

De zoektocht van VvE Sans Souci naar duurzamer én van het gas af!

Sans Souci is één van de grootste VvE's in het centrum van Castricum met 92 appartementen en daarnaast enkele gemeenschaps- en serviceruimtes. Het gebouw werd in 1970 oorspronkelijk als een serviceflat gebouwd met als rechtsvorm een coöperatieve vereniging. Er waren collectieve voorzieningen zoals een centrale keuken, gemeenschapsruimten, een huishoudelijke dienst en verpleegkundige zorg voor bewoners die deze zorg nodig hadden. Zelfs het glas voor de glasbak werd bij de bewoners opgehaald door personeel. Sans Souci werd destijds geleid door een directeur met aanvankelijk tientallen personeelsleden. De servicekosten waren hierdoor vergeleken met andere VvE's in Castricum relatief erg hoog.

In 2005 zijn diverse verbeteringen doorgevoerd, zoals gevelisolatie, de plaatsing van HR-glas in de woongedeelten (maar niet in de slaapkamers!), de plaatsing van nieuwe verwarmingsketels en een warmteterugwininstallatie op het ventilatiesysteem. In 2009 werd Sans Souci gesplitst in een Vereniging van Eigenaars en een Vereniging voor Dienstverlening. Het gebouw heeft nog steeds een collectief systeem voor ruimteverwarming en warmtapwater. Oorspronkelijk was er in de appartementen minimale eigen kookgelegenheid omdat er – tot 2014 – een centrale keuken was. Momenteel beschikken alle wooneenheden over elektrische kooktoestellen; geen gasfornuizen dus. De verwarmingsketels zijn inmiddels weer 20 jaar oud en nodig toe aan vervanging. De distributieleidingen dateren nog van de bouw en zijn dus 50 jaar oud.

Van de oorspronkelijke dienstverlening en gemeenschappelijke voorzieningen van Sans Souci is in de loop der jaren veel verdwenen; het laatst de verpleegkundige zorg die per januari 2025 is overgegaan naar de thuiszorg. Er zijn nog wel een receptie annex huismeester en een grote tuin en gemeenschapsruimten beschikbaar voor de bewoners. Hiermee wordt duidelijk dat de individualisering in de afgelopen 50 jaar ook Sans Souci als organisatie niet onberoerd gelaten heeft. Toch is de VvE vergeleken met andere grote VvE's in de omgeving nog steeds homogeen qua bewonerssamenstelling, met een statutaire minimumleeftijd van 55 jaar. Ook is er volgens de mensen die we spraken een zekere mate van betrokkenheid op elkaar en saamhorigheid. Deze ontwikkelingen worden mede geschetst door Tinie Woning, sinds 2011 werkzaam bij Sans Souci als huismeester en Ellen van Barneveld, sinds 2020 woonachtig in Sans Souci en sinds 2022 bestuurder en voorzitter van de VvE, met wie we onder andere spraken.

Inmiddels is het nu 2026. De centrale gasketels zijn al enige tijd aan het einde van hun levensduur. De installaties beginnen gebreken te vertonen, leidingen zijn verouderd en het warmwatercircuit heeft toenemend last van lekkages. Het collectieve gasverbruik lag de laatste jaren rond de 140.000 m³ (waarvan 35.000 m³ voor warmtapwater). Niet een situatie om te laten voortduren.

Een van de mensen met wie we ook spraken is Arjan Zanoni. Hij kwam in 2017 in Sans Souci wonen. Sinds 2018 was hij actief in – wat toen heette – de commissie van toezicht en later de onderhoudscommissie en in 2023 en 2024 als bestuurslid van de VvE. De heer Zanoni komt zelf van oorsprong uit de loodgieters- en installatiebranche. Hij vertelt dat er vanaf 2018 wel pogingen zijn ondernomen om een begin te maken met de verdere verduurzaming van het gebouw en de installaties. Zo werd in 2018 onderzocht wat het zou kosten om de isolatie van het gebouw aan te passen aan de normen van het toen geldende Bouwbesluit. Dat bleek meer dan één miljoen euro te kosten: te duur om terug te verdienen. Ook offertes voor ketelvervanging werden toen te duur bevonden. Een belangrijke hinderpaal daarbij was het uitgangspunt van de Algemene Ledenvergadering dat er geen geld geleend mocht worden: alles moest uit eigen middelen. De inspiratie voor dit uitgangspunt lag bij negatieve ervaringen met lenen elders, onder andere bij VvE Frankenstate in Bergen. Frankenstate deelde een aantal jaren dezelfde directeur met Sans Souci.

Sinds enkele jaren bestaat deze functie niet meer bij Sans Souci. Onder deze omstandigheden werden er dus wel steeds offertes gevraagd en gezocht naar oplossingen maar deze liepen vast in weerstand en de gekozen uitgangspunten.

Bij het vertrek van de directeur in 2022 werd het beheer over het gebouw ook bij een externe partij belegd, namelijk bij De Kennemer Heeren. Deze beheerder is zodoende sinds die tijd tevens betrokken bij de verduurzamingsplannen voor Sans Souci.

We spraken ook met Harmen Brandse. Toen Harmen in 2021 een appartement in Sans Souci betrok, kon hij vanuit zijn, zoals hij het zelf zegt 'duurzame energiehobby', niet laten om mee te gaan denken over oplossingen. Harmen bewoonde eerder een 'van het gas af' woning in Bakkum en was actief als bestuurslid binnen energiecoöperatie CALorie. Hij trad toe tot de toen nog bestaande onderhoudscommissie en organiseerde om te beginnen excursies naar flats die al van het gas af waren, zoals in Vlaardingen. Om te laten zien dat 'van het gas af' al wel bestond. In een periode dat de gasprijzen tijdelijk explosief stegen als gevolg van de oorlog in Oekraïne groeide ook de belangstelling hiervoor onder bewoners en bestuur van Sans Souci.

In 2022 heeft het advies- en installatiebureau Boonstoppel waarmee Harmen bekend was op verzoek van de onderhoudscommissie een vergelijkend onderzoek laten doen naar de kosten en baten van vier verschillende technische opties om Sans Souci van warmte te voorzien: met gas, met een hybride systeem (combinatie van warmtepompen en gasketels), met alleen warmtepompen en met stoken van pellets (houtkorrels). Over dit rapport werd een informatieavond belegd voor de bewoners. De conclusie op dat moment was dat de verschillen tussen de vier scenario's in termen van kosten en baten in de woorden van Harmen 'lood om oud ijzer' waren. Met als belangrijke kanttekening dat de verschillen klein zijn, maar dat in alle gevallen de kosten in de loop der tijd wel zullen stijgen want 'energie wordt hoe dan ook duurder'.



Foto: website Sans Souci

Op basis van deze informatie werd in 2022 in de Algemene Ledenvergadering besloten om de verduurzaming van de warmtevoorziening door te zetten, met nog steeds als belangrijke voorwaarde

dat hiervoor geen leningen zouden worden afgesloten. Deze zou uit eigen middelen moeten worden gefinancierd. De eigen middelen van VvE Sans Souci bedroegen op dat moment rond de 2,5 ton. Omdat het Meerjarig Onderhoudsplan niet voorzorg in vervanging van de installaties is toen ook besloten hiervoor een apart traject op te starten.

Inmiddels dienden zich de gebreken in de leidingen van het warmtapwatersysteem steeds pregnanter aan, met lekkages en storingen. Daarop besloot de ALV in 2023 op basis van een voorstel van het toenmalige bestuur om dit collectieve systeem bij voorkeur te vervangen door een individueel tapwatersysteem met elektrische boilers in elk appartement. Met deze beslissing hoopte men de kosten van een reparatie en renovatie van het collectieve tapwatersysteem – begroot op 2 ton – uit te sparen. Dit besluit viel echter niet bij alle bewoners in goede aarde. Voor één van hen was dit aanleiding om een juridische procedure tegen dit besluit te starten.

Ook werd besloten om zonnepanelen op het dak van de VvE te laten leggen om het collectieve stroomverbruik te compenseren. Deze panelen wekken rond de 60.000 kWh op en dekken daarmee ongeveer 40% van het gemiddelde jaarlijkse collectieve stroomverbruik van rond de 150.000 kWh af.

Bij het voorbereidend onderzoek naar de mogelijkheden om de collectieve voorziening voor warmtapwater te individualiseren door de plaatsing van elektrische boilers in alle appartementen bleek dat dit in een aantal appartementen op onoverkomelijke technische bezwaren stuitte. Daarop is medio 2024 besloten deze oplossing niet verder uit te werken en terug te keren naar het oorspronkelijke idee van reparatie en verduurzaming van het bestaande collectieve systeem voor ruimteverwarming en warmtapwater. Achteraf gezien blijkt uit gesprekken dat het niet doorgaan van het 'iedereen een eigen boiler'-plan toch ook veel opluchting heeft gegeven. Daarbij zou immers iedereen zelf moeten investeren en zouden ook in ieder appartement een nieuwe, extra installatie worden geplaatst.

Door de ALV in 2024 is een belangrijke aanvullende voorwaarde gesteld, namelijk dat plaatsing van een nieuw systeem met zo min mogelijk breekwerk en aanpassingen in de appartementen gepaard zou moeten gaan. Dat betekent onder andere dat bestaande radiatoren niet vervangen kunnen worden. Daardoor kan de af te geven temperatuur niet zakken naar energetisch voordeliger lage temperaturen, maar moet die op de huidige 70°C blijven. Dit stelt wel specifieke eisen aan de benodigde warmtepompsystemen.

Riekje en Jan Frens verhuisden in september 2024 naar een driekamer appartement in Sans Souci. Riekje heeft – heel toevallig – 30 jaar geleden ook gewerkt in Sans Souci als hoofd van de toenmalige huishoudelijke dienst. Zij trad eind 2024 toe tot het VvE-bestuur en is op die manier ook betrokken bij de besluitvorming over de verduurzaming van de VvE. Nadat het bestuur moest terugkomen op het voorstel om per appartement een boiler voor tapwater te laten installeren is samen met VvE beheerder De Kennemer Heeren een nieuwe koers uitgezet. Aanvankelijk bestond van die zijde enige scepsis over de verduurzamingsideeën binnen Sans Souci. Inmiddels is ook voor De Kennemer Heeren duidelijk dat verduurzaming een onomkeerbaar proces is.

Op initiatief van energicoöperatie CALorie is in januari 2025 een scenario om te kiezen voor *water-waterwarmtepompen* doorgerekend en voorgelegd aan het bestuur van Sans Souci. Bij dit systeem wordt gebruik gemaakt van warmte in het grondwater op een diepte van enkele honderden meters onder het gebouw. Uit deze doorrekening bleek dat kortgezegd, dit systeem in aanschaf 60% duurder is dan een lucht-waterwarmtepomp, maar in energiekosten 25 tot 30% goedkoper. Berekend is dat de meerinvestering in 7 jaar is terugverdiend. CALorie presenteerde dit scenario, omdat de gemeente Castricum voor het gebied waarin ook Sans Souci staat een bodemenergieplan heeft

opgesteld. Bodemwarmte voor gestapelde gebouwen is een relatief gunstige energiebron. De burens van Sans Souci, VvE Ambassadeur die eveneens actief is in het ontwikkelen van hún verduurzamingstraject, overwegen daarbij van bodemwarmte gebruik te maken. In dat geval is ook een gezamenlijke bron voor beide gebouwen te overwegen. Voor Sans Souci zou de terugverdientijd voor de meerinvestering ten opzichte van de lucht-waterwarmtepomp dan nog maar 3,5 jaar zijn.

Het bestuur van Sans Souci heeft deze optie vooral als kennisgeving aangenomen. De mogelijkheid van samenwerking met VvE Ambassadeur bracht binnen Sans Souci weinig handen op elkaar. De hogere investeringskosten bij gebruik van bodemwarmte riepen weerstand op. Ten slotte bleek achteraf dat er allerlei vragen over bodemwarmte speelden. Verwacht werd dat de beantwoording daarvan veel tijd zou kosten, terwijl er tegelijk tijdsdruk gevoeld werd.

Een belangrijk besluit dat begin 2025 werd genomen is dat de verwarmingsinstallaties zoveel mogelijk 'in één keer' zouden worden aangepakt: vervanging van ketels én van leidingen voor zowel ruimteverwarming als warmtapwatervoorziening. In de situatie die begin 2025 ontstond heeft De Kennemer Heeren het op zich genomen offertes op te vragen bij marktpartijen voor een *hybride* installatie (dus combinatie warmtepompen en gasketels). Dat kostte aanvankelijk de nodige moeite vanwege de overvraagde markt. Bij de offertes bleek dat enkele partijen ook een *all electric* variant aanboden (dus helemaal zonder gas). Dit bleek interessant genoeg om ook de andere aanbieders te vragen hun offerte met die variant uit te breiden.

Een volledige overstap van gas op elektriciteit vergt wel een aansluiting met voldoende vermogen op het stroomnet. Sans Souci beschikt momenteel over een aansluitmogelijkheid van 200 kW (kiloWatt); voor een 'all electric' systeem is echter naar schatting een aansluiting van 600 kW noodzakelijk. Uit overleg van De Kennemer Heeren met Liander bleek aanvankelijk dat zo'n aansluiting in principe gerealiseerd zou kunnen worden. Bij één van de offererende bedrijven bleek grote twijfel te bestaan over de uitvoerbaarheid van een all electric oplossing. En een week voordat de Algemene Ledenvergadering op 10 december zou beslissen over de uiteindelijke oplossing bleek Liander haar eerdere toezegging weer in te trekken, waardoor de 'all electric' optie uiteindelijk toch van tafel moest. Hierdoor lagen er op het moment van besluitvorming twee offertes op tafel, beiden met een hybride oplossing met lucht-waterwarmtepompen. Uiteindelijk heeft het bestuur de opdracht gekregen met één van beide aanbieders (DIBO) het vervolgtraject verder uit te werken.

Intussen is duidelijk dat alle offertes die zijn of worden uitgebracht een veel hogere investering vereisen dan de 2,5 ton eigen geld die Sans Souci momenteel beschikbaar heeft. De totale kosten worden momenteel geschat op mogelijk meer dan één miljoen euro. Er moet dus zeker bijgeleend worden. Bij eerdere besluiten bleek dit een *no go*. Het bestuur heeft zich georiënteerd op manieren om deze extra benodigde middelen uit eigen kring op te halen middels een obligatielening. Voor het verstrekken van obligaties is echter goedkeuring van de AFM nodig. Al met al bleek deze optie een zeer tijdrovend proces. Inmiddels is de urgentie voor verbetering van het warmtesysteem dusdanig groot dat deze route niet langer houdbaar is. Als alternatief biedt het Warmtefonds in principe aantrekkelijke mogelijkheden voor VvE's om te lenen, zij het dat daarvoor wel een aantal strakke voorwaarden gelden, zoals het verbod op stelposten in offertes. Dit noodzaakt tot verdere uitwerking van de ingediende offerte, met bijbehorende vertraging. Desondanks hoopt het bestuur van Sans Souci dat het Warmtefonds nog voor de zomer van 2026 akkoord kan geven zodat direct daarna met de uitvoering van werkzaamheden kan worden begonnen om klaar te zijn voor de komende winter.

Voor de verdere begeleiding van dit ingrijpende proces is een 'Projectgroep Transitie' opgericht, bestaande uit vertegenwoordigers van het bestuur, van beheerder De Kennemer Heeren en van de uitvoerende marktpartij DIBO.

Sinds de laatste bestuurswisseling en met besluitvorming over de verduurzamingsmaatregelen is communicatie met de bewoners hoger op de agenda gekomen. Er is een wekelijkse nieuwsbrief over bestuurszaken en er is tweewekelijks spreekuur. Er wordt proactief en reactief informatie gedeeld, dat wil zeggen onjuiste informatie wordt ook tegengesproken. Er wordt kortom meer gecommuniceerd over het proces. Waarbij ook de indruk bestaat dat er bij de oudere bewoners en ook bij hun natuurlijke achterban (kinderen) meer consensus is over de noodzaak om te verduurzamen. De urgentie om een installatie die het begeeft nu ook echt aan te pakken helpt natuurlijk ook. Dat er nu groen licht is gegeven komt waarschijnlijk vanwege de combinatie 'urgentie' (er móet iets) + 'conjunctuur' (die kant gaat het op) + 'communicatie' (we nemen iedereen mee).

Arjan Zanoni is blij dat er nu eindelijk zicht komt op nieuwe ketels en nieuwe leidingen: de installatie moet echt vervangen worden. Dat dat deels met geleend geld moet is onvermijdelijk.

Net zoals iedere VvE heeft ook Sans Souci een geheel eigen 'bewonersprofiel'. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de oorsprong als serviceflat. De leeftijd is zoals gezegd statutair 55+ en feitelijk zijn vrijwel alle bewoners ouder dan 65; de oudste is 103. Verder is er amper sprake van verhuur aan derden en zijn vrijwel alle bewoners ook eigenaar. Dit maakt de bewoners tot een tamelijk homogene groep, zeker vergeleken bij grote VvE's als De Weere en VvE Ambassadeur die beiden op steenworp afstand liggen.

Eén van de huidige bewoonsters is mevrouw De Lange (99), sinds 5 jaar bewoonster van een appartement op de bovenste etage. Haar zoon en woordvoerder Kees de Lange vergezelt haar altijd naar ALV's en informatiebijeenkomsten, zeker als deze over de energievoorziening gaan. Kees is onder andere ook bestuurslid van CALorie. Hij bevestigt dat de noodzaak om de installaties te vervangen steeds groter wordt (zijn moeder woont onder het ketelhuis dat boven op het dak staat). Hij ervoer de afgelopen jaren een groot vertrouwen onder bewoners in voorstellen van het bestuur op dit punt en bevestigt ook de huiver om leningen af te sluiten, inclusief bij zijn moeder. "Die obligatielening gaan we niet doen Kees" was haar commentaar bij de informatiebijeenkomst begin 2025 hierover. Het gevoel dat 'het mijn tijd wel zal duren' is sterk aanwezig bij bewoners van Sans Souci. Dat betekent niet dat men alle veranderingen wil tegenhouden, maar wel dat oplossingen tegen relatief lage investeringen de voorkeur hebben; dat deze op termijn juist weer tot hogere lasten leiden weegt dan minder zwaar.

Desgevraagd naar de urgentie van koeling vertelt Kees dat zijn moeder als bewoonster van de bovenste verdieping in de zomer wel steeds vaker last van hitte heeft, maar ook van een generatie is die dat dan vooral uithoudt in plaats van wil oplossen: 'Niet klagen maar dragen (en bidden om kracht)'. Met het huidige radiatorsysteem van Sans Souci is het bieden van koeling in de appartementen niet mogelijk; dit kan alleen bij vervanging van radiatoren door speciale convectoren. Dit zet de deur wel open naar een toename van het aantal airco's, waarvan er nu nog maar een paar aan het gebouw zijn geplaatst. Riekje en Jan vertellen desgevraagd dat de vraag naar koeling her en der wel bestaat, maar niet structureel, het hangt vooral ook af van het betreffende appartement (met name zuidzijde). Er was daarom onvoldoende reden om dit voor het hele gebouw te gaan regelen. Individuele oplossingen worden wel toegestaan.

Het proces voor het moment overziende komt Harmen op de kwalificatie van 'een schommelend proces'. Vanuit een positie om niet te willen lenen koos men eerst om het tapwatersysteem te

‘individualiseren’; dat bleek op onoverkomelijke problemen te sluiten. Daarna ging het in de richting van een totale aanpak van het hele warmtesysteem inclusief de voorkeur voor ‘all electric’. En uiteindelijk besloot men tot een tussenstap waarbij wel het hele systeem wordt aangepakt, maar dit niet helemaal ‘van het gas af’ kan. Voor die oplossing gaat dan wel fors geleend worden. Daarmee biedt Sans Souci een mooi voorbeeld van de zoektocht die verduurzaming van een VvE met zich meebrengt.

Hoewel de definitieve besluiten nog genomen moeten worden lijkt het erop dat VvE Sans Souci na een jarenlange zoektocht uiteindelijk besluit tot installatie van een hybride warmtevoorziening, deels met enkele lucht-waterwarmtepompen en deels met gasgestookte verwarmingsketels. Het is te vroeg om precies aan te geven welke besparing op gasverbruik dit gaat opleveren. Je mag wel denken in de richting van 85.000 m³ gas; daarvoor is dan zo’n 250.000 kWh méér elektriciteit nodig. Met de op dit moment verwachte ontwikkeling van energieprijzen geeft dat een besparing op energiekosten van ongeveer € 70.000 per jaar¹. Behalve deze besparing wordt ook een aantal urgente technische problemen waaronder lekkages opgelost en daarmee het comfort dat de voorziening biedt verhoogd.

Had er meer bereikt kunnen worden, zoals in één stap nu helemaal van het gas af gaan?

Dat is alleen voorstelbaar als

- 1) besturen, commissies, directeur en beheerders de afgelopen jaren meer op één lijn hadden gezeten met betrekking tot het gewenste besluitvormingsproces en verschillende oplossingsrichtingen als *opties naast elkaar* waren onderzocht, zodat ze goed vergeleken hadden kunnen worden;
- 2) het uitgangspunt ‘niet lenen’ eerder was losgelaten vanuit het besef dat de noodzakelijke maatregelen het eigen vermogen ruim te boven zouden gaan;
- 3) er eerder gestart zou zijn met vervanging zodat er geen tijdsdruk zou zijn ontstaan vanuit achterstallig onderhoud en technische urgentie;
- 4) Liander, bijvoorbeeld met hulp vanuit de regierol van de gemeente, gehouden zou kunnen worden aan het gestand doen van een eerdere toezegging van een zwaardere elektriciteitsaansluiting.

Achteraf praten is natuurlijk makkelijk. Maar onder deze condities was het wellicht mogelijk geweest dat Sans Souci nu van het gas af had gekund en daarmee zijn naam volledig eer had kunnen aandoen.

.....

Voor het optekenen van de ervaringen in Sans Souci heb ik dankbaar gebruik gemaakt van de informatie en indrukken van Ellen van Barneveld, Hylke Boersma, Harmen Brandse, Riekje en Jan Frens, Kees de Lange, Huib Visser, Tinie Woning en Arjan Zanoni. Diverse tekstversies hebben zij ingezien, maar de uiteindelijke tekst komt voor verantwoording van schrijver dezes.

Guus Wattel
Maart 2026

¹ Op basis van € 1,42 per m³ gas en € 0,21 per kWh elektra, volgens Milieu Centraal / PBL (gegevens begin 2026)