

Gemeente Amsterdam VvE Aanpak
Actienetwerk GasTerug

Actieonderzoek VvE vangnet



Inhoud

Chantal	4
Voorwoord	5
15 - 15	6
Actieonderzoek	7
Werkwijze	8
Bevindingen	10
Conclusie & Reflectie	17
Vervolg vragen en -onderwerpen	20

Actieonderzoek VvE-Vangnet

*Instituut voor Publieke Waarden
Oudegracht 34, 3511 AP Utrecht
www.publiekewaarden.nl*

September 2023

Onderzoeksteam: Robert Duiveman, Harry Kruijer, AJ Kruijer, Manasse Visser,
Maud Taborsky, Manuel van der Hoek en Pieter-Bas Steenis*

**: contact hoofdauteur via Robert@klimaatwerk.nu of tel. 06 38 29 22 37*



Chantal

Chantal is eind dertig en woont met haar zoontjes Gio (8) en Xem (6) in Amsterdam. Ze hebben het niet breed maar wel fijn samen. Kort na haar scheiding vier jaar geleden kreeg Chantal een verkeersongeluk.

Sindsdien heeft ze moeite met concentreren. Ze kan daardoor haar baan niet meer aan en heeft een terugval in inkomen. Gelukkig heeft ze de eigen woning wel kunnen behouden. Inmiddels heeft Chantal rustiger werk. Niet meer in het management maar in de uitvoering. Het is fijn werk in de buurt waar ze rustig haar uren kan opbouwen.

Het gaat dus weer de goede kant op met Chantal en haar jongens. Tot het bericht dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) het complex gaat verduurzamen. Hierdoor gaan de woonlasten van Chantal met 150 euro per maand omhoog. Dat kan ze niet betalen. Ze halen nu al nauwelijks het einde van de maand. Het spaargeld is al jaren op en zoals Chantal zelf zegt: ‘De overwaarde kan ik niet op mijn boterham smeren’.

Ondertussen loopt de spanning op. Hoe moet ze dit gaan doen? Wat als haar arbeidscontract komend jaar niet wordt verlengd? De gemeente zegt dat ze de maatschappelijke opvang in mag als ze haar huis niet meer kan betalen. ‘Dat nooit’ denkt Chantal. Ze vreest dat de vader dan alsnog de voogdij zal krijgen. Dan is ze alles kwijt, zegt ze.

Voorwoord

Als we niet oppassen worden VvE's de plek in de stad waar verduurzaming en bestaanszekerheid met elkaar op ramkoers komen te liggen. In dit working paper doen we verslag van de voorlopige bevindingen van een actieonderzoek om een VvE-Vangnet te ontwerpen. Het doel van het actieonderzoek is in de praktijk ontwikkelde handvatten aan te reiken waarmee we verduurzaming kunnen versnellen en rechtvaardiger kunnen maken.

Dit is een working paper en geen eindverslag. Nog niet alle cases waar het onderzoek uit bestaat zijn afgesloten en er zijn nog een aantal knelpunten op te lossen. Daarnaast ligt een belangrijk deel van de opgedane kennis besloten in de casuïstiek. Alvorens daar casestudies van te publiceren willen we meer huisbezoeken afleggen in verschillende VvE-complexen. Zo valt een caseload op te bouwen waarbinnen de anonimiteit (herleidbaarheid) van de betrokken huishoudens goed wordt geborgd. Dit alles neemt niet weg dat de inzichten die nu al wel deelbaar zijn, meer dan voldoende motivatie vormen om ze alvast te delen.

Het actieonderzoek VvE-Vangnet is gefinancierd vanuit het Programma VvE aanpak van de Gemeente Amsterdam en opgestart door het MRA-actienetwerk GasTerug. De volgende partijen hebben hieraan meegewerkt: de bewoners, bestuurs- en commissieleden van de onderzochte VvE complexen, het Nationaal Warmtefonds, Woningbouwcorporatie Eigen Haard, Nationale Hypotheekgarantie, Stichting !WOON, Ministerie van Economische Zaken en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken, City Deal Energieke Wijken, Dienst Werk, Participatie & Inkomen, Dienst Wonen en Dienst Ruimte & Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam.

De inzichten die in dit working paper staan zijn te danken aan de samenwerking met deze partijen. Geen van die partijen is echter verantwoordelijk voor de strekking of de inhoud van de bevindingen of de aanbevelingen. Die verantwoordelijkheid ligt bij de hoofdauteur en het Instituut voor Publieke Waarden (IPW).

15 - 15

Verduurzaming van de gebouwde omgeving ging tot voor kort vooral over techniek, geld en governance. Hoe krijgen we samen zo snel en doelmatig mogelijk zoveel mogelijk woningen geïsoleerd? Sinds de energiecrisis is er ook steeds meer aandacht voor rechtvaardigheid. Transities leiden immers tot mooie kansen maar ook tot nieuwe stedelijke opgaven en lastige dilemma's.

Neem Chantal. Haar verhaal staat niet op zichzelf. Naar schatting is zo'n 15 procent van de woningeigenaren in Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West financieel kwetsbaar.¹ Zij kunnen de extra maandlasten van woningverduurzaming niet dragen. Ironisch genoeg is 15% ook het percentage van de VvE-leden dat via een tegenstem de verduurzaming kan tegenhouden. Voor VvE's met minder dan 8 appartementen gelden nog strengere regels: daar is unanieme instemming vereist.

Nu is 15% van de bewoners een kleine groep als je bedenkt dat zij samen de verduurzaming van een heel complex kan blokkeren. 15% is anderzijds ook weer een grote groep als je bedenkt dat dit het deel is van de VvE-woningeigenaren dat als gevolg van verduurzaming de maandlasten niet meer kan dragen en zo in woon- of zelfs bestaansonzekerheid terecht kan komen.

Landelijk wordt ervoor gepleit om de instemmingsregels aan te passen, zodat een tegenstem van 15% niet langer de verduurzaming tegen kan houden. Vooralsnog lijkt de Rijksoverheid enkel bereid hier gehoor aan te geven als we zeker weten dat verduurzaming voor de 15% minst draagkrachtigen geen bedreiging vormt voor hun woon- of bestaanszekerheid.

Die zekerheid is er nu allermist. Hypotheekverstrekkers willen Chantal bijvoorbeeld niet helpen want ze heeft onvoldoende draagkracht. Gemeentelijke sociale diensten springen niet bij want Chantal heeft overwaarde; ze kan aankloppen nadat ze haar baan heeft verloren en de woonlasten niet meer kan dragen. De 0% rentelening van

¹ Uit gecombineerde gegevens van CBS en gemeente over inkomen, energielabel en woningwaarde volgt het volgende beeld van de eigenaar-bewoners van VvE's in Amsterdam. Van de huishoudens met een woning 'energielabel C of lager' plus 'beneden gemiddelde WOZ-waarde' heeft 18,4% een inkomen onder de toewijzingsgrens sociale verhuur (lage inkomens). Uitgaande van de NIBUD voorbeeldbegroting en de uitgangspunten bestaanszekerheid van de [Commissie Sociaal Minimum](#) (2023) is het aannemelijk dat een woonlastenstijging van honderd euro of meer voor een aanzienlijk deel van deze groep niet of moeilijk valt op te brengen. Aanvullende info over de data en de gevolgtrekking zijn opvraagbaar bij de auteur.

het Nationaal Warmtefonds is niet beschikbaar voor Chantal want die is voorbehouden aan woningen die niet binnen een VvE vallen.

Ondertussen wordt de VvE van Chantal wel stevig gestimuleerd door de overheid om te verduurzamen. De VvE ontvangt onder meer:

- 800.000 euro vanuit het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland - SVVE subsidie
- 325.000 euro vanuit het ministerie van BZK – nationaal isolatieprogramma rentekorting Nationaal Warmtefonds
- 650.000 euro vanuit gemeente Amsterdam (isolatie offensief) voor een aanvullende 1% rentekorting op lening Nationaal Warmtefonds.

De bedreiging van de woonzekerheid van financieel kwetsbare huizenbezitters wordt dus aangejaagd door verduurzamingsbeleid vanuit de overheid. Tegelijkertijd is er geen overheid- of marktpartij die Chantal helpt te voorzien in de 150 euro die ze nodig heeft om haar maandlasten te kunnen dragen.

Actieonderzoek

Wat kunnen en moeten we doen voor eigenaar-bewoners die vrezen dat zij de verduurzamingsplannen van hun VvE niet kunnen betalen? Deze vraag is het uitgangspunt geweest voor het actieonderzoek dat het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) tussen medio 2022 en medio 2023 heeft uitgevoerd in Amsterdam.

Natuurlijk bestaan er al tal van regelingen om huishoudens te ondersteunen vanuit overheid, maatschappelijke instellingen, banken en particuliere initiatieven. Het is echter onduidelijk in hoeverre dit aanbod volstaat voor als je in een VvE woont en wie er optreedt als je als huishouden in de kou komt te staan?

Voor het actieonderzoek hebben we onszelf ten doel gesteld dat niemand binnen een VvE de eigen woning verliest vanwege de extra maandlasten van verduurzaming. Om hier uitwerking aan te geven is met verschillende overheden, markt- en particuliere partijen een actieonderzoek VvE-Vangnet opgezet voor één complex in Amsterdam-Noord.

In het onderzochte complex van ongeveer 200 woningen is sprake van gemengd bezit (55% particulier en 45% woningbouwcorporatie), er zitten gaten in de

meerjarenonderhoudsbegroting en op basis van huis-aan-huis bezoeken zijn er naar schatting 20 huiseigenaren die de verduurzaming niet kunnen betalen. Kortom een redelijk typische Amsterdamse VvE die bijzonder is omdat zij al relatief ver is in de uitwerking van hun plannen.

Door te actieonderzoeken hoe de kwetsbare huiseigenaren in dit complex mee kunnen gaan in de verduurzaming, willen we de hele VvE in staat stellen om te verduurzamen met behoud van woon- en bestaanszekerheid voor alle bewoners. Het uitgangspunt is dat we oplossingen organiseren binnen bestaande regelingen en vanuit bestaande budgetten. Zo krijgen we de reikwijdte van het aanwezige aanbod goed in beeld. Waar het bestaande niet volstaat, daar gaan we met steun van overheid, marktpartijen en burgers op zoek naar aanvullende oplossingen.

Werkwijze

Hieronder een beschrijving van de wijze waarop vanuit het actieonderzoek vorm is gegeven aan het vangnet.

Werving

- Deur-tot-deur actie: Leden van VvE duurzaamheidscommissie zijn langs de deur gegaan om burenen te informeren over de verduurzamingsplannen en hebben daarbij gevraagd wie behoefte heeft aan een adviesgesprek met IPW over de betaalbaarheid.
- Nieuwsbrief: via de VvE nieuwsbrief zijn bewoners geïnformeerd over de mogelijkheid contact te zoeken met IPW voor een adviesgesprek.
- Informatieavond: Actieonderzoekers van IPW zijn bij twee informatieavonden geweest om bewoners te informeren over de mogelijkheden voor een adviesgesprek.
- Flyers: Alles woningen die niet van de corporatie zijn hebben een flyer ontvangen met informatie over IPW en uitnodiging om contact op te nemen.
- VvE-mailing: In mailing van VvE over verduurzaming is meermaals verwezen naar mogelijkheid om met IPW contact te zoeken voor een adviesgesprek.
- Mond-tot-mond: leden van duurzaamheidscommissie en bestuur, evenals mensen die zijn geholpen door IPW is gevraagd om burenen hierover te informeren met de uitnodiging om contact te zoeken.

Intake

- Aanmelding via mail bij IPW voor een adviesgesprek.
- Na aanmelding volgt een telefoongesprek waarin informatie wordt gedeeld over doel en werkwijze VvE vangnet. In dit gesprek wordt op hoofdlijnen gekeken of iemand baat kan hebben bij een VvE vangnet traject.
- Mailing: mensen die het traject willen gebruiken krijgen aanvullende informatie toegezonden over het vangnet, over de omgang met hun gegevens (toestemmingsverklaring) en een vragenlijst om hun persoonlijke situatie goed in beeld te brengen.

Huisbezoeken

- Huisbezoek (in enkele gevallen op verzoek van eigenaar-bewoner via beeldbellen): uitgebreide intake vanuit de vraag 'Wat heb jij nodig om mee te gaan in de verduurzamingsplannen van jouw VvE'.
- Op basis van dit gesprek worden afspraken gemaakt over vervolgcacties. Voor zover mogelijk wordt direct perspectief gegeven over wat de bewoner kan verwachten van het VvE vangnet.

Maatwerkplan

- Op basis van het huisbezoek ontstaat een duidelijk beeld van wat iemand wil, wat daarvoor nodig is, wat diegene zelf kan en waarvoor hulp of ondersteuning nodig is.
- Als leidraad om mensen met financiële zorgen te helpen is met de volgende stappen* gewerkt:
 - (1.) Welke mogelijkheden voor een oplossing zijn er binnen de invloedssfeer van het huishouden zelf? Bijvoorbeeld door het aanpassen van inkomsten en uitgaven of door ander beheer van je financiën. Bijvoorbeeld met steun van een budgetcoach, schuldhulpverlening of door een goed gesprek met een schuldeiser.
 - (2.) Welke mogelijkheden zijn er vanuit financiële dienstverleners? Bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker die je in staat stelt om een deel van je overwaarde te benutten om te investeren in verduurzaming.
 - (3.) Welke mogelijkheden zijn er om additionele steun te krijgen vanuit de overheid? Zijn er subsidies, toeslagen of uitkeringen

waar iemand aanspraak op kan maken om de extra financiële druk van verduurzaming te kunnen dragen?

- (4.) Doorbraakplan: Voor huishoudens voor wie bovenstaande drie routes geen uitkomst biedt wordt gezocht naar een alternatieve oplossing. Samen met de betrokkene wordt een IPW-doorbraakplan gemaakt om de nodige ondersteuning te realiseren.

Follow-up

- Huishoudens krijgen ondersteuning op basis van het gezamenlijk opgestelde maatwerkplan. Afsluiting vindt plaats zodra het plan is uitgevoerd *en* het huishouden aangeeft dat hun hulpvraag is beantwoord.

*: Het uitgangspunt is om de stappen volgordekelijk te doorlopen: pas als er geen oplossing is binnen de eigen invloedssfeer onderzoeken we mogelijkheden met een financiële instelling. En pas als dat geen soelaas biedt kijken we naar de overheid. Dat is de theorie. In de praktijk kan het voorkomen dat een stap geheel of gedeeltelijk wordt overgeslagen. Bijvoorbeeld als iemand door meerjarig verblijf in het buitenland geen volledige AOW krijgt en nog geen aanspraak maakt op een aanvullende bijstandsuitkering. Dan wordt dat direct opgepakt en keren we vervolgens weer terug naar een voorgaande stap om te zien wat verder nodig is.

Databescherming

Alle deelnemers hebben een toestemmingsverklaring ontvangen en ondertekend. Hierin staat uitgelegd hoe verstrekte gegevens worden gebruikt, verwerkt, opgeslagen, beschermd en gedeeld.

Bevindingen

Werving

- De wervingsactiviteiten hebben geleid tot in totaal 12 aanmeldingen. Met deze huishoudens is ook een intakegesprek gevoerd.
- Voor VvE bestuur en duurzaamheidscommissie is de mogelijkheid om bewoners naar een VvE vangnet te verwijzen belangrijk. De kans dat een aantal bewoners de verduurzaming niet kan betalen leidt tot terughoudendheid bij plan- en besluitvorming bij het bestuur. Aanwezigheid van een vangnet helpt dit te ondervangen. Een bescheiden maar belangrijke

bijvangst. Deze trekkers van de VvE spelen een sleutelrol bij verduurzaming. Zij dragen als vrijwilligers een grote verantwoordelijkheid en een enorme werklast.

- Diverse bewoners geven bij, of naar aanleiding van de presentatie bij VvE informatieavonden aan dat zij veel waarde hechten aan het actieonderzoek VvE vangnet. Het neemt bij hen een deel van de terughoudendheid weg om in te stemmen met plannen die een aantal burens mogelijk niet kan betalen - net als bij het bestuur. Bovendien vergroot het vanuit de gemeente mogelijk gemaakte actieonderzoek VvE vangnet, het vertrouwen dat het verduurzamingsbesluit correct en zorgvuldig wordt vormgegeven en uitgevoerd.

Intake

- De kosten van verduurzaming voelt voor veel mensen als een overval. Met name huishoudens met middeninkomen kunnen hierdoor geheel onverwacht financieel in de knel komen. Dat gaat gepaard met onder meer verontwaardiging, ongeloof, schaamte en boosheid.
- Een aantal huishoudens is zeer terughoudend in het vragen van hulp terwijl, zo blijkt bij huisbezoek, er ingrijpende financiële zorgen zijn.
- Bij de telefonische kennismaking is het belangrijk heel precies aan te geven wat er vanuit het actieonderzoek VvE-vangnet precies wel en niet wordt geboden. Met name dat er op voorhand geen zak met geld beschikbaar is en er ook geen garantie is op succes. Wat we bieden is een inspanning om volgens een beproefde methode samen met de gemeente Amsterdam mensen te voorzien van de nodige financiële steun bij de verduurzaming.
- Ongeveer de helft van de mensen wil in plaats van een huisbezoek liever (eerst) een beeldbelafpraak.

Huisbezoeken

- De huisbezoeken zijn afgelegd door twee actieonderzoekers van het IPW. In alle gevallen duurde het eerste bezoek zo'n anderhalf uur.
- Er is aanvankelijk vaak terughoudendheid om persoonlijke informatie te delen. Pas na een uitgebreide kennismaking en toelichting op het actieonderzoek VvE vangnet komen de formulieren die vooraf zijn toegezonden op tafel. Die formulieren zijn vaak dan wel al vooraf ingevuld.

- In veel gevallen is bij het huisbezoek hulp nodig om alle nodige informatie te verzamelen over bijvoorbeeld de looptijd en rente van de hypotheek, het jaarlijks energieverbruik of de precieze hoogte van het inkomen.
- Individuele zorgen over betaalbaarheid worden in veel gevallen gepresenteerd in samenhang met (of verhuld door) vraagtekens bij de rechtvaardigheid en rechtmatigheid: Waarom moeten zij deze kosten dragen? Zou de woningcorporatie, de gemeente, de architect of het Warmtefonds dit moeten betalen? Zijn de besluiten wel correct genomen? Etc. Hoewel deze vragen niet direct thuishoren bij het actieonderzoek VvE vangnet helpt het beantwoorden ervan wel bij het opbouwen van een vertrouwensband.
- Bij afronding van het huisbezoek is meestal al wel een beeld te geven of, en zo ja waar er mogelijkheden liggen om de extra lasten van verduurzaming draaglijk te maken. Bij afsluiting worden afspraken gemaakt over hoe dit qua proces en inhoud wordt uitgewerkt.

Maatwerkplannen

1. Eigen invloedssfeer (incl. VvE)
 - Voor 1/3 van de huishoudens blijkt het invullen van de formulieren en het bespreken ervan al een bron van inzicht. Ook voor huishoudens in een penibele inkomenssituatie voor wie elke cent telt blijkt de precieze eigen financiële situatie niet altijd duidelijk.
 - Het invullen van een huishoudboekje en een goed gesprek hierover kan zicht en grip geven op actuele of aanstaande mogelijkheden om geld te besparen, op bijv. energiecontracten of abonnementen voor telefoon, tv, opslag of ongediertebestrijding. Het gaat dan om tientjes tot soms wel honderd euro per maand. Dit wil overigens niet zeggen dat hiermee ineens een riant financiële situatie ontstaat: het helpt de kosten van verduurzaming op te vangen terwijl deze huishoudens nog steeds eindjes aan elkaar moeten knopen om het einde van de maand nog groente en fruit te kunnen kopen.
 - Voor de wat langere termijn helpt het om met wie dat niet zelf kan, samen een financieel plaatje te maken waarin ook rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor belastingaftrek en de gevolgen van indexatie van de VvE bijdrage.
 - Tot slot valt op dat bereidheid om in de eigen invloedssfeer op zoek te gaan naar oplossingen samenhangt met de mate waarin iemand begrijpt hoe en waarom de VvE gaat verduurzamen. Dat vergt voor

iedereen veel tijd en per persoon uiteenlopende vormen van informatievoorziening of begeleiding om alles goed op een rijtje te krijgen. VvE verduurzaming is namelijk een omvangrijke, gecompliceerde en vaak ook omstreden opgave waarin een grote hoeveelheid aan onderling afhankelijke variabelen (bouwkosten, isolatiewaarde, leenrente, voorwaarden van aflopende en opstartende subsidieregeling en stemgedrag om maar wat te noemen) een nog onzekere maar potentieel grote impact kan gaan hebben op iemands financiële situatie.

2. Financiële instelling

- a. Gedurende de looptijd van het actieonderzoek werd tijdens een doorbraakgarage van de gemeente bekend dat de Amsterdamse Energielening uitgeput dreigde te raken voordat het VvE-complex haar aanvraag klaar had. Dit zorgde voor zorgen en onduidelijkheid bij het bestuur over haalbaarheid en betaalbaarheid van hun voorstel. Het wordt hier genoemd omdat het illustratief is voor de wijze waarop versnelling van verduurzaming en de wens om steeds betere regelingen te maken – hoe goed bedoeld ook – gepaard gaan met onzekerheid en daarmee vertraging van de uitvoering. Heldere communicatie over het aflopen en opstarten van regelingen is essentieel voor vertrouwen van VvE-bewoners in overheid en verduurzaming.
- b. Mede dankzij de Amsterdamse rentekorting bij het Nationaal Warmtefonds – de opvolging van de Amsterdamse energielening – zijn de rentes voor VvE verduurzamingsleningen zo laag, dat het voor bewoners erg onaantrekkelijk is om voor de aflossing hiervan de eigen hypotheek te verhogen tegen hoge marktrenten.
- c. Bij het uitzoeken van de voorwaarden waaronder huishoudens in aanmerking komen voor een lening, werd duidelijk dat banken op hoofdlijnen dezelfde formules hanteren om een lening toe te kennen of te weigeren. Tegelijkertijd zijn er subtiele verschillen in de leenvoorwaarden op basis waarvan een huishouden dat al bij drie banken nee heeft gehoord bij een vierde wordt geaccepteerd. Er lijkt geen publiek toegankelijk geactualiseerd overzicht te zijn op basis waarvan snel inzichtelijk wordt wie waar onder welke voorwaarden terecht kan. En terloops werd in gesprekken met

intermediairs en financiële instellingen aangegeven dat alles rondom VvE's al snel het label ingewikkeld krijgt opgeplakt wat remmend werkt voor de bereidheid van commerciële financiële instellingen om hierin actief aan nieuwe oplossingen mee te werken. Vanuit de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is aangegeven dat als er op basis van het actieonderzoek aanwijzingen zijn voor marktfalen er bij hen bereidheid is hier samen met IPW een gesprek over te organiseren met hypotheekverstrekende banken.

- d. Op diverse plekken biedt Stichting Volkshuisvestingfonds Nederland (SVn) in samenwerking met de gemeente lokaal aantrekkelijke leningen aan voor (bewoners van) zowel grote als kleine VvE's. Met name interessant is een pilotproject met de gemeente Tilburg waarin een combinatie wordt onderzocht van verzilverlening en vangnet. De gemeente Amsterdam werkt op dit moment niet aan nieuwe producten met SVn. Omdat de doorlooptijd om dit op te zetten (via gemeentelijke verordening) niet past binnen de uitvoering van dit actieonderzoek is het SVn aanbod hier niet verder betrokken.

3. Overheid

- a. Stimulering van VvE verduurzaming is in Amsterdam gericht op het steunen van een collectieve aanpak. Denk aan de rentekorting op de gebouw gebonden lening bij NWF maar ook aan subsidies voor haalbaarheidsstudies en activeringsteams. Hiernaast zijn er incidentele middelen om de hoge energiekosten op te vangen en was er tot recent een subsidie van enkele duizenden euro's beschikbaar om de eigen woning van het gas te halen.
- b. De mogelijkheden om voor extra inkomensondersteuning aanspraak te maken op de Participatiewet zijn beperkt. Bij gesprekken met consultants Inkomen valt op dat de nadruk veelal ligt op eigen verantwoordelijkheid en reparatie. De consequentie is dat je pas aanspraak kan maken op steun als je echt geen kant meer op kan. Iemand die op een termijn van zes maanden de maandlasten niet meer kan betalen valt niet in de doelgroep. Ook niet als het aannemelijk is dat nu een beperkte, voorwaardelijke toelage toekennen de kans op ongelukken (schulden, gedwongen

verkoop) en dure oplossingen (maatschappelijke opvang) helpt voorkomen. Let wel, binnen 'Inkomen' zijn ook consultants werkzaam die vanuit de Amsterdamse Maatwerkmethode handelen. Zij hebben actief meegezocht en meegewerkt aan het vinden van een oplossing voor het actieonderzoek VvE vangnet (zie ook bij doorbraakplannen).

- c. In aanvulling hierop is er een nieuwe lokale regeling (gefinancierd vanuit Specifieke Uitkering Nationaal Isolatie Programma) in de maak. De verwachting is dat hier vanuit 2000 euro beschikbaar komt voor een individueel huishouden in een woning met een beneden gemiddelde WOZ-waarde en laag energielabel wiens VvE gaat verduurzamen.

4. Doorbraakplannen

- a. Woningbouwcorporatie: voor 1 huishouden is contact geweest met de woningbouwcorporatie over het terugkopen van de woning om deze vervolgens via sociale huur weer ter beschikking te stellen aan de bewoner. Dit wordt inponden genoemd. In gesprekken hierover met de corporatie ontstond de bereidheid om dit verder verkennen. Uitgangspunten daarbij zijn dat (1) slechts enkele woningen ingepond worden als onderdeel van de verduurzaming, (2) de eigenaar bereid is de woningwaarde te verkopen voor een prijs die ongeveer het midden houdt tussen meeste recente WOZ-waarde en actuele marktwaarde, (3) dat het voorstel hiertoe uitgewerkt wordt meegezonden met het interne voorstel investeringsbesluit en (4) dat de bewoner op basis van diens financiële situatie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Het betrokken huishouden heeft op basis van bovenstaande afgezien van deze route. Zij gaven er uiteindelijk de voorkeur aan het huishoudboekje op andere wijze rond te krijgen (meer gaan werken) en, als dat niet lukt of houdbaar blijkt, dan liever de woning te verkopen tegen marktwaarde en een andere woning terug te kopen en/of elders te gaan huren. Hoewel deze doorbraak voor dit huishouden uiteindelijk geen uitkomst biedt ligt het wel voor de hand om de optie van inponden verder uit te werken als onderdeel van een VvE-vangnet.

- b. **Verruiming Woonkostentoeslag:** voor een huishouden dat als gevolg van de verhoogde maandlasten de woning dreigt te verliezen, wordt onderzocht of de verhoging van de VvE bijdrage gedekt kan worden vanuit de woonkostentoeslag. Deze gemeentelijke regeling, gefinancierd vanuit de participatiewet, is bedoeld voor mensen die als gevolg van terugval van inkomsten hun woonlasten niet meer kunnen dragen. Verstrekking hiervan gaat gepaard met een afspraak om actief uit te zien naar een andere, betaalbaarder woning. Toepassing van deze regeling voor een VvE-vangnet betekent dus afwijking van de regels in twee opzichten: hier is financiële ondersteuning nodig vanwege stijging woonkosten in plaats van daling in inkomen en – als we vasthouden aan de doelstelling ‘niemand zijn huis uit’- zou toekenning niet tijdelijk zijn maar permanent. Inmiddels zijn hier meerdere gesprekken over geweest met diverse ambtenaren dienst Inkomen van de gemeente Amsterdam. Er is bereidheid om maatwerk te leveren en af te stappen van de eis dat er sprake moet zijn van terugval in inkomen. Voor het afwijken van de plicht om actief naar andere woonruimte uit te zien wordt nu nader onderzoek gedaan binnen de gemeente. Als onderdeel hiervan wordt gebruik gemaakt van O&S onderzoek naar de omvang van de doelgroep die vanuit een VvE-vangnet regeling aanspraak kan maken op een verruimde woonkostentoeslagregeling – en wat daar de budgettaire consequenties van zijn.
- c. **GasVrij:** Voor één huishouden wordt onderzocht hoe er structureel balans in het huishoudboekje kan komen door met subsidies te investeren in een gasvrije woning met eigen energieopwekking. De isolatie die in VvE verband wordt uitgevoerd maakt het mogelijk om deze woning gasvrij te verwarmen. Het is interessant in geval omdat het huishouden een verouderde warmte installatie heeft en er geen andere mogelijkheden zijn om de verhoging van de woonlasten op te vangen. Om de financiering rond te krijgen wordt gebruik gemaakt van de NWF-combinatielening en is contact gezocht met een tweetal fondsen. Voor de uitwerking van dit doorbraakplan wordt nu een technisch en financieel maatwerkadvies uitgewerkt. De verwachting is dat deze oplossing uitkomst biedt voor dit individuele geval. Daar staat tegenover dat

de gekozen oplossing niet voor alle woningen in het complex haalbaar is (er is niet voldoende dakoppervlak voor voldoende zonnepanelen). Bovendien kan het investeren in individuele verlaging van energielasten ondermijnend werken voor het draagvlak voor collectieve verduurzaming.

Follow-up

- Alle huishoudens waar een huisbezoek (al dan niet digitaal) is afgelegd geven aan zeer goed te zijn geholpen.
- Er zijn twee huishoudens die na het intakegesprek om niet nader gespecificeerde redenen geen afspraak wilden maken. Ook na diverse telefonische (minimaal drie) belcontacten wordt om uiteenlopende redenen de boot afgehouden.
- Eén huishouden is tevreden over het geleverde advies maar vindt, hoewel zij de verduurzaming wel zelf kan betalen, dat de gemeente of de woningbouwcorporatie hen financieel moet compenseren. Het ontbreekt echter aan een juridische, financiële of morele grond om dergelijke hulp te realiseren.
- Dan zijn er nog twee huishoudens voor wie er nog geen structurele oplossing is gerealiseerd. Met deze beide huishoudens is goed contact, is de acute financiële dreiging op basis van het maatwerkplan weggenomen en wordt nu met diverse partijen actief gewerkt aan een structurele oplossing. Het gaat om
 - o Een eigenaar-bewoner met kwetsbare gezondheid wiens inkomenspositie hoogst onzeker is wegens dreigend verlies van baan en onzekerheid over de uitkering.
 - o Een huurder die door verhuurder onder druk wordt gezet om de woning te verlaten vanwege stijgende kosten (als gevolg van verduurzaming maar ook vanwege aanpassingen in belasting en verhuur wetgeving). De huurder wil echter vanwege 'de persoonlijke band' met verhuurder geen beroep doen op huurbescherming en kan vanwege een niet legale huurconstructie niet goed gebruik maken van steun van de overheid.

Conclusie, Reflectie & Aanbevelingen

De verduurzaming van de gebouwde omgeving lijkt op dit moment vooral te worden gestuurd door het streven om de klimaatdoelen te halen. Dat valt te rechtvaardigen

vanuit de overtuiging dat we nu zo snel mogelijk en tegen de laagste kosten catastrofale klimaatverandering moeten voorkomen. Je kunt echter ook beargumenteren dat dit beleid onrechtvaardig is zolang de meest kwetsbare huishoudens, met bovendien veelal de kleinste ecologische voetafdruk, als eerste hun woon- en bestaanszekerheid moeten opofferen.

Beide perspectieven, zowel het klimaatperspectief als het bestaanszekerheidsperspectief zijn van belang. Samen definiëren ze een rechtvaardige uitkomst van duurzaam beleid. Op dit moment ontbreekt het echter aan een geschikte methode om na te gaan vanuit welke opvattingen we transities goed vormgeven, hoe gestelde ambities rechtvaardig tot uitvoering komen en wat nodig is om de bestuurders en bewoners van grote VvE's goed bij te staan.

Het actieonderzoek VvE-vangnet is geslaagd in de zin dat het onderzocht VvE complex succesvol het besluit heeft genomen tot verduurzaming en geen enkele bewoner als gevolg hiervan wordt bedreigd in woon- of bestaanszekerheid. Voor de twee nog lopende cases is op korte termijn (1 jaar) zekerheid georganiseerd en is er uitzicht op een structurele oplossing. Deze uitkomst is hoopgevend. Het laat zien wat er op korte termijn mogelijk is door vanuit de praktijk met bewoners, ambtenaren en ondernemers samen te werken aan doorbraken. Zelfs in situaties waarin conflicterende waarden tot polarisatie leiden (dure verduurzaming versus groeiende bestaansonzekerheid), rondom notoir ingewikkelde casuïstiek (verduurzaming van gemengde VvE's) en ondanks waarschuwingen van direct betrokkenen ('mensen komen op straat te staan') en experts ('dit kan helemaal niet').

Het ministerie van BZK werkt momenteel samen met gemeenten, nationaal warmtefonds en maatschappelijk middenveld aan nieuwe subsidieregeling om de financieel minst draagkrachtige VvE-bewoners financieel beter te ondersteunen. In navolging hiervan is het denkbaar dat wetgeving wordt aangepast zodat 15% tegenstem niet meer volstaat om verduurzaming te blokkeren.

Het optuigen van een nieuwe, nationale draagkrachtsubsidie evenals de aanpassing van de instemmingsregels vereist goed zicht op de precieze kenmerken van de 15% groep, een normatief afwegingskader over wie welk soort publieke steun verdient en een juridisch kader om hier vanuit de overheid uitvoering aan te kunnen geven. Het actie-onderzoek VvE-vangnet draagt hieraan bij door samen met de huishoudens om wie het gaat in kaart te brengen wat zij nodig hebben om mee te gaan met de

verduurzaming van hun VvE, te onderzoeken in hoeverre hier al in voorzien kan worden (door het huishouden, marktpartijen en overheden) en stelt doorbraakplannen op om vanuit publieke waarden nieuwe oplossingen te ontwerpen met de huishoudens, marktpartijen en de overheid.

Dit alles is nodig om vaart te blijven maken, om te leren en om zoveel mogelijk huishoudens op een rechtvaardige wijze onafhankelijk te maken van fossiele energiebronnen en fluctuerende energieprijzen. Ter afsluiting van dit working paper staan hieronder een aantal eerste aanbevelingen geformuleerd aan de gemeente Amsterdam om hieraan bij te dragen:

1. In afstemming met de Rijksoverheid vaststellen van rechtvaardigheidsprincipes: op basis van welke normatieve afweging gaan we beslissen wie wel, en wie geen aanspraak kan maken op additionele ondersteuning bij financiering van verduurzaming van de eigen woning?
2. Investeren in financieel adviseurs voor VvE's die gaan verduurzamen: stel adviseurs beschikbaar die financieel deskundig en sociaal-cultureel capabel zijn.
3. Stimuleer de inzet van sociale incassobeleid: informeer VvE's over het voeren van een sociaal incassobeleid. Hiervoor bestaan verschillende labels en initiatieven.²
4. Maak informatie over VvE-over vangnet breed beschikbaar bij de verschillende vormen van ondersteuning vanuit de programma VvE-aanpak: verzamel en publiceer een variatie aan methoden om mensen te bereiken, informeren en adviseren en stel in de praktijk vast wat werkt om verschillende doelgroepen te informeren en adviseren over verduurzaming en de betaalbaarheid ervan.
5. Stimuleer financiële instellingen tot het opzetten van één aanspreekpunt voor financieel advies bij VvE verduurzaming: dit kan een loket zijn waar een overzicht bestaat van de precieze leenvoorwaarden waar VvE eigenaar-bewoners een beroep op kunnen doen en waar eventuele signalen over marktfalen worden verzameld.
6. Organiseer gemeentelijk één aanspreekpunt voor aanvragen voor individuele inkomensondersteuning die ontstaan als gevolg van verduurzaming. In ons actieonderzoek bleek dat afhankelijk van het

² Zie bijvoorbeeld <https://www.srcm-certificering.nl/> of <https://keurmerk-svi.nl>

gekozen perspectief (sociaal domein of duurzaamheid) er andere regels en opvattingen gelden om te bepalen of iemand wel of geen beroep kan doen op financiële ondersteuning. Met name bij bijzondere gevallen waarin het aankomt op maatwerk blijken er uiteenlopende ideeën te bestaan over de mate waarin de gemeente de sociale kosten van verduurzamingsbeleid moet ondervangen.

7. Organiseer een vervolg actieonderzoek op basis van bovenstaande bevindingen en aanbevelingen om zo tot een snelle en doelmatige opschaling te komen van het VvE-vangnet. In het kader hieronder staan een aantal suggesties voor onderwerpen en vragen die in een vervolgonderzoek aandacht verdienen.

Vervolg vragen en -onderwerpen

Hoe sluiten we het net?

- a. **Overzicht:** Beeld van de persona's die ondanks alle regels en voorzieningen een vangnet nodig hebben.
- b. **Beleidsinstrumenten:** Welke aanvullingen of aanpassingen van bestaande wet- en regelgeving zijn er nodig (lokaal en nationaal) voor een sluitend VvE-vangnet? En langs welke route kunnen betrokken overheden - met het oog op de klimaatdoelen 2030- tijds invoeren?
- c. **Rechtvaardigheid:** Welke norm(en) moeten leidend zijn bij het vaststellen van de aard en de omvang van de ondersteuning die een huishouden krijgt toegekend vanuit een VvE-vangnetregeling?

Hoe voeren we het uit?

- d. **Benadering:** Op welke wijze wordt de doelgroep van een vangnet goed bereikt? Vermoedelijk is afhankelijk van de aard van de ondersteuning (bijv. informeren, adviseren, coachen, doorverwijzen, begeleiden) is een andersoortige benadering nodig.
- e. **Capaciteit:** Een vangnet regeling vereist inzet op diverse werkzaamheden, o.a. contact leggen met bewoners en vertrouwensrelatie opbouwen, financiële probleemanalyse, vraagverheldering met huishouden, budget coaching, financieel specialistisch advies geven of organiseren, ketenregie om vervolgtraject, signaleren en oppakken van knelpunten, betrekken van overheid-/uitvoeringsinstanties. De vraag is

wie in staat is om zowel kwalitatief als kwantitatief de hiervoor benodigde menskracht te organiseren?

- f. **Schaal:** Wat is de juiste schaalgrote voor de verschillende onderdelen van een VvE-vangnet; wat moet landelijk, lokaal, buurt of zelfs op complexniveau worden opgetuigd?
- g. **Doelmatigheid:** Welke inzet van middelen (mensen, geld, tijd, geld) leidt tot de meest kostenvriendelijke uitvoering van een VvE-vangnetregeling?

Hoe organiseren we het?

- h. **Rolverdeling:** Een vangnet doet onder meer een beroep op verantwoordelijkheid van de huiseigenaar, de VvE, financiële marktpartijen (hypotheekverstrekkers) en diverse overheidsinstanties. Om tot samenwerking (of een ander vorm van coördinatie) te komen moet duidelijk worden wie precies waarvoor de verantwoordelijkheid kan en wil nemen bij het opzetten, aansturen, uitvoeren en verantwoorden van een vangnetregeling?
- i. **Ontkokering:** Naast, of in aanvulling op de vraag rondom de maatschappelijke rolverdeling is er de opgave om als overheid tot samenhangend beleid te komen. Op welke wijze kan de overheid de uiteenlopende betrokkenheden die zij heeft bij een VvE vangnet goed coördineren?
- j. **Transitiebeleid:** VvE verduurzaming raakt aan onder meer de energie- en warmtetransitie. Deze systeemveranderingen vinden plaats onder grote maatschappelijke, financiële en bestuurlijke druk wat tot uitdrukking komt in een veranderlijk en bij vlagen onoverzichtelijk en onvoorspelbaar beleidsveld. Dit leidt tot de vraag welke ontwerpkenmerken een VvE-vangnet moet hebben om voldoende robuust te zijn binnen een turbulente (beleids)omgeving?