-waarde

Achtergrond van eigenaar-bewoners

Van de Amsterdamse eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen heeft 61% een Nederlandse achtergrond terwijl 29% een niet -westerse migratieachtergrond kent.

	Nederland	Europa	Buiten		Totaal
			Europa	Onbekend	
Centrum	965	190	215	25	1400
Westpoort					5
West	220	55	75	0	350
Nieuw-West	4255	810	3455	15	8540
Zuid	1635	380	540	15	2565
Oost	1870	280	465	5	2620
Noord	5135	720	1450	10	7315
Weesp	3325	310	475	20	4135
Zuidoost	2160	335	2515	5	5020
Totaal	19575	3085	9190	90	31945

Afbeelding 6 Eigenaar-bewoners naar migratieachtergrond van één eigenaar, per stadsdeel



Afbeelding 7 Migratieachtergrond eigenaar-bewoners

Bouwperiodes

Uit de data van de gemeente Amsterdam blijkt dat vooral in de periode 1980-2000 een flink aantal grondgebonden koopwoningen zijn gebouwd. Vanaf het jaar 2000 loopt dat weer wat terug.

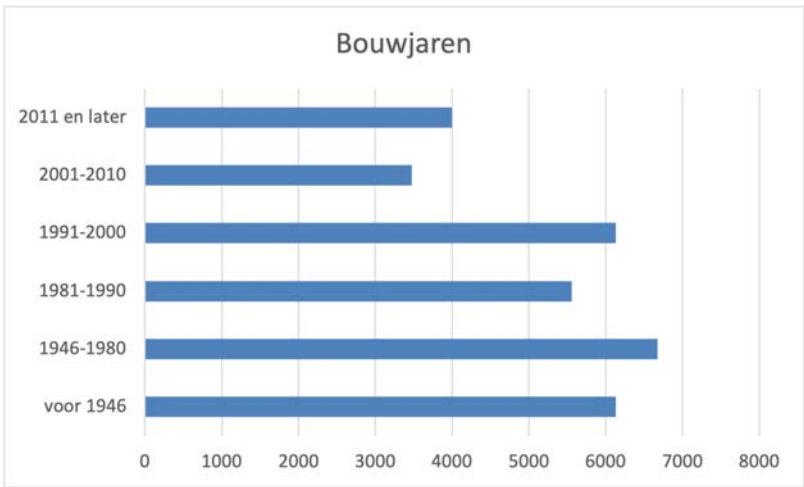
Als we verder kijken naar de woningbouw in de verschillende stadsdelen zal het niet verbazen dat de grondgebonden koopwoningen in het Centrum nagenoeg allemaal vóór 1946 zijn gebouwd. Wat wèl opvalt is dat er in stadsdeel Noord meer woningen van de periode vóór 1946 staan dan in het stadsdeel Centrum. Ook in stadsdelen Zuid en Weesp staat er een significant aantal woningen van vóór 1946. In stadsdeel Zuidoost is vooral in de jaren '80 gebouwd terwijl in de jaren '90 vooral in Nieuw-West de grondgebonden koopwoningen zijn gebouwd.

Energielabels

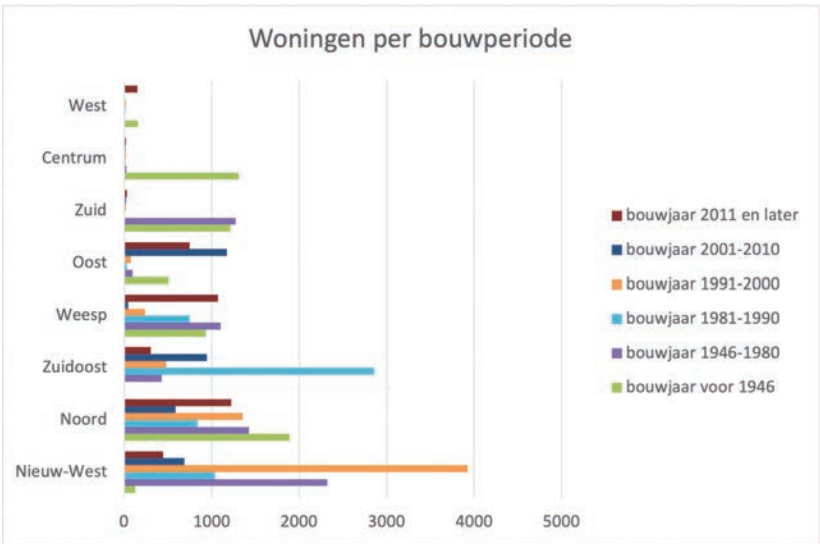
Het energielabel is een instrument om de energetische waarde van een woning mee uit te drukken. In de loop der jaren is er veel kritiek geweest op dit instrument, vooral ook omdat het niets zegt over het daadwerkelijke energieverbruik van een woning.

Een energielabel is sinds 2008 verplicht bij de oplevering, verkoop of verhuur van een woning. In 2021 is de methodiek aangepast aan de Europese regels waardoor ook de labelwaardering veranderde. Momenteel zijn er plannen in voorbereiding om de labels opnieuw te herzien, ook omdat er zoveel variëteiten aan A(+++++) labels zijn dat het slecht communiceerbaar wordt. Op dit moment is van 'slechts' van 47% van de grondgebonden koopwoningen het energielabel bekend.

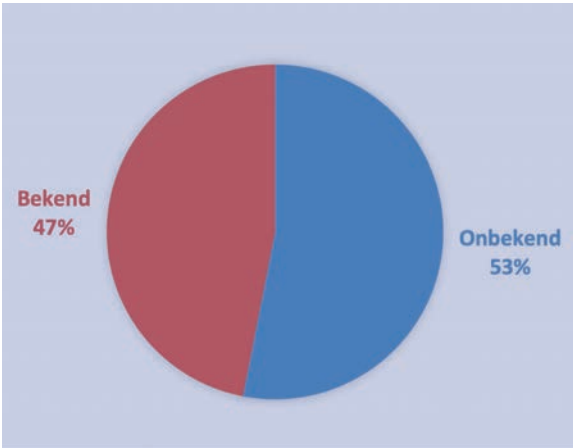
Door het ontbreken van een energielabel bij 53% van de grondgebonden koopwoningen vallen er geen conclusies te trekken uit deze cijfers over de energielabels.



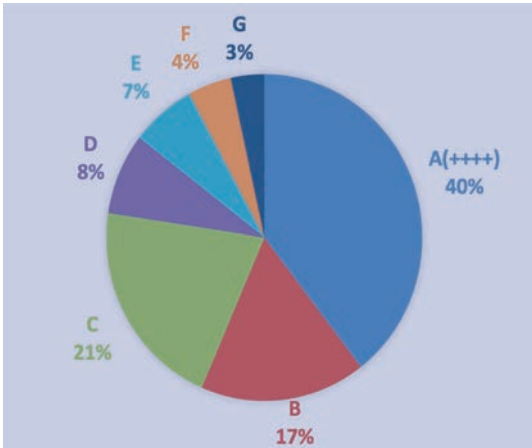
Afbeelding 8 Grondgebonden koopwoningen per bouwperiode



Afbeelding 9 Grondgebonden koopwoningen per bouwperiode per stadsdeel



Afbeelding 10 Energielabels bij grondgebonden koopwoningen



Afbeelding 11 Type bekende energielabels bij grondgebonden koopwoningen

Intermezzo: Verduurzamen van woningen

Om nut en noodzaak van het verduurzamen van een woning te bepalen wordt er vaak uitgegaan van verschillende bouwperiodes en de wettelijke eisen die er in die periode aan het gebouw zijn gesteld in het Bouwbesluit. Daaruit volgt het volgende overzicht.

Woningen gebouwd voor 1974

Tot 1974 zijn de woningen geheel ongeïsoleerd gebouwd. Er werd enkel glas gebruikt en er was geen dak-, spouw of vloerisolatie. Later zijn er bij deze woningen wel aanvullende isolerende maatregelen genomen maar deze zijn inmiddels flink verouderd. Amsterdam kenmerkt zich daarbij met een zeer hoog aantal woningen zonder spouwmuur, ook bij de naoorlogse bouw.

Woningen gebouwd tussen 1975 en 1982

Vanaf 1975 is het Bouwbesluit eisen gaan stellen aan de energiezuinigheid. De aanleiding hiervoor was de oliecrisis in 1973 waarbij opzettelijk een wereldwijd tekort aan aardolie was gecreëerd. De woningen hebben een matige dak- en gevelisolatie. Ter vergelijking: de eisen anno 2023 zijn een factor 4,6 hoger. Er zit dus vaak wel iets van isolatie in de woningen maar het is niet veel.

Woningen tussen 1982 en 1999

Vanuit de bouw zijn de woningen in deze periode matig geïsoleerd en voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie en van mechanische ventilatie. Meestal zie je ook een HR-combiketel in combinatie met dubbel glas in de woonruimten. Vanaf 1988 is de isolatie-eis in het Bouwbesluit iets aangescherpt en in 1992 nogmaals. Het is de periode na het 'Brundtland-rapport' en het eerste Nationaal Milieubeleids Plan (NMP). In 1995 werd de isolatie-eis in het Bouwbesluit vervangen door een energieprestatie-eis (EPC): hoe lager hoe beter. In 1995 werd deze eis nog gesteld op 1,5 maar drie jaar later al aangescherpt naar 0,8. Hierna is de verduurzaming van woningen steeds meer op gang gekomen.

Woningen vanaf 2000

Vanaf 2000 zijn de nieuwe woningen gewoon goed geïsoleerd. De EPC-eis was in 2011 nog 'maar' 0,6. Was de eis eerst ook dat glas minimaal HR+ moest zijn, vanaf 2015 was dat HR++. Ook de EPC daalde verder naar 0,4. Per 1 juli 2018 krijgen nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer en vanaf 1 januari 2021 is het wettelijk verplicht om (bijna) energieneutraal te bouwen (BENG).

In de volgende tabel zijn de energielabels verder uitgesplitst per stadsdeel. Daaruit valt op te maken dat er mogelijk een correlatie is met de bouwperiodes van de woningen. De woningen in de stadsdelen Zuidoost en Nieuw-West zijn vooral gebouwd in de periode 1980-2000 en daar zien we relatief minder ‘slechte’ labels EFG dan in een stadsdeel als Noord.

Transitie van de warmtevoorziening

In de Transitievisie Warmte is aangegeven welke buurt wanneer op welke warmtevoorziening zal moeten overgaan. Voor de grondgebonden koopwoningen is deze transitie ook gaande.

Stadsdeel	Aantal	A(++++)	B	C	D	E	F	G	Onbekend
Centrum	1400	25	20	35	25	55	65	30	1140
West	350	155	15	5	5	15	5	10	135
Nieuw-West	8540	1165	1250	770	390	275	85	75	4530
Zuid	2565	120	65	180	205	220	135	95	1540
Oost	2620	1200	20	40	35	35	40	25	1220
Noord	7315	1455	580	785	310	285	235	210	3460
Weesp	4135	915	185	520	155	110	95	70	2080
Zuidoost	5020	890	405	795	85	5	5	0	2835
Totaal	31945	5925	2540	3130	1210	1000	665	515	16940

Afbeelding 12 Bekende energielabels van grondgebonden koopwoningen per stadsdeel

De belangrijkste opties hierbij zijn een overstap naar een warmtenet of het overgaan op een ‘all electric’ warmteoptie. In een aantal stadsdelen is er al sprake van een bestaand warmtenet, zoals in Zuidoost, Noord en Nieuw-West. Tussen 2022 en 2032 zal er vooral in Nieuw-West ingezet worden op het aansluiten van grondgebonden koopwoningen. Vanaf 2030 wordt ook in Noord en Zuidoost hierop ingezet. Vooral in de stadsdelen Nieuw-West en Noord wordt daarnaast ingezet op de all-electric oplossing.

Stadsdeel	aantal	Warmtenet			Lokale Nieuwbouw- en			Warmtenet			Lokale		
		Al (bijna) volledig op het warmtenet	Warmtenet buurt: gefaseerd aardgasvrij tussen 2022 en 2032	Warmtenet buurt: gefaseerd starten vanaf 2030	Aardgasvrij gasnet: gestaag 70% gasbesparing tot 2040	bronnetten: gestaag aardgasvrij tussen 2020 en 2040	transformatiege bied: volgt de fasering van de gebiedsontwikkeling	Grotendeels onbebouwd	Warmtenet buurt: gefaseerd aardgasvrij tussen 2020 en 2030	Warmtenet: gestaag aardgasvrij tussen 2020 en 2032	bronnetten en warmtenet: gestaag aardgasvrij tussen 2020 en 2032	All electric: gestaag aardgasvrij tussen 2020 en 2040	>20% van warmteaan luitingen nog op kookgas
Centrum	1400	0	0	0	1400	0	0	0	0	0	0	0	0
West	350	45	100	80	95	0	15	0	10	0	0	0	0
Nieuw-West	8540	15	3050	645	240	20	5	10	1060	0	0	3495	920
Zuid	2565	0	465	1635	440	10	0	15	0	5	0	0	1255
Oost	2620	1715	0	400	175	10	105	10	135	0	0	0	55
Noord	7315	40	260	2165	605	85	175	30	1355	0	0	2510	290
Weesp	4135	0	0	330	0	0	0	40	0	0	0	0	0
Zuidoost	5020	1065	0	1980	0	0	0	5	1755	0	0	210	1200

Afbeelding 13 Warmtevoorziening grondgebonden koopwoningen per stadsdeel (Transitievisie warmte)

De gesprekken

In de gesprekken stond de onderzoeksvraag centraal: “Welke participatiestrategie sluit aan bij de woonbeleving van Amsterdamse eigenaar-bewoners in hun proces dat leidt tot de verduurzaming van hun grondgebonden woning?”. In de gesprekken is dit meer geconcretiseerd naar vragen over wat er in het verleden in de woning gebeurd is, wat eigenaar-bewoners hebben gedaan toen ze verhuisden, wat ze later gedaan hebben en wat ze nog van plan zijn te doen. Met telkens de vraag hoe ze keuzes hebben gemaakt en hoe dat is gegaan. Bovendien is stil gestaan bij de behoefte aan ondersteuning daarbij en in het bijzonder hoe de gemeente waar zou kunnen helpen. Voor de gesprekken is een gestructureerde vragenlijst opgesteld maar deze is eerder gebruikt als checklist dan als gespreksleidraad. De vragenlijst/checklist staat in bijlage 1 (zie deel C).

Om meer te weten te komen over eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen is er gesproken met 27 eigenaar-bewoners. De gesprekspartners zijn netwerkend geworven en zijn geen representatieve selectie. Daarmee zijn de uitkomsten uit de gesprekken niet representatief maar kwalitatief van waarde. Om de kwalitatieve waarde te vergroten hebben we de uitkomsten vergeleken met onderzoek naar een nieuwe doelgroep voor de energietransitie (zie bijlage 8 in deel C), ander recent (eigenaar-) bewonersonderzoek in het kader van de energietransitie (zie bijlage 9 in deel C), onderzoek van Weesp Duurzaam (zie bijlage 10 in deel C) en onderzoek naar de propositie van particulieren in Warm Amsterdam (zie bijlage 11 van deel C).

Zoektocht

De zoektocht naar gesprekspartners is moeizaam gebleken. Er is bewust niet gekozen voor een standaard benadering met het eerst sturen van een brief waarna een afspraak gemaakt wordt voor een gesprek. Uit ervaring blijkt dat de respons daarbij vaak erg laag is en de bewoners al in een bepaalde weerstand zitten. Vandaar dat er gezocht is naar bestaande netwerken en kanalen om in een persoonlijk contact met gesprekspartners te komen. Hiervoor zijn de volgende activiteiten ondernomen:

- stadsdeelcoördinatoren benaderd;
- gebiedsmakelaars benaderd;
- Wooninfo contact;
- Combiwel contact;
- team ETGO (gemeente Amsterdam) gevraagd;
- ons persoonlijk netwerk 1e lijn aangesproken;
- ons persoonlijk netwerk 2e lijn aangesproken;
- bij de Participatiefiets-kar in Weesp en Oost gestaan;
- mensen aangesproken op straat;
- bij eigenaar-bewoners aangebeld;
- eigenaar-bewoners een kaartje gestuurd;
- na toezegging, herinneringskaartjes gestuurd;
- gesprekspartners gevraagd naar andere mogelijke gesprekspartners.

De bereidheid van eigenaar-bewoners om aan het onderzoek mee te doen was laag. De grootste respons kwam tot stand door het benaderen van mensen uit ons persoonlijk netwerk (6) en de mensen die zij dan weer kenden en benaderden voor ons (13). In de gesprekken werd de aanname dat een warme ingang beter werkt bewaarheid. Overal werden we gastvrij en vriendelijk ontvangen en de leuke gesprekken verliepen in een prettige en vertrouwde sfeer.

Onze gesprekspartners

Het resultaat van de netwerkbenadering is dat onze gesprekspartners veelal wit, 50+ en met de leefstijl Postmaterialisten zijn. Dit is deels te verklaren doordat 61% van de eigenaar-bewoners van de grondgebonden woningen in Amsterdam een Nederlandse culturele achtergrond kennen.

Verdeling mannen en vrouwen

Meer dan de helft van onze gesprekspartners is man. Bij het accorderen van de portretten zijn bijna altijd de partners/echtgenoten betrokken.



Afbeelding 14 Verdeling man-vrouw-stel bij gesprekspartners

Spreiding over stadsdelen

De spreiding van onze gesprekspartner over de stadsdelen is vergelijkbaar met die van eigenaar-bewoners.



Afbeelding 15 Gesprekspartners per stadsdeel

WOZ-waarde

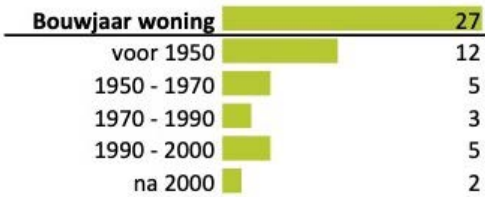
€ 424.521 was volgens het CBS landelijk de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande koopwoning (inclusief appartementen) in oktober 2023. In Amsterdam was volgens de Makelaarsvereniging Amsterdam de transactieprijs in het derde kwartaal van 2023 zo'n € 681.000. Van de 27 eigenaar-bewoners die geïnterviewd zijn hebben er dertien een woning met een WOZ-waarde tussen de € 308.000 en € 600.000 en zeven een woning met een WOZ-waarde tussen € 600.000 en een miljoen. De meesten van hen hebben weliswaar de leefstijl Postmaterialisten maar zullen financieel keuzes moeten maken als zij hun woning verduurzamen. De zeven eigenaar-bewoners met woningen met een WOZ-waarde van boven het miljoen voelen zich rijk en geven aan voor de kosten van verduurzamen de overwaarde te kunnen benutten, maar dat dit uiteraard niet gaat zonder hogere hypotheeklasten.



Afbeelding 16 WOZ-waarde koopwoning gesprekspartners

Bouwjaar woning

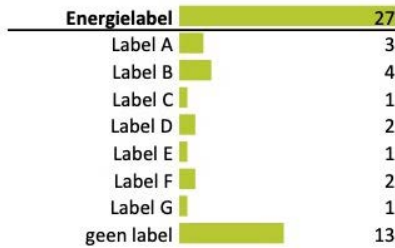
Gesprekspartners met woningen van voor 1950 zijn over- en met woningen na 2000 ondervertegenwoordigd met de gemiddelde verdeling in Amsterdam.



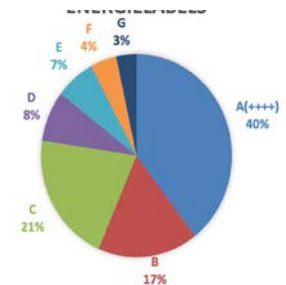
Afbeelding 17 Bouwjaar koopwoning van gesprekspartners

Energielabel woningen

Bijna de helft van onze gesprekspartners heeft een woning waarvan het energielabel niet bekend is. Onder onze gesprekspartners zijn er minder energielabels A en C dan gemiddeld in Amsterdam.



Afbeelding 18 Energielabel koopwoningen van gesprekspartners



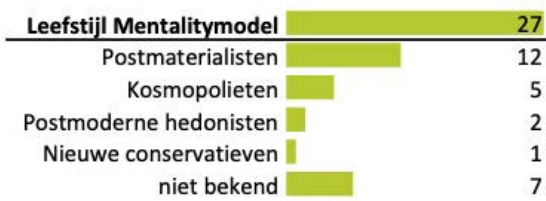
Afbeelding 19 Type bekende energielabels van grondgebonden koopwoningen

Leefstijlen

We hebben onze gesprekspartners gevraagd de leefstijltest van het Mentalitymodel van Motivaction in te vullen. Zie bijlage 2 (in deel C) voor meer informatie over het Mentalitymodel.

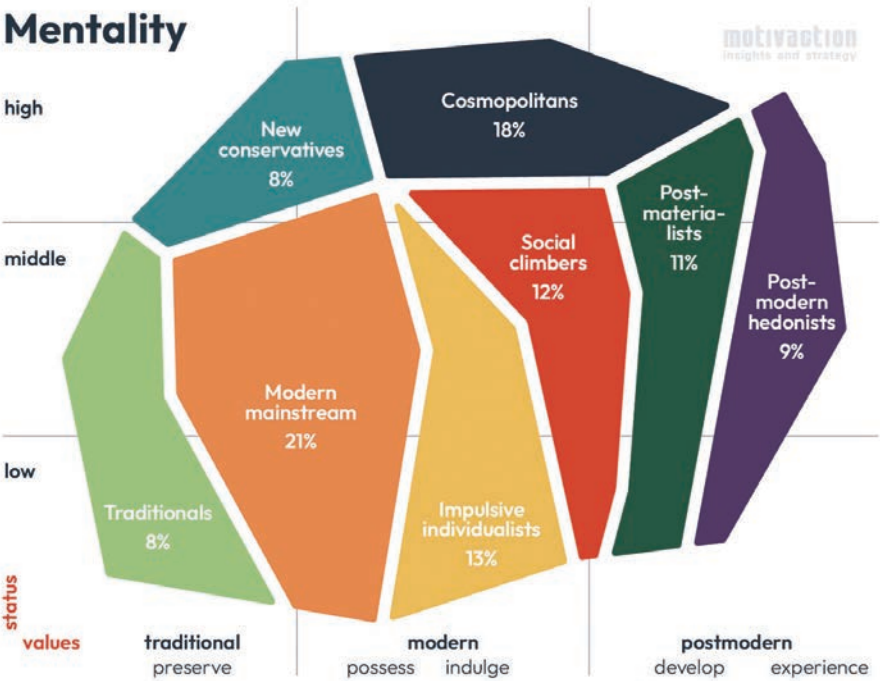
¹ Bron: www.cbs.nl, 'Prijzen koopwoningen 2,3 procent lager dan jaar eerder', 22 november 2023

Van onze 27 gesprekspartners hebben 20 de Mentalitytest ingevuld:



Afbeelding 20 Leefstijlen gesprekspartners

De actuele maatschappelijke thema's 'Groningen (van het gas af)' en 'Oorlog in Oekraïne (hoge energie-



Afbeelding 21 Mentality model (Motivaction)

prijzen)' hebben eigenaar-bewoners van de leefstijlen Postmaterialisten, Kosmopolieten, Postmoderne Hedonisten en Nieuwe conservatieven ervan overtuigd dat er 'wat' moet gebeuren en dat zij met verduurzamen van hun woning daaraan kunnen bijdragen.

Eerst verbouwen dan verduurzamen

Toch begint verbouwen bij meer ruimte willen creëren: één ruimte met zithoek, eettafel en open keuken beneden en genoeg slaapkamers op de verdieping(en) daarboven. Bijna iedereen vernieuwt bij verhuizen eerst de keuken en de badkamer en als er budget over is komen er zonnepanelen. Eigenaar-bewoners van alle vier de leefstijlen vinden het verstandig even af te wachten tot apparaten voor verwarmen (elektrische cv-ketels, warmtepompen) uitontwikkeld zijn en er duidelijkheid is over al dan geen warmtenet in hun buurt. Op drastisch isoleren voor lage-temperatuurverwarming zitten ook Postmaterialisten niet te wachten. Zeker als het nieuwe huis in de jaren negentig geïsoleerd opgeleverd is. En al helemaal niet als dit moet gebeuren als ze er al wonen. Er zijn maar weinigen die zo relaxed over bouwongemak zijn als Ester Uitdebloemenbuurt. Bij haar wordt de uitbouw naar de tuin met goede isolatie en vloerverwarming uitgevoerd. '... De aannemer is er twee maanden mee bezig, een periode waarin we boven moeten bivakkeren. ...'.

Omdat anders de wereld kapotgaat

Alle eigenaar-bewoners maken zich zorgen over de wereld. Met verduurzamen bijdragen aan een betere wereld verzacht de extra kosten en het verbouwingsgedoe. Voor de Postmaterialisten onder onze gesprekspartners lijkt dit net even zwaarder mee te wegen. Noni Uithetblauwezand meent dat verduurzamen belangrijk is '... omdat anders de wereld kapotgaat ...' Annelies Uitslotermeerzuidwest spreekt van gerechtigheid en rentmeesterschap. Kosmopoliet Hilbert Uitweespcentrum moedigt iedere vorm van energiezuinig leven aan als een stap in de goede richting, maar vindt dat het voor echte impact grote uitstoters (als Tata Steel) aangepakt moeten worden. Louwrens Uitweespcentrum (leefstijl Nieuwe conservatieven) maakt zich zorgen over het opwarmen van de aarde. Zuinig zijn met energie vindt hij dan ook erg belangrijk. '... CO₂ moeten we nu aanpakken waarbij we in de winter niet zonder kerncentrales kunnen. Stikstof kan later omdat de natuur die schade kan herstellen ...'

Slim verduurzamen

Voor alle eigenaar-bewoners geldt natuurlijk dat ze verduurzamen moeten kunnen betalen. Jorrit en Donja Uitnieuwslotennoordwest (leefstijl Postmaterialisten) hebben van een duurzaamheidslening afgezien omdat dit hun maandlasten zoveel zou verhogen dat '... uit eten gaan, festivals bezoeken en andere leuke dingen doen ...' in het gedrang waren gekomen. Dit betekent allerminst dat eigenaar-bewoners die (relatief) gemakkelijk geld kunnen vrijmaken, zomaar aan de gang gaan. Kosmopoliet Hajo Uitdepchooftbuurt verwoordt het aldus: '... Als het om zoveel geld gaat dan maak je toch even een rekensommetje ...' Ook Postmaterialisten letten op rendement en willen weten wat het beste is. Eduard Uitdesarphatiparkbuurt is op zoek naar een tool waarmee hij de kosten en CO₂-besparing van verschillende maatregelen kan berekenen en vergelijken. Ook om maatregelen te achterhalen waar je nooit spijt van zult krijgen.

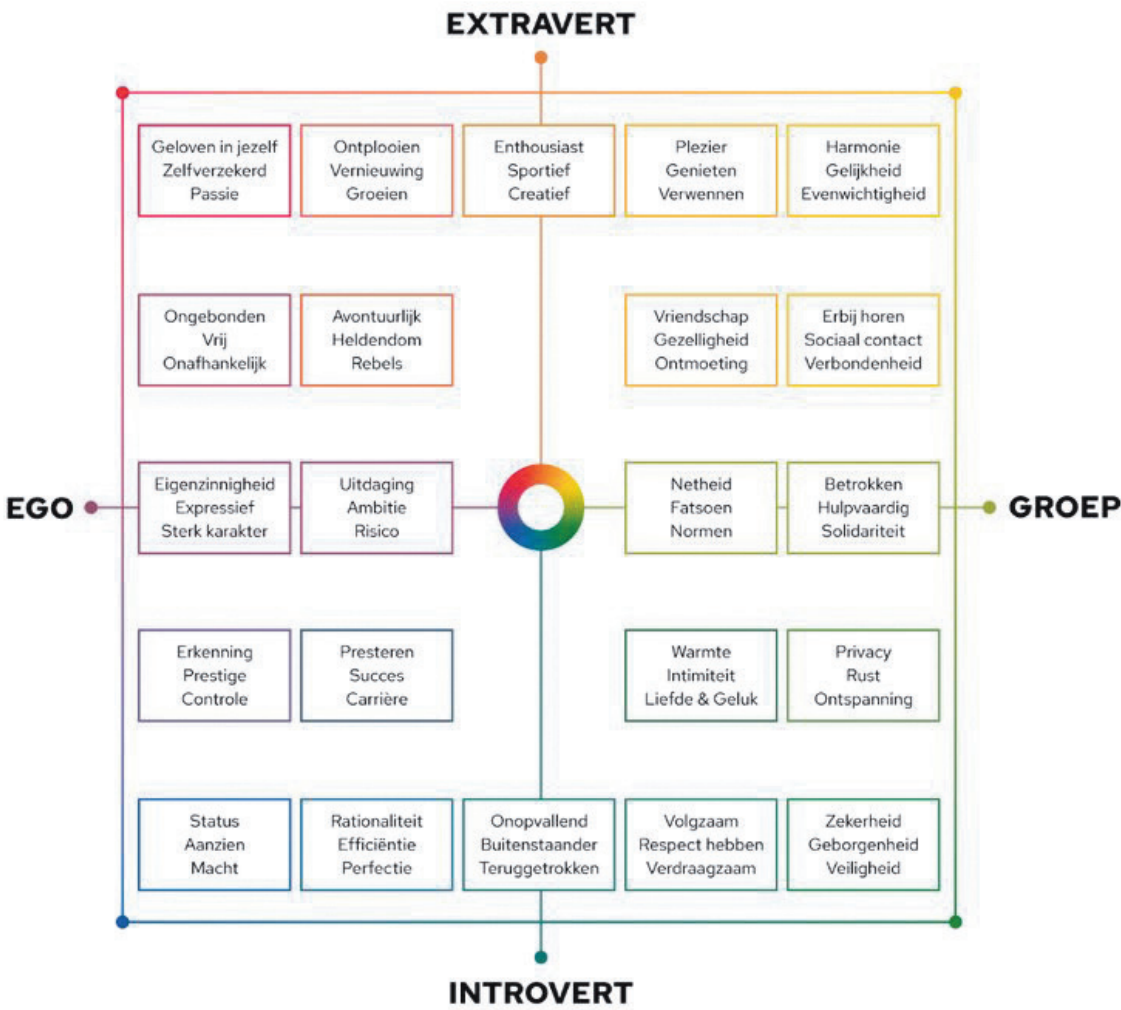
Geen warmtenet van een commerciële aanbieder

Vattenfal heeft een aantal jaren geleden de bewonersvereniging Groot Geerdinkhof (in Zuidoost) een warmtenetaansluiting aangeboden voor € 25.000 aansluitingskosten en meer dan € 100 aan maandlasten. De bewonersvereniging heeft dit afgewezen. Hoewel eigenaar-bewoners met de leefstijlen Postmaterialisten en Kosmopolieten positief staan tegenover een warmtenet, wijzen ook zij die door de hoge aansluitkosten en de afhankelijkheid van één commerciële leverancier af. Of zoals Roel Uitbuurtvijfzuid het verwoordt: '... Ik wijs stadsverwarming niet af, maar vindt een buurtcoöperatie sympathieker. Het idee offgrid, zelfvoorzienend te zijn spreekt me erg aan ...'

Leefstijlen BSR-model

Binnen de gemeente Amsterdam wordt ook gewerkt met de leefstijlen van het BSR-model (Brand Strategy Research) van MarketResponse. Dit model kent twee assen intro/extravert en individualistisch/groepsgeoriënteerd resulterend in vier leefstijlen: rood (vrijheid), blauw (controle), geel (harmonie) en groen (zekerheid).

Zie bijlage 3 (van deel C) voor meer informatie over het BSR-model.



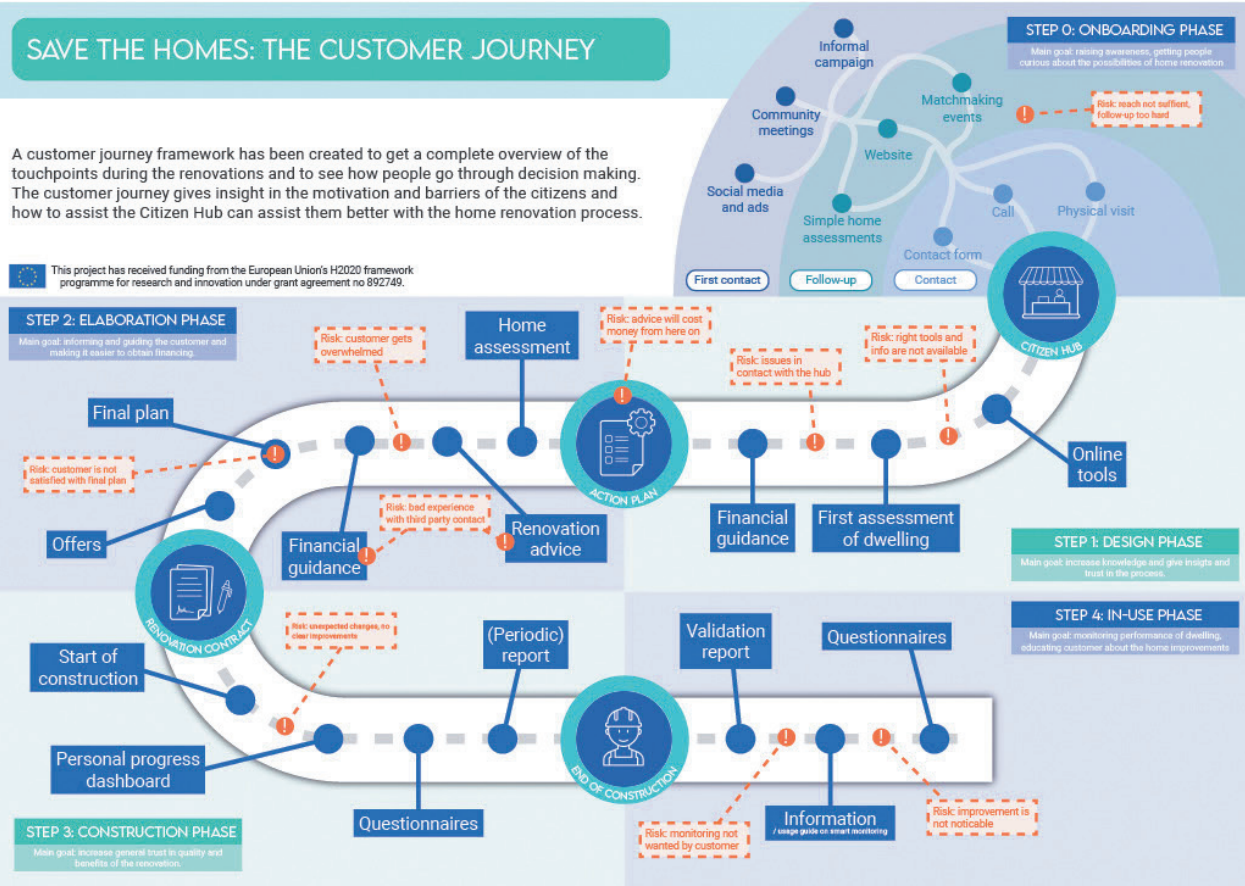
Afbeelding 22 BSR-model (MarketRespons)

In dit onderzoek hebben we gekozen voor het Mentality-model met status als verticale as in de verwachting dat inkomen van eigenaar-bewoners weleens van bijzonder belang zou kunnen zijn bij het overwegen van verduurzamen van hun woningen. Geld kunnen vrijmaken (spaargeld, overwaarde, lening) is noodzakelijk maar is niet aan de rijkere leefstijlen Kosmopolieten en Nieuwe conservatieven voorbehouden.

Als we zo vrij zijn onze gesprekspartners met het BSR-model te aanschouwen, dan zullen zij zich vooral in de rode wereld (vrijheid, eigenzinnig en zelfbewust) en daarnaast in de blauwe wereld (controle, ambitieus en succesvol) thuis voelen.

Impressie van de gesprekken

Om te komen tot het besluit om de eigen woning te gaan verduurzamen komt uit vele onderzoeken naar voren dat mensen hierbij een traject doorlopen, ook wel de klantreis genoemd. Hier zijn vele variaties van te onderscheiden zoals deze uit het Europese programma Save the Homes:



Afbeelding 23 Klantreis (Savethehomes.net)

Zie voor meer informatie bijlage 4 (in deel C).

Deel B bevat de portretten die we hebben gemaakt van onze gesprekspartners. Hieronder staat een impressie van deze portretten aan de hand van de volgende fasen van bovengenoemde klantreis van Save the Homes:

- De wervingsfase (onboarding)
- Ontwerpfase
- Uitwerkingsfase
- Uitvoeringsfase
- Nazorgfase (in-Use)

-1. De fase vóór de klantreis

De klantreis ontbeert een wezenlijk element in de afwegingen van de eigenaar-bewoner namelijk de overall afweging of verduurzamen van de woning wel aan de orde is. Bij Sylvia en Bart Uitbuitenveldertwest maar ook bij Mona Uitdebeethovenbuurt is dat duidelijk aan de orde. De kinderen zijn het huis uit en je blijft met z'n tweeën achter in dat grote huis. Ga je dan je woning nog verduurzamen wat wellicht de woningwaarde verhoogt of laat je dat over aan de volgende bewoner? Je onderwijl afvragend: willen we eigenlijk wel weg uit dit huis vol herinneringen? En kunnen we wel iets vinden op de krappe, overspannen Amsterdamse woningmarkt?

En wat te denken van de financiële afweging. Het verduurzamen van de woning kost veel geld en dat geld is ook nodig voor meer ruimte (bij Ester Uitdebloemenbuurt), afbetaling van erfpacht (bij Sylvia en Bart Uitbuitenveldertwest) of andere geldvragende zaken. Wat is verstandig om te doen? De gemeente speelt daarbij geen rol. Een erkend financieel adviseur zou eerder kunnen helpen.

Tot slot komen we ook spijtoptanten tegen. Had ik toen maar... maar ja, de kans is voorbijgegaan en mogelijkheden om die keuze terug te draaien zijn er niet omdat bijvoorbeeld de actie is afgelopen. Wanneer er wordt gekozen voor een continue langjarige benadering zouden spijtoptanten dus ook terug kunnen komen op hun eerdere keuze en alsnog voor een duurzamere 'l-regret' variant moeten kunnen kiezen.

0. De wervingsfase (onboarding)

In de gesprekken kwam regelmatig naar voren dat eigenaar-bewoners een brief van de gemeente ontvangen om mee te doen aan een collectieve inkoopactie voor zonnepanelen. Of onze gesprekspartners hebben bijeenkomsten van de gemeente bezocht. En vervolgens gebeurt er niks. Ontbreken van concrete opvolging blijkt een afbreukrisico. Zoals bij Rob Uitdewillemsparkbuurt waar bij het maken van een afspraak voor een schouw, het mis ging en hij daarna nooit meer iets vernam. En Roel Uitbuurtvijfzuid, die avonden heeft bezocht waarop de gemeente draagvlak peilde en daarna ook niets meer vernam. Tegelijkertijd geven onze gesprekspartners aan dat een gemeentebrief of een bijeenkomst wel tot nadenken stemt.

Verder bleek dat bij de meeste eigenaar-bewoners niet bekend is wat de plannen van de gemeente zijn over een warmtenet of niet. Sowieso horen onze gesprekspartners veel over het onderwerp 'energie' maar is het moeilijk om betrouwbare informatie over producten en marktpartijen te vinden. Zo probeert Louwrens Uitweespcentrum wegwijs te worden in het woud van subsidieregelingen. Ook worden eigenaar-bewoners ontmoedigd door berichten over het einde van de salderingsregeling en hoe energiebedrijf Van de Bron daar mee omgaat. Net nu ze zitten te denken om zonnepanelen te nemen is het niet duidelijk hoe het nu precies zit.

1. Ontwerpfase

Liever een goed advies. In de gesprekken is dat wat eigenaar-bewoners ook willen horen van de interviewer. Met de nadruk op 'goed' want daar zit de onzekerheid: hoe weet je nou of het 'goed' is? Op internet is er veel te vinden maar het blijft onzeker of je nu wel op het juiste moment instapt en niet beter nog even kunt wachten op een betere en goedkopere variant. Ook hier komt het financiële aspect geregeld naar boven. Door veel gesprekspartners wordt er een wirwar aan subsidies ervaren waar men van terugschrikt. Daarnaast wordt er aangegeven dat subsidies toch echt substantieel moeten zijn om het verschil te maken en mensen over de streep te trekken. Maar hoe weinig het ook is, uiteindelijk wil men het geld ook niet laten liggen.

Op een ander niveau speelt de vraag of de investering het wel waard is. Rob Uitdewillemsparkbuurt geeft aan dat zolang de energierekening nog prima te betalen is en het niet wringt, hij ook niet hoeft te investeren. Zeker niet in een maatregel die hij nooit terug zal verdienen. Fred Uitnieuwslotenzuidwest denkt dat de terugverdientijd lang zal zijn omdat zijn huidige energielasten laag zijn. Eduard Uitdesarphatiparkbuurt heeft veel aan zijn hoofd en heeft liever een tool waar je de kosten en CO₂-besparing van verschillende maatregelen kan berekenen en vergelijken.

Ook in de fysieke maatregelen worden er knelpunten ervaren in deze fase. Bijvoorbeeld de vraag of een warmtepomp een goed idee is. Of, zoals Ester Uitdebloemenbuurt vertelt, dat er door burens is gezegd dat hun dak niet geschikt is voor zonnepanelen en dat daarna de hele straat dat niet meer gaat doen. En Douwe Jan Uitburgwallenooit die bij de keuze voor zonnepanelen toch enige diplomatie met de achterburen moest inzetten.

2. Uitwerkingsfase

Sinds de kinderen het huis uit zijn worden delen van het huis niet meer gebruikt. Dat hoorden we onder andere bij Mona Uitdebeethovenbuurt en Douwe Jan Uitburgwallenooit. Het is een reden om dus niet het gehele huis te verduurzamen. Sowieso heeft een stap-voor-stap proces de voorkeur. Zoals Ester Uitdebloemenbuurt en Noni Uitblauwezand aangeven is na een verbouwing gewoon het geld weer op en moeten ze weer sparen. Van het eigen geld worden ook de meeste maatregelen bekostigd. Slechts een enkeling maakt gebruik van een duurzaamheidslening. De vraag die steeds terugkomt is of iets wel een verstandige investering is.

Verreweg de meest terugkerende opmerkingen gaan over de bedrijven die de uitvoering moeten doen. Eduard Uitdesarphatiparkbuurt is daar helder over: zie maar eens voor een particuliere verbouwing een aannemer te vinden die kwaliteit levert, zich aan de planning houdt en normale prijzen rekent. Ook anderen maken zich zorgen over de kwaliteit van de marktpartij die het werk gaat uitvoeren. Charles Uitnieuwendamerdijkwest verwacht dat de gemeente de kwaliteit van marktpartijen controleert. Zeker de marktpartijen waaraan de gemeente zich verbindt!

Het vertrouwen in marktpartijen is laag en dat komt vooral tot uiting als het over het warmtenet gaat. Vattenfall wordt gezien als een commerciële buitenlandse monopolist met hoge tarieven. Jeroen Uitdeebuurt wil daar ook echt vanaf en na het nemen van extra maatregelen in zijn woning uit 2007 hoopt hij de winter door te kunnen komen met een airco. Als dat lukt kan hij ook van Vattenfall af.

3. Uitvoeringsfase

Opmerkelijk genoeg zijn er over deze fase weinig opmerkingen gemaakt. Een enkeling kreeg lekkages na de plaatsing van zonnepanelen. Het lijkt erop dat eigenaar-bewoners best tevreden zijn over de uitgevoerde werkzaamheden en dat het dus een goed idee is zowel voor kleinere ingrepen als grotere verbouwingen in het eigen netwerk van vrienden, kennissen, burens en familie op zoek te gaan naar een betrouwbare aannemer of installateur.

4. Nazorgfase (in-Use)

Ook de nazorgfase komt nauwelijks aan de orde in de gevoerde gesprekken. Hooguit een enkele opmerking dat men geen energielabel heeft laten opstellen na de realisatie van de verduurzamingsmaatregelen.

Analyse en aanbevelingen

De analyse is gebaseerd op de interviews die we hebben gehouden. Bij de aanbevelingen hebben we (met verwijzingen) ook andere onderzoeken en onze ervaringen elders betrokken. Vervolgens hebben we de interviews nog eens tegen het licht gehouden als inspiratiebron voor passende participatie. Dit heeft geresulteerd in de aanbevelingen participatie.

In de analyse met aanbevelingen onderscheiden we de volgende vier clusters:

- 1 **In transitie denken:** het verduurzamen van woningen is geen kortlopend project maar een proces van jaren. Eigenaar-bewoners verduurzamen wanneer zij het kunnen inpassen;
- 2 **Twijfels wegnemen:** eigenaar-bewoners van alle leefstijlen dubben over wat zij het beste kunnen doen. Ook omdat onduidelijk is waar en wanneer er warmtenetten komen;
- 3 **Mogelijkheden vergroten:** verduurzamen van woningen kost veel geld en dat geld moet je wel kunnen vrijmaken. Bovendien zijn betrouwbare aannemers en installateurs moeilijk te vinden;
- 4 **Mogelijk maken:** eigenaar-bewoners deels ontzorgen, subsidieregelingen vereenvoudigen en doorstroming bevorderen zal verduurzamen van woningen versnellen.

In transitie denken

Verduurzamen is niet iets dat eigenaar-bewoners er even tussendoor doen. Het vraagt veel geld en veel beslissingen. Het is geen project maar op z'n minst een reeks van projecten. Het is een proces van overwegen, afwegen, inpassen en uitvoeren. En dat over verschillende maatregelen. Het duurt even voordat alle eigenaar-bewoners aan verduurzamen zijn toegekomen. Verduurzamen is een transitie.

1.1 Verduurzamen moet passen

Eigenaar-bewoners gaan met verduurzamen aan de slag wanneer het past in hun dagelijks leven. Eigenaar-bewoners geven aan dat door net een nieuwe baan, drukte met de mantelzorg voor ouders en onrust voor kinderen in hun examenjaar redenen zijn om niet met verduurzamen aan de slag te gaan. Verduurzamen is dus niet een project waar zij (omdat er afspraken in Parijs zijn gemaakt) mee aan de slag gaan. Zij gaan het de komende jaren inpassen wanneer het uitkomt. Ze doen pas mee aan een collectieve actie als het hen uitkomt.

Aanbeveling: Verduurzamen van woningen is een transitie die nog zeker 20 jaar loopt. Maak beleid met dat als uitgangspunt. Denk aan collectieve acties en subsidieregelingen die jaarlijks terugkeren. Benader eigenaar-bewoners niet als energiezondaars maar doe ze een aanbod dat ze niet kunnen weerstaan.

Aanbeveling participatie: Blijf regelmatig informatieavonden houden, flyeren en met fietskarren de wijk ingaan maar zorg ook voor meer één op één acties voor persoonlijk maatwerkadvies.

1.2 Stap-voor-stap verduurzamen

Eigenaar-bewoners doorlopen het verduurzamingsproces stap-voor-stap. Veel tijd zijn eigenaar-bewoners kwijt om uit te zoeken wat het beste product, wat een goede aannemer of installateur is, wat de kosten zijn en welke subsidiemogelijkheden er zijn. Als het geld op is moet er weer gespaard worden voordat er een volgende stap gezet kan worden.

Een probleem dat snel maar niet meteen opgelost moet worden kan verduurzamen versnellen. Zo kan een lekkend dak aanleiding zijn om na te denken over dakisolatie, het dak verstevigen voor sedum en zonnepanelen en over een nieuwe, beter isolerende dakkapel.

Aanbeveling: Vastgoedeigenaren maken meerjaren onderhoudsplannen. Eigenaar-bewoners zouden ook een meerjarenplan kunnen maken met daarin de verduurzamingsmaatregelen met bijbehorende kosten. De gemeente kan dit faciliteren.

Aanbeveling participatie: De 3D-module van verbeterjehuis.nl (van Milieu Centraal en het Ministerie van Binnenlandse Zaken) geeft de mogelijkheid om de eigen woning online in te voeren. Daaruit komt een lijst met nog te nemen maatregelen en actuele bijbehorende kosten. Het is echter niet eenvoudig om deze tool te gebruiken. Een ‘smart-twin’ waarbij de woningen al ingetekend staan, het organiseren van inloopspreekuren en een online chat-service om mensen hierbij te helpen verlaagd deze drempel voor bewoners. Deskundige energiecoaches en professioneel georganiseerde energiecoöperaties kunnen hierbij ondersteunen.

1.3 Een ander huis als verandermoment

Verandermomenten bieden kansen. Als je toch bezig bent met een nieuwe schuur dan kunnen daar in één moeite door zonnepanelen en sedum op. Een groot deel van de eigenaar-bewoners die een ander huis hebben gekocht denken na over een nieuwe indeling, een uitbouw naar de tuin, een nieuwe keuken en een nieuwe badkamer. Het moment om ook na te denken over isoleren, vloerverwarming, zonnepanelen en warmtepomp. Dit betekent grote uitgaven en veel om tegelijk over te beslissen. Eigenaar-bewoners zullen keuzes (moeten) maken waaraan ze geld en informatie/uitzoektijd besteden. Dit lukt alleen als eigenaar-bewoners al eerder bezig zijn geweest met financieringsmogelijkheden en duurzame maatregelen.

Aanbeveling: Zorg dat eigenaar-bewoners die op zoek zijn naar een nieuw huis behalve dat ze terecht kunnen bij een hypotheekadviseur ook een duurzaamheidsadviseur in de arm nemen. Een onafhankelijk adviseur die hands-on alle mogelijkheden op een rijtje zet en doorrekent. Stimuleer dat makelaars niet alleen doorverwijzen naar een hypotheekadviseur maar ook naar een duurzaamheidsadviseur. Onderzoek of een duurzaamheidshoofdstuk in de Koopakte af te dwingen is met bijvoorbeeld een lokale verordening.

Aanbeveling participatie: Bouw een netwerk van professionele, onafhankelijke en integrale duurzaamheidsadviseurs die ook informatieavonden organiseren of daaraan bijdragen.

1.4 De volgende ronde

Eigenaar-bewoners met woningen die rond 1990 zijn gebouwd hebben isolatieglas en muur- en dakisolatie van een kwaliteit die toen in het Bouwbesluit geëist werd. Veel van hen hebben de laatste jaren zonnepanelen op hun eigen dak laten leggen of op een dak elders aangeschaft. Een schouw op de fiets in Nieuw-West, Noord en Zuidoost leert dat behoorlijk wat woningen isolatieglas hebben. Deze eigenaar-bewoners zijn de afgelopen jaren alleen maar meer energie(kosten)bewust geworden en denken serieus na over een volgende ronde van verduurzamen.

Aanbeveling: Beschouw de eigenaar-bewoners van ‘de volgende ronde’ als een apart te benaderen groep. Zorg dat ze goed geïnformeerd zijn (bijvoorbeeld via huis-aan-huisbladen) over innovaties en over (de voortgang van) een warmtenet in hun buurt. Benader ze als eigenaar-bewoners die weten waarover ze het hebben. Duurzaamheidsargumenten zijn bekend en duurzaamheidspreken werken daardoor contraproductief.

Aanbeveling participatie: Benut de mogelijkheden om van de eigenaar-bewoners van ‘de volgende ronde’ ambassadeurs voor verduurzamen te maken. Besef daarbij wel: de beste ambassadeurs zijn zij die verduurzamen om energiekosten te besparen, weten te vertellen over de winst van HR++ en triple ten opzichte van HR of HR+ isolatieglas en tips hebben voor het vinden van installateurs van kleine, stille warmtepompen.

Twijfels wegnemen

In alle interviews geven eigenaar-bewoners aan dat zij dubben en bedenkingen hebben. Dubben over met welke maatregel zij zullen beginnen. Van welke maatregel zij nooit spijt zullen krijgen. Welke maatregel de meeste duurzaamheid oplevert. Wat de terugverdientijd (ongeveer) is. En dan is er nog dat gerucht over een warmtenet. Twijfels wegnemen is goed voor de voortgang van het verduurzamen.

2.1 Alle eigenaar-bewoners dubben

Alle eigenaar-bewoners dubben over hun eerste dan wel hun eerstvolgende duurzame maatregel. De keuzestress bij je eerste isolatieglas is niet groter dan bij het upgraden van je isolatieglas uit de jaren negentig. Iedereen vraagt zich af wat de meeste duurzame oplossing met een goed financieel rendement is. Postmaterialisten en kosmopolieten zijn geneigd om CO₂-vermindering ook als rendement in te boeken en dubben dan vervolgens over met welke maatregel zij het meest bijdragen aan een betere wereld. Alle eigenaar-bewoners stellen ‘doen’ uit tot het moment dat zij voor hun woning, in hun specifieke situatie de beste, de meeste optimale duurzame maatregelen hebben bepaald. Het gaat om veel geld dus beslissen eigenaar-bewoners weloverwogen. Ze vertrouwen het niet wanneer zij het idee hebben dat ze vooral op hun gevoel beslissen.

Aanbeveling: Zorg voor een netwerk van professionele en onafhankelijke duurzaamheidsadviseurs die eigenaar-bewoners adviseren over betaalbare duurzame maatregelen. Die per maatregel varianten laten zien en verschillende meerjarenplannen voor opeenvolgende maatregelen uittekenen.

Aanbeveling participatie: Bouw aan een netwerk van professionele en onafhankelijke duurzaamheidsadviseurs die ook informatieavonden organiseren of daaraan bijdragen.

2.2 Alle leefstijlen hebben bedenkingen

Voor dit onderzoek zijn 27 eigenaar-bewoners met de Mentality-leefstijlen Postmaterialisten, Kosmopolieten, Postmoderne hedonisten en Nieuwe Conservatieven geïnterviewd. De actuele maatschappelijke thema’s ‘Groningen (van het gas af)’ en ‘Oorlog in Oekraïne (= hoge energieprijzen)’ hebben eigenaar-bewoners ervan overtuigd dat er ‘wat’ moet gebeuren en dat zij met verduurzamen van hun woning daaraan kunnen bijdragen. Toch begint verbouwen bij meer ruimte willen creëren en de keuken en de badkamer vernieuwen en als er budget over is komen er zonnepanelen. De veronderstelling (zie onderzoek van Klimaatstichting HIER in bijlage 8 in onderdeel C) dat eigenaar-bewoners met de leefstijl Postmaterialisten al volop verduurzamen en dus vooral Kosmopolieten en Nieuwe Conservatieven tot verduurzamen overgehaald moeten worden, zien we in dit onderzoek niet terug. Eigenaar-bewoners van alle vier leefstijlen vinden het verstandig even af te wachten tot apparaten voor het verwarmen (elektrische cv-ketels, warmtepompen) uitontwikkeld zijn en er duidelijkheid is over al dan geen warmtenet in hun buurt. Eigenaar-bewoners die geld willen én kunnen vrijmaken gaan niet zomaar aan de slag. Ook zij willen weten wat het beste is en van welke maatregelen je nooit spijt zult krijgen. Op drastisch isoleren voor lage-temperatuurverwarming zitten ook Postmaterialisten niet te wachten.

Aanbeveling: Maak bestuurders en politici duidelijk dat de Amsterdamse klimaatambities vragen om continuïteit en oplossingsgericht beleid dat eigenaar-bewoners het vertrouwen geeft dat de gemeente Amsterdam de eigen klimaatambities serieus neemt. Zelf (onbewust) het foute voorbeeld geven is voor dit vertrouwen desastreus.

Aanbeveling participatie: Laat overwegingen om te verduurzamen aan eigenaar-bewoners zelf. Wees objectief en informatief over mogelijkheden om te verduurzamen. Geef als overheid, als bestuurders en politici, aan dat de klimaatambities serieus zijn en dat van iedereen (ook bedrijven) gevraagd wordt mee te doen.

2.3 No-regret met hoogste rendement

Eigenaar-bewoners die verduurzamen zijn niet gek. Ze willen weten welke maatregelen met welke investeringskosten de grootste energiebesparing en het hoogste verduurzamingsrendement opleveren. En van welke maatregelen je nooit spijt krijgt (no-regret) wanneer er later nieuwe technieken ontwikkeld worden. Onzekerheid over wat wijs is zorgt voor uitstellen.

Aanbeveling: Benut een tool als verbeterjehuis.nl waarmee een eigenaar-bewoner (indicatief en naarmate je meer input geeft preciezer) investeringskosten en de energie(kosten)besparing van verschillende maatregelen kan berekenen.

Aanbeveling participatie: Organiseer buurtavonden waarin eigenaar-bewoners gezamenlijk (leren) met de tool aan de slag (te) gaan.

2.4 Haalbare warmtenetten

Dé reden voor uitstellen van duurzame maatregelen is onduidelijkheid over warmtenetten. In plannen worden wijken aangewezen waar een warmtenet het meest voor de hand ligt. Komen die warmtenetten er daadwerkelijk en wanneer dan? Wat moet ik dan in de tussentijd doen met mijn cv-ketel of moet ik dan toch maar een warmtepomp nemen? Commerciële aanbieders als Vattenfal worden door eigenaar-bewoners niet vertrouwd. In hun perceptie zit je als eigenaar-bewoner aan zulke aanbieders vast terwijl zij zomaar de maandlasten kunnen verhogen. Bovendien rekenen ze aansluitkosten die vooral goed lijken te zijn voor hun businesscase.

Aanbeveling: Zorg voor duidelijkheid over warmtenetten en over de periode die nog overbrugd moet worden voordat het gerealiseerd is. Geef meer aandacht en ruimte aan kleinschalige warmte/koudenetten waar eigenaarschap van bewoners geborgd is, ook al nemen zij niet zelf het initiatief daartoe. Zorg voor meer mogelijkheden van eigenaarschap, ook bij grootschalige warmtenetten

Aanbeveling participatie: Initieer en begeleid het ontstaan van initiatieven van eigenaar-bewoners voor warmte/koudenetten rond instellingen en bedrijven die restwarmte aanbieden of een bodem- of waterwarmtepomp installeren.

Mogelijkheden vergroten

De actuele maatschappelijke thema's 'Groningen (van het gas af)' en 'Oorlog in Oekraïne (hoge energieprijzen)' hebben eigenaar-bewoners doen beseffen dat er 'wat' moet gebeuren. Willen is één maar kunnen is nog iets anders, zo wordt in veel interviews opgemerkt. Verduurzamen van woningen kost veel geld en dat geld moet je wel kunnen vrijmaken. Betrouwbare aannemers en installateurs zijn alleen te vinden wanneer je als eigenaar-bewoner daarvoor een goed netwerk hebt. Een bestaande woning aan de binnenkant goed isoleren vraagt specifiek deskundigheid over de nieuwste (lees: dunste) isolatiematerialen met hoge isolatiewaarde. Aan de gemeente Amsterdam de uitdaging om de mogelijkheden van eigenaar-bewoners te vergroten.

3.1 Money, money, money ...

Verduurzamen kost een eigenaar-bewoner geld, veel geld. Dat moet je hebben en voor sparen. Dat moet je kunnen (en willen) vrijmaken via een hypotheek of een andere lening. Niet iedere eigenaar-bewoner heeft die mogelijkheid doordat ze bijvoorbeeld al aan de top zitten van hun leencapaciteit danwel nog niet zo lang de woning bezitten waardoor ze niet hebben kunnen profiteren van de sterk gestegen woningwaarden. Een subsidie helpt nauwelijks want nog steeds moet er veel geld bij. Niemand zit te wachten op hogere maandlasten, dus ook de eigenaar-bewoner niet.

Aanbeveling: Wees eerlijk, zakelijk en duidelijk over de totale kosten over de gehele investeringstermijn. Doe niet net alsof het niks kost omdat je er heel veel voor terug krijgt. Het is ook voor de middeninkomens een grote investering. Het gaat bij grote woningen met veel glas om nog meer geld. Verduurzamen betekent investeringen doen die gevolgen hebben voor je (lange termijn) uitgavepatroon. Denk ook na over een ontzorgingsstructuur voor diegenen die het echt niet zelf kunnen betalen.

Aanbeveling participatie: Duurzaamheidsmaatregelen maken onderdeel uit van een breder palet aan financiële afwegingen in een huishouden. Betrek erkende financiële adviseurs (ook tijdens informatieavonden) die (tegen een door de gemeente gereduceerd tarief) eigenaar-bewoners helpen hun financiële keuzes te maken. Ontwikkel daarbij een specifieke campagne om dit onder de aandacht te brengen.

3.2 Praktische, technische informatie

Eigenaar-bewoners weten dat ze moeten verduurzamen. Meer bewustwording gaat alleen over wanneer je écht van-het-gas-af moet zijn. Er is behoefte aan praktische informatie over de beste waar (isolatieglas, zonnepanelen, warmtepomp) voor je geld. Over goede aannemers en installateurs die betaalbaar zijn en hun afspraken nakomen. Ambtenaren op informatieavonden kennen de regels maar kunnen weinig (uit eigen ervaring) vertellen over praktische, technische zaken, is de ervaring van eigenaar-bewoners.

Aanbeveling: Stop met bewustwordingscampagnes en bewustwordingsondertonen in overheidsuitingen. Zorg voor praktische informatie en vooral voor deskundige professionals die praktische informatie kunnen geven.

Aanbeveling participatie: Organiseer informatieavonden met deskundige professionals. Nodig eigenaar-bewoners uit die hun ervaringen kunnen delen. Beseef hierbij dat 'duurzame gekkies' niet de beste ambassadeurs zijn voor eigenaar-bewoners die schoorvoetend een eerste maatregel willen nemen.

3.3 Isoleren eerst

Eigenaar-bewoners beseffen dat verduurzamen begint met isoleren. Ze zien echter op tegen alle troep die isoleren kan geven. Bijvoorbeeld wanneer er geen spouw is en de muur aan de binnenkant geïsoleerd moet worden. Aan de binnenkant isoleren verkleint de leefruimte en huizen zijn al niet zo groot met meerdere opgroeiende kinderen.

Aanbeveling: Versnel het ontwikkelen van dunnere isolatiematerialen. Vooral van hergebruikte isolatiematerialen. Creëer mogelijkheden voor eigenaar-bewoners om tijdelijk ergens anders te kunnen wonen.

Aanbeveling participatie: Stimuleer (het ontstaan van) communities waarin een straat of huizenblok samenwerkt aan isoleren. Denk hierbij aan: collectieve inkoop, collectieve uitvoering, leegstaand huis voor tijdelijke bewoning

3.4 Betrouwbare aannemers en installateurs

Voor eigenaar-bewoners is het lastig een aannemer of installateur te vinden die kwaliteit levert, zich aan de planning houdt en normale prijzen rekent. Eigenaar-bewoners geven bovendien aan regelmatig een aannemer of installateur te treffen die de hem bekende niet-duurzame oplossing adviseert. Eigenaar-bewoners vragen familie, collega's en bekenden of zij een 'goeie' weten.

Aanbeveling: Ontwikkel een digitale checklijst met punten waarop eigenaar-bewoners bij het toetsen van aannemers en installateurs kunnen letten. Zet daarop regelmatig nieuwe kostprijzen voor de verschillende producten en werkzaamheden. Neem als gemeente een proactieve rol als kwaliteitsbewaker in het proces door de inzet van bijvoorbeeld een 'Mystery Guest' en communiceer hierover.

Aanbeveling participatie: Op verbeterjehuis.nl is na het doorlopen van de 3D-tool de mogelijkheid een offerte op te vragen. Dan verschijnen er diverse marktpartijen. Zorg er als gemeente bij de ontwikkelaar van deze tool voor dat de kwaliteit is geborgd en dat de gebruiker aannemers en installateurs kan sorteren op nabijheid, referenties en kwaliteitswaarborgen.

Mogelijk maken

In de interviews benoemen eigenaar-bewoners drie 'onmogelijk' -makers. Er zijn eigenaar-bewoners die enorm op zien tegen het selecteren van maatregelen en het managen van aannemers. Subsidie aanvragen geeft veel administratief gedoe terwijl je maar moet afwachten of je alles goed hebt ingevuld. Tot slot geven eigenaar-bewoners in woningen met meerdere verdiepingen te kennen dat zij graag zouden doorstromen naar een kleinere en energiezuinige woning. Eigenaar-bewoners deels ontzorgen, subsidieregelingen vereenvoudigen en doorstroming bevorderen zal verduurzamen van woningen versnellen.

4.1 Eigenaar-bewoners deels ontzorgen

Verduurzamen vraagt nogal wat van de vaardigheden van eigenaar-bewoners. Variërend van mentale ruimte hebben om over verduurzamen na te denken en mogelijkheden te zien om budget vrij te maken tot weten waar informatie te vinden is en tijd nemen om zich te informeren. Van niet op zien tegen ambtelijk-juridisch taalgebruik bij subsidie aanvragen en de stress van een verbouwing tot de juiste vragen kunnen stellen en een netwerk voor raadplegen en meedenken hebben. Verreweg de meeste eigenaar-bewoners hebben (op onderdelen) ondersteuning nodig en willen (deels) ontzorgd worden. Ook bij het ontzorgen willen ze zelf de regie houden.

Aanbeveling: Ontwikkel verschillende varianten in ontzorgen. Bijvoorbeeld voor verschillende fasen in het proces van verduurzamen. Ontzorgen bij het uitzoeken van verschillende mogelijkheden. Ontzorgen bij financiële mogelijkheden van leningen en subsidies. Ontzorgen bij het uitvragen en beoordelen. Ontzorgen bij het begeleiden van (directievoering over) de uitvoering. Stimuleer/faciliteer energiecoöperaties een geheel-ontzorgpakket aan te bieden.

Aanbeveling participatie: Organiseer verschillende 'zelfhulp' avonden. Denk aan: 'Hulp bij startproblemen', 'Offertes vragen en beoordelen', 'Aannemers en installateurs aansturen', 'Hoe maak ik een stappenplan voor het verduurzamen van mijn woning', ... Stel daarnaast een groep onafhankelijke eigenaar-bewoners met expertise samen die als buddy kunnen fungeren bij andere eigenaar-bewoners die willen verduurzamen.

4.2 Eén subsidieregeling

Eigenaar-bewoners ervaren subsidieregelingen niet als stimulans. Je bent gek als je er geen gebruik van maakt, maar het aanvragen van subsidie zorgt voor veel gedoe. Eigenaar-bewoners vinden subsidieregelingen administratief ingewikkeld. Bovendien kunnen ze tussen plannen maken en maatregelen uitvoeren veranderen. De informatie gaat vooral over voorwaarden waaraan je moet voldoen en moedigen subsidie aanvragen voor verduurzamen niet aan. Eigenaar-bewoners vragen zich af waarom het niet eenvoudiger kan: één regeling voor heel Amsterdam waarbij je na overleggen van facturen en foto's je tien procent subsidie ontvangt.

Aanbeveling: Bepleit bij de rijksoverheid om het subsidiebeleid te herzien. Biedt geen gemeentelijke subsidies aan maar investeer in lagere rentes voor leningen. Biedt ook de mogelijkheid aan mensen de ontvangen subsidie eenvoudig om te zetten in een investering voor een coöperatief zonnedak of windmolen waarmee het eigenaarschap in de energietransitie wordt versterkt.

Aanbeveling participatie: Organiseer avonden waarop eigenaar-bewoners geholpen worden bij het aanvragen van subsidie(s) en bij investeringsmogelijkheden in lokale coöperatieve duurzaamheidsinitiatieven.

4.3 Doorstromen versnellen

In meerdere interviews lieten eigenaar-bewoners weten dat zij eigenlijk wel kleiner zouden willen wonen. De kinderen zijn het huis uit dus er staan kamers leeg. De steile Amsterdamse trap begint een hindernis te worden. Zeker als het huis een combinatie van onderhoud en verduurzamen kan gebruiken kijken eigenaar-bewoners uit naar een volgende, waarschijnlijk laatste woning in hun wooncarrière. Het 'willen' is wel onder voorwaarde dat ze in de buurt, mooi, gelijkvloers en energiezuinig kunnen wonen.

Aanbeveling: De groep van eigenaar-bewoners die kleiner willen wonen nadat de kinderen het-huis-uit zijn, zal alleen maar groter groeien. Versnel het ontwikkelen van gelijkvloerse appartementen met duurzame luxe. Die mogen best wat kosten, dus dat kan het probleem niet zijn. De woningen die deze eigenaar-bewoners achterlaten komen vrij. De tendens naar kleinere huishoudens met minder vierkante meters per persoon maakt het bovendien mogelijk de vrijgekomen woning te splitsen.

Aanbeveling participatie: Bouw aan een netwerk van eigenaar-bewoners die kleiner willen wonen. Ze kunnen elkaar helpen bij het zoeken, samen één van hun woningen splitsen en verduurzamen of (vooruitlopend op behoefte aan meer zorg) als woongemeenschap woningen ontwikkelen. Bouw ook aan een netwerk van (startende) eigenaar-bewoners die het zien zitten om samen met andere (startende) eigenaar-bewoners de vrijgekomen woningen te splitsen en te verduurzamen.

TOT SLOT

Voor dit onderzoek zijn 27 interviews met eigenaar-bewoners gehouden. Dit heeft een schat aan informatie opgeleverd aan wat hen beweegt om al dan niet met het verduurzamen van hun woning aan de slag te gaan. We hebben dus met een heel klein aantal van de 31.495 eigenaar-bewoners gesproken.

Toetsing met andere onderzoeken

We willen weten of we ergens de plank misslaan en hebben de uitkomsten van dit onderzoek getoetst aan de uitkomsten van een viertal recente bewonersonderzoeken. In het algemeen komen de uitkomsten overeen en verdiepen de interviews de uitkomsten van deze onderzoeken:

In het onderzoek naar nieuwe doelgroepen voor de energietransitie (van Klimaatstichting HIER i.s.m. Motivaction; zie bijlage 3) worden eigenaar-bewoners met de leefstijl Postmaterialisten als koplopers aangemerkt. De postmaterialisten die geïnterviewd zijn staan zonder meer open voor verduurzamen, maar ook zij dubben over wat zij het beste kunnen doen. Ook deze ‘koplopers’ hebben nog een verduurzamingsslag met hun woningen voor de boeg.

Uit de enquêtes in het onderzoek van I&O Research (zie bijlage 7) in het kader van de energietransitie blijkt dat Amsterdammers willen verduurzamen maar dat de hoge kosten een grote barrière vormen. Uit de interviews van dit onderzoek blijkt dat de hoge kosten zeker een probleem zijn, maar vooral leiden tot vragen als ‘Van welke maatregelen zal ik nooit spijt krijgen?’ En ‘Welke maatregelen (lees; investeringen) leveren de meeste besparing op energiekosten en milieuwinst op. Net als uit de enquête blijkt ook uit de interviews dat eigenaar-bewoners meer willen weten over subsidies en financieringsmogelijkheden en behoefte hebben aan professioneel maatwerkadvies.

Dit komt ook uit het bewonersonderzoek van Weesp Duurzaam (zie bijlage 9). Net als uit de interviews komt, laat ook het bewonersonderzoek zien dat eigenaar-bewoners niet zitten te wachten op stevige ingrepen van vloer- en muurisolatie en bedenkingen hebben bij de ruimte die er voor een warmtepomp nodig is. Eigenaar-bewoners hebben grote waardering voor de vrijwillige energiecoaches van Weesp Duurzaam en hebben na hun ‘scan’ behoefte aan opvolging door een professionele duurzaamheidsadviseur en informatie over betrouwbare aannemers en installateurs.

Balance heeft in ‘Warm Amsterdam’ buurten onderzocht hoe eigenaar-bewoners aankijken tegen overstappen op een warmtenet (zie bijlage 8). Uit het onderzoek blijkt dat overstappen alleen aantrekkelijk wordt wanneer de kosten niet hoger zijn dan de vervangingswaarde van een cv-ketel inclusief onderhoudskosten. In de interviews geven eigenaar-bewoners aan dat los van de overstapkosten vooral de afhankelijkheid van een commerciële leverancier overstappen in de weg zal staan.

Gemeente en eigenaar-bewoners

Om in contact te komen met deze eigenaar-bewoners bleek niet eenvoudig te zijn. Bewust is er gekozen voor een warme benadering, vanuit de ervaring dat de respons op een bewonersbrief van de gemeente laag is en vaak de houding van eigenaar-bewoners ten opzichte van de interviewer argwanend maakt. Tijdens de gesprekken vertelden veel eigenaar-bewoners dat ze zonder introductie door een vertrouwde relatie niet hadden meegedaan.

Vanuit het team ETGO van de gemeente Amsterdam leek niemand Amsterdammers te kennen in een grondgebonden koopwoning. Ook andere gemeenteambtenaren (stadsdelen, wijkmanagers, welzijnswerk) bleken nagenoeg uitsluitend in contact te staan met kwetsbare bewoners. Deze wonen echter doorgaans niet in een grondgebonden koopwoning. Dit betekent dat er vanuit de gemeente richting de eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen geen netwerkstructuur bestaat. Om met deze groep Amsterdammers in contact te komen zou de gemeente gebruik kunnen maken van peer-groepen (zoals energiecoöperaties).

De afstand tussen gemeente en eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen kan leiden tot een situatie waarbij er meer over elkaar dan met elkaar wordt gesproken. Zo zou de perceptie kunnen ontstaan dat eigenaren van koopwoningen eenvoudig de hypotheek kunnen verhogen. De Nederlandse Bank (DNB) heeft in 2022 de analyse gemaakt dat één op de vijf huizenbezitters verduurzamen niet kan betalen. Ondersteunen van eigenaar-bewoners in slecht geïsoleerde huizen waardoor verduurzamen veel geld kost is dus van groot belang. Bovendien is een actieve inzet van de gemeente door het creëren van een vangnet voor woningeigenaren met weinig geld, zoals voorzien in het Isolatieoffensief (zie bijlage 5 in deel C) onvermijdelijk wanneer we willen dat iedereen aan verduurzamen kan meedoen.

Transact.

In samenwerking met



Colofon

30 duizend kansen, Amsterdammers en het verduurzamen van hun grondgebonden koopwoning

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam

Auteurs: Donald van den Akker (Transact) en Paul Basset

Foto voorzijde: Grondgebondne koopwoningen in Nieuw Sloten, Transact, 2023

Foto's bij portretten: Transact, 2023

24 januari 2024

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs

24 januari 2024