

Haarlem, 31-01-2022

Betreft: Geen borging implementatie warmtenet complex Pampus wegens verduurzamingdrama

Geachte gemeenteraad,

Verduurzamingdrama VvE Pampus

In het verleden heeft het bestuur van VvE Pampus u aangeschreven omtrent het verduurzamingsdrama van complex Pampus.ⁱ

Tot op heden heeft u kennisgenomen van het probleem, echter verdere navraag aangaande het probleem is uitgebleven, afgedaan als een intern VvE probleem.

De verkoopstop uit 2014-2015

Het bestuur van VvE Pampus heeft onderzoek ingesteld aangaande de context van de relatie tussen Ymere en de gemeente, immers het is de gemeente die middels een kaderbesluit de woningverkoop te Pampus heeft doen staken, Ymere heeft de verkoopstaking geïmplementeerd, gemeente Haarlem blijft eindverantwoordelijk voor haar kaderbesluit.

Een warmtenet met verkeerde governance aangaande complex Pampus

Een feit wat uit het onderzoek naar voren komt is dat in de initiële plannen aangaande het warmtenet het complex Pampus in 2015 als Ymere bezit is gelabeld, terwijl complex Pampus reeds sinds 2011 VvE bezit is. Ook in de masterplannen van de gemeente Haarlem staat complex Pampus nog steeds als Ymere bezit gelabeld.ⁱⁱ

Bewoner-eigenaren weten pas een korte periode via het bestuur van VvE Pampus van de warmtenetplannen, de bewoner-eigenaren zijn nooit gekend in de plannen van de gemeente en/of Ymere. Warmtenet is nooit benoemd door Ymere in het project verduurzaming 2019 of ten tijde dat Ymere energielabel B afdwong middels grooteigenaarschap, anders had het VvE bestuur dit benoemd in de brief aangaande het verduurzamingsdrama. Het bestuur had u hier als gemeente dan zeker op aangesproken.

Voor de duidelijkheid, energielabel B verduurzaming laat alleen warmtenet over als alternatief voor aardgas. Vast en zeker een toevalligheid.

Intentieverklaring warmtenet 2015 & MJOP 2015 van VvE Pampus

Het bestuur van VvE Pampus weet en heeft bewijs dat Ymere namens complex Pampus in oktober 2015 de intentieverklaring voor het warmtenet heeft getekend. Ymere is niet eens tekenbevoegd, immers Ymere is niet de eigenaar van het complex, de betreffende handtekening van Ymere is geen klap waard.

Als het bestuur de notulen en acties van Ymere naast de intentieverklaring leggen, dan komen er wel heel veel toevalligheden tevoorschijn, zoveel dat je van structurele toevalligheid kan spreken.

Kort komt het er als volgt op neer:

- 2011: VvE Pampus start met schulden, ongeveer 700.000
- 2012: Bestuur erkent schulden en zoekt oplossing, bewoner-eigenaren geven aan in 2022 op 0 euro uit te willen komen
- 2013: Verhoging, maar nog niet genoeg, er wordt door Ymere beheer naar gekeken.
- 2014: Beheer & bestuur, we zijn er echt nog druk mee aan het rekenen.
- Augustus 2015: Beheer & bestuur, we komen dit jaar nog met een oplossing.
- Oktober 2015: Ymere tekent intentieverklaring warmtenet voor o.a. Pampus.
- November 2015, eigenaren bestuur is niet eens met MJOP en wordt op het GSM-zendmast conflict weggestuurd door Ymere, 10 minuten laten keurt Ymere als eigenaar en bestuur het Ymere MJOP goed waar we van 700.000 Euro schuld naar ± 800.000 euro in de plus schieten.

In het verduurzamingstraject van 2019 komen de schulden weer tevoorschijn omdat bewoner-eigenaren bestuur voor het eerst een extern MJOP op laat stellen, Ymere beheer is weggestuurd dankzij regels in de splitsingsakte die in 2018 duidelijk waren voor nieuwe bewoners met wat ervaring aangaande VvE's en het besturen van organisaties/verenigingen.

Het VvE bestuur van 2019 weet helemaal niet wat de gang van zaken was in 2015 nochtans wisten eigenaren in 2015 wat de bedoeling van het Ymere MJOP was, wat er doorheen was gedrukt door Ymere. In onwetendheid gaat het 2019 bestuur aan de slag met het project verduurzamen, externe partijen ingehuurd, architecten erbij gehaald etc.

Conclusie, het pand kan naar energielabel A met een lening van 1.000.000 en de subsidies.

Ymere grijpt in, er zal niet worden geleend, ondanks belofte tot lening onderzoek. Label B is voldoende voor complex Pampus en daarmee is de kous af.

Stel je voor dat bewoner-eigenaren andere mogelijkheden hadden dan een warmtenet.

Dat moeten we niet willen, zeker niet als Ymere al beloftes heeft gemaakt aan de gemeente waarop een miljoenenproject drijft...

Het kaderbesluit van de gemeente om de verkoop te staken begint toch wel te wringen beste gemeenteraad.

Verkoop van Bavodorp & Rozenprieel ten tijde verkoopstop Pampus

In de verkoopstop te Pampus wat echt moest vanwege de hoge nood, was het wel mogelijk om woningen van Ymere te verkopen te Bavodorpⁱⁱⁱ. Het bestuur heeft kennisgenomen van een trotse gemeente die blij was met de circulaire^{iv} manier van verduurzaming naar label A niet B en waarbij woningen in de verkoop gaan, ook was verkoop in de Roos geen enkel probleem, hoe legt de gemeente dit uit in het kader van een verkoopstop te Pampus?

Gemeente verkoopt eigen bezit ondertussen als warme broodjes

Het is voor het bestuur aan leden niet uit te leggen waarom de verkoop bij het complex Pampus al reeds 7 a 8 jaar stilligt terwijl iedere Haarlemmer eens in de zoveel tijd het Haarlems Dagblad leest om te vernemen dat de gemeente haar woonbezit in de verkoop zet wegens het 'niet strategische' karakter.^v Dat is hypocriet wetende dat er beloftes zijn gemaakt aan bewoner-eigenaren van VvE Pampus, zoals vastgelegd in de notulen van de VvE.

Het warmtenet; verduurzaming van een VvE opgeblazen door de gemeente & Ymere

Eenzelfde verkoopstop heeft geleid tot de mogelijkheid voor Ymere om de verduurzaming naar label A in 2019 op te blazen, zoals u reeds bekend.

Was de verkoop niet gestaakt, dan waren er zo'n 25 huizen verkocht, de VvE houdt intern een register bij van huizen die verkocht hadden moeten zijn.

Met een dergelijke verkoop was de grootmacht van Ymere niet meer aanwezig. Een grootmacht natuurlijk toevallig met de verkoopstop in 2014-2015 behouden blijft.

Ymere die een VvE start vol met schulden, achter de rug van bewoner-eigenaren tekent voor een warmtenet en er alles aan doet om het complex Pampus aan het warmtenet aan te sluiten. Dat is dit proces Ymere geld wegtrekt door de technische schulden binnen het complex laat verdwijnen is dan ook weer een toevalligheid.

Het warmtenet is niks anders dan problemen voor bewoner-eigenaren, op deze manier gaan bewoner-eigenaren nooit hun keuzevrijheid tot verwarming opgeven aan de gemeente.

Kaderbesluiten zonder controle vliegen als een boemerang terug

Beste gemeenteraad, we hebben een aantal medewerkers van de gemeente gesproken, de gemene deler van hun verhaal was dat de gemeente wel een verkoopstop heeft gevraagd aan Ymere maar dat het aan Ymere is hoe deze in te vullen.

Gemeenteraad van Haarlem, met grote macht komt grote verantwoordelijkheid als dit de uitwerking van uw kaders is terwijl u zelf alsmede Ymere achter onze rug doodleuk woningen aan het verkopen bent, dan zult u met een verdomd goed verhaal moeten komen waarom de verkoop stil ligt, anders zult u hoe dan ook een verdere schuld opbouwen die verdere samenwerking in de weg zal staan.

Bewoner-eigenaren voelen zich belazerd door Ymere en de gemeente

Het steekt de eigenaren ontzettend dat er nooit open en transparant is gesproken met bewoner-eigenaren aangaande de warmtenet plannen, er bestaat zelfs een gevoel dat de verkoop vroegtijdig is gestaakt op Pampus om het warmtenet middels grooteigenaarschap van Ymere door de strot van bewoner-eigenaren te drukken middels bestuurlijke overval technieken. We kunnen niet anders dan een warmtenet implementeren want complex Pampus is nu eenmaal verduurzaamd op label B, bijvoorbeeld.

Een juridisch struikelblok, bewoner-eigenaren hebben ook rechten

De hele constructie zoals deze door Ymere en de gemeente is opgezet bevat een constructiefout, bij gestapelde bouw zoals complex Pampus waar bewoners individuele CV ketels hebben, kan en mag je volgens de splitsingsakte niet zomaar leidingen door woningen aanleggen, daarvoor is individuele toestemming nodig van de betreffende eigenaar van de woning. Geen grooteigenaar of gemeente kan daar verandering in brengen.

Het bovenstaande is ook wettelijk verankerd.

Met de gang van zaken zoals deze nu bekend zijn, zal het een zeer pittige opdracht worden voor de gemeente en Ymere.

Geen draagvlak voor een warmtenet, wegens gebrek aan vertrouwen

Vanaf 2015 is het compleet misgegaan binnen VvE Pampus, wegens zaken die buiten de VvE speelde, het warmtenet en het al dan niet noodzakelijke stop van de woningverkoop. Ymere heeft zelfstandig de schulden in de VvE onder het tapijt geveegd, met behulp van het gemeentelijke warmtenet, waar bewoner-eigenaren absoluut niks van wisten.

Het had de gemeente gesierd om samen met Ymere in gesprek met de VvE te gaan over wat de noodzaak was voor de verkoopstop en wat bewoner-eigenaren van het idee warmtenet vonden. U heeft verzaakt om de belangen van bewoner-eigenaren mee te wegen en ze te herkennen en te erkennen.

Nu is na alle omwegen die genomen zijn alsnog duidelijk geworden wat de strategie is van de gemeente alsmede Ymere, het verschil is nu dat u vele malen veler van huis bent dan dat u was als u open en eerlijk het gesprek aan de voorkant was aangegaan.

Bijsturen om het warmtenet nog enige kans van slagen te geven

Het bestuur wil hierbij aangeven dat het warmtenet als zodanig nog niet dood is, echter het idee hangt aan een zijden draadje.

U zult als gemeente samen met u uitvoeringsorganisatie Ymere eens goed in de spiegel moeten kijken en diep bij uzelf te rade moeten gaan hoe u deze situatie gaat repareren, zodanig dat het warmtenet als technisch concept zuiver te beoordelen is.

Voordat we in een dergelijke stadia zitten, zult u van heel, heel, heel ver moeten komen.

Wij raden u aan om eens de afspraken en beloftes uit het verleden een invulling te geven.

Als we gezamenlijk niet tot een oplossing komen, dan ziet het bestuur dat het warmtenet op basis van de gegeven context geen draagvlak zal verkrijgen en daarmee dat een implementatie als zodanig absoluut onhaalbaar zal blijken.

Het doel is nog steeds dat complex Pampus zal verduurzamen, dat is het primaire doel, echter dat doel zal zuiver, integer en met de gedragen verantwoordelijkheden van partijen bereikt moeten worden.

Met vriendelijke groet,

Bestuur VvE Pampus

Namens het bestuur getekend door dhr. D. Musulin

P.S.



Mocht u verdere vragen hebben na aanleiding van deze brief?

U kunt contact opnemen met het bestuur van VvE Pampus middels e-mail:

bestuurvvepampus@gmail.com

ⁱ<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/ingekomen-brieven-ter-informatie-aan-raad/Brief-VvE-Pampus-Het-verduurzamingsdrama-van-VvE-Pampus.pdf>

ⁱⁱhttps://www.haarlem.nl/bestandsopslag/bestanden/Stadsdelen/Stadsdeel_Schalkwijk/Eindrapport_Masterplan_Warmtenet_Schalkwijk_-_DEF.pdf

ⁱⁱⁱ <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2018765829-3-Bijlage-2-Concept-Sociaal-Projectplan-Bavodorp-fase-5-6-en-7.pdf>

^{iv}https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20201001_98517189?utm_source=google&utm_medium=organic

^v https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20220129_47873723