

Uitvoerings- plan

Proeftuin
Rotterdam-Zuid
aardgasvrij



Gemeente Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Achtergrond	5
2. Rotterdam-Zuid proeftuin aardgasvrij	6
3. Werk met werk maken	7
4. Ambitie	8
4.1 Aardgasvrij voor iedereen	8
4.2 Verbeteren van de woon- en leefomgeving	8
4.3 Nieuwe groene banen en mensen aan het werk	9
5. Beoogde resultaten	10
6. Aanpak korte termijn	11
6.1 Doen	11
6.1.1 Start gebiedsaanpak	11
6.1.2 Kansen verzilveren	12
6.1.3 Een advies voor elke bewoner	12
6.2 Leren	12
6.3 Ontwikkelen	14
6.3.1 Gebiedsaanpak	14
6.3.2 Routekaart	14
6.3.3 Groene banen en mensen aan het werk	17

7. Aanpak (middel)lange termijn	18
7.1 Middelrange termijn (2023-2030)	18
7.2 Lange termijn (2030-2050)	18
8. Organisatie	19
9. Financiën voor de proeftuin	20
9.1 Uitgangspunten	20
9.2 Korte termijn (2018-2022)	20
9.3 Middelrange termijn (2023-2030)	22
 Bijlage 1: Toelichting benodigde Rijksbijdrage per deelgebied	 23
Bijlage 2: Groslijst wijken met kansen voor aardgasvrij	35



1. Achtergrond



In het Regeerakkoord en het Interbestuurlijk Programma is afgesproken dat we voor het eind van de kabinetsperiode 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij (of klaar voor het afkoppelen van het aardgas) willen maken. Het Rijk stelt 90 miljoen euro beschikbaar voor gemeenten die in 2018 al kunnen starten met een proeftuin voor het aardgasvrij maken van bestaande wijken.

Doel van deze proeftuinen is te leren hoe we samen met bewoners, gebouweigenaren, woningcorporaties, energieleveranciers en andere bedrijven een bestaande wijk succesvol 'van het aardgas af kunnen halen'. En hoe we daarmee tegelijkertijd de woon- en leefomgeving kunnen verbeteren, de energierekening betaalbaar kunnen houden, en de aanpak op een kosteneffectieve wijze kunnen uitrollen en opschalen.

2 Rotterdam-Zuid proeftuin aardgasvrij

Twee proeftuinen staan al vast. Het Kabinet heeft namelijk aangegeven in de provincie Groningen en in Rotterdam-Zuid te willen beginnen met de proeftuinen omdat hier sprake is van grote nationale opgaven die goed verbonden kunnen worden met de verduurzamingsopgave.

Met de keuze voor Rotterdam-Zuid als een van de proeftuinen laat het Rijk zien dat het als een belangrijke partner binnen het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid oog heeft voor de specifieke uitdagingen van de energietransitie in dit gebied. Rotterdam-Zuid is een gebied met grote achterstanden, bovengemiddelde armoede en corporaties met een beperkte investeringsruimte.

Het aan de slag gaan met de energietransitie in gebieden met achterstanden is een uitdaging op zichzelf en de lessen die geleerd worden en procesaanpakken die ontwikkeld worden hebben daarmee een potentiële voorbeeldfunctie voor andere aandachtswijken in Nederland.

Tevens relevant in dit verband is dat de Tweede Kamer via de motie Van Eijs/Laan-Geselschap (Kamerstuk 29383, nummer 290) het Kabinet vraagt om te inventariseren welke experimenteerruimte er nodig is om de problematiek van Rotterdam-Zuid in combinatie met de energietransitie in de gebouwde omgeving versneld aan te pakken.

3. Werk met werk maken

In 2011 zijn de gemeente Rotterdam, het Rijk, woningcorporaties en andere (maatschappelijke) organisaties gestart met het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Dit programma heeft tot doel om dit gebied in 20 jaar op het gemiddelde niveau van de vier grote steden te brengen langs de pijlers school, werk en wonen.

Een gecombineerde aanpak met NPRZ heeft als voordeel dat dit programma goed is georganiseerd en de afgelopen jaren goede resultaten heeft geboekt. Uit de door Rebel Group uitgevoerde MKBA voor NPRZ (2017) blijkt dat deze aanpak zich op termijn weer terugverdient.

Door mee te koppelen met de NPRZ opgaven en reguliere onderhoudsopgaven in bijvoorbeeld het vastgoed kan met een relatief kleine extra inspanning veel resultaat worden geboekt. Gedurende de looptijd van NPRZ worden 35.000 van de 90.000 woningen op Zuid aangepakt; 12.000 corporatiewoningen en 23.000 particuliere woningen. Ingrepen in de goedkope woningvoorraad van Rotterdam-Zuid moeten ervoor zorgen dat gemengde woonmilieus gerealiseerd worden, zodat woonruimte beschikbaar komt voor sociale stijgers uit Zuid en nieuwe bewoners met midden- en hoge inkomens.

Van de particuliere woningen worden er 13.000 aangepakt door het activeren van VvE's en het op basiskwaliteit brengen van de voorraad. Bewustwording over energetische verbetering wordt steeds relevanter in de aanpak. Voor 10.000 woningen is een grondige aanpak voorzien, door middel van het samenvoegen van kleine woningen of sloopnieuwbouw. Voor deze opgave geldt dat een energetische verbeteringslag onderdeel is van de aanpak en de nieuwbouw aardgasvrij zal zijn. De corporaties verbeteren bij het renoveren en transformeren van de sociale voorraad ook de energieprestatie. De energietransitiemiddelen bieden een kans om waar mogelijk meteen de stap te zetten naar aardgasvrij. Zo worden woningen in een keer toekomstbestendig gemaakt en hoeven ze later niet nog een keer worden aangepast om aardgasvrij te worden.

Ook kan de overlast in de wijken worden beperkt (de straat gaat maar een keer open). Zo worden dubbele kosten voorkomen en kunnen investeringen in het NPRZ gebied optimaal renderen. Daarnaast kan Rotterdam met deze plannen een stevige bijdrage leveren aan kabinetsdoelstellingen op het gebied van de verduurzaming van woningen.

Inzet op Zuid voorkomt bovendien dat een tweedeling ontstaat tussen particuliere eigenaren die de energietransitie zelf wel kunnen regelen en degenen die dat niet kunnen. De gemeente Rotterdam wil de energietransitie voor iedereen haalbaar en betaalbaar houden door deze aan te vliegen via een integrale gebiedsaanpak gericht op alle vastgoedeigenaren in een deelgebied.

De gemeente Rotterdam verwacht dat deze aanpak ook een positieve bijdrage kan leveren aan de kosten van de energietransitie. Voor Rotterdam is berekend dat er tot 2030 650 tot 690 miljoen euro nodig is voor de energietransitie. Dit is de resterende (onrendabele) opgave ten opzichte van een totale investering van 1,9 tot 2 mld euro (*bron: Financieel Meerjarenperspectief Energietransitie, [rooster] , december 2017*)¹. Wij denken dat dit goedkoper kan door een gebiedsgerichte en programmatische aanpak in combinatie met de juiste randvoorwaarden op lokaal, regionaal en landelijk niveau.

De proeftuin levert waardevolle informatie op voor het formuleren van deze randvoorwaarden. Een voorbeeld zijn de knoppen waaraan we kunnen draaien om een businesscase te krijgen en financiële arrangementen die nodig zijn om particuliere eigenaren te helpen de stap naar aardgasvrij te maken. Veel eigenaar bewoners op Zuid komen niet in aanmerking voor de energiebespaarlening doordat ze een te laag inkomen of schulden hebben, omdat hun woning een beperkte waarde heeft of onderdeel is van een kleine VvE. De vraag is welke mogelijkheden er zijn om deze woningeigenaren wel te helpen.

¹ Dit is inclusief isolatie en aardgasvrij en exclusief de opwek van duurzame energie.

4. Ambitie

In de proeftuin op Rotterdam-Zuid staan de volgende ambities² centraal:

1. Aardgasvrij voor iedereen;
2. Verbeteren van de woon- en leefomgeving;
3. Nieuwe groene banen creëren en mensen aan het werk helpen.

4.1 Aardgasvrij voor iedereen

We werken aan een schone, veilige en een betaalbare warmtevoorziening en elektrisch koken voor alle inwoners van Rotterdam-Zuid.

Schoon en veilig betekent:

- een warmtevoorziening die aardgasvrij is en op termijn ook met andere duurzame bronnen kan worden gevoed;
- woningen die comfortabel zijn en voldoende geïsoleerd en geventileerd;
- elektrisch koken.

Betaalbaar betekent:

- het financieel mogelijk maken van de energietransitie voor iedereen;
- kostenefficiënt en toekomstbestendig isoleren (niet iedereen hoeft naar label A+++);
- het voorkomen van extra kosten voor bewoners om (alsnog) aardgasvrij te worden;
- bewoners die weten hoe ze door ander gedrag minder energie kunnen verspillen;
- de woonlasten van bewoners nemen niet toe. We willen voorkomen dat de mensen die het minst verdienen een te hoge rekening gaan betalen, terwijl het klimaat voor hen in hun persoonlijke leven geen topprioriteit is. Hun aandacht gaat uit naar school, werk, wonen, hulp krijgen en schulden aanpakken. Dat is al lastig genoeg. De uitdaging is voor hen een acceptabele en betaalbare oplossing te vinden.

Voor iedereen betekent:

voor alle vastgoedeigenaren waaronder overheden, particuliere verhuurders, woningscorporaties en eigenaar bewoners. Een van de vragen daarbij is hoe we iedereen meekrijgen. Ook de niet-willers en niet-kunners.

4.2 Verbeteren van de woon- en leefomgeving

Om Rotterdam-Zuid aardgasvrij te maken wordt in bijna het hele gebied de uitrol van een warmtenet voorzien. Uit onderzoek van bureau Innoforte (2017) blijkt dat dit met de kennis van nu maatschappelijk de goedkoopste oplossing is. We streven ernaar om daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten bij de werkzaamheden in de ondergrond. De herinrichting van de buitenruimte die hierop volgt, biedt de mogelijkheid om ook andere opgaven te realiseren en daarbij wensen van bewoners mee te nemen.



In de pilotwijk Reyerdijk zijn 'droombijeenkomsten' georganiseerd met bewoners om er achter te komen wat zij belangrijk vinden en waar zij zich aan ergeren. Onderwerpen die hieruit naar voren kwamen zijn het verminderen van wateroverlast (klimaatbestendige wijk), het verbeteren van de (sociale) veiligheid en de toegankelijkheid van het park.

Door deze opgaven aan elkaar te verbinden kan de energietransitie fungeren als aanjager voor het verbeteren van de wijk. Dit komt ook het draagvlak bij bewoners voor de energietransitie ten goede. Uit onderzoek blijkt namelijk dat mensen eerder bereid zijn te investeren in hun woning als zij tevreden zijn over hun leefomgeving en daar ook willen blijven wonen.

² De mogelijkheid om deze ambities te halen is van veel factoren afhankelijk. Denk bijvoorbeeld aan landelijke regelgeving, financiële randvoorwaarden maar ook de ontwikkeling van de economie en de arbeidsmarkt.

Het Reyeroord van morgen

Een supernormale wijk in de stad. Dat is Reyeroord in IJsselmonde. De komende jaren komt hier een aantal opgaven bij elkaar. En dat biedt kansen om de stad toekomstbestendig te maken.

Reyeroord wordt de eerste wijk in Rotterdam die opnieuw wordt opgebouwd op dromen uit de wijk. In een Urban Living Lab ontwikkelen bewoners, ondernemers, partners en gemeente samen initiatieven voor het Reyeroord van morgen. Daarbij zien we de volgende bewegingen:

- Van fossiel naar duurzaam
- Van lineair naar circulair
- Van economische waarde naar maatschappelijke waarde
- Van mono- naar multifunctioneel
- Van start naar smart
- Van eigendom naar gebruik
- Van fragiel naar veerkrachtig
- Van ongezonde naar gezonde levensstijl
- Van naast elkaar naar met elkaar leven
- Van armoede naar gezond gezinsbudget
- Van achterstand naar maximaal benutten
- Van talenten

Het Reyeroord-van-morgen is een circulaire wijk met materialen die volledig worden hergebruikt. Een waterwijk waarbij geen druppel regenwater meer in het riool terechtkomt. Een veerkrachtige wijk waar het werk voor een groot deel gedaan wordt door mensen uit diezelfde wijk. En een duurzame-energiewijk die geheel zelfvoorzienend is en uit eigen afval energie opwekt. En als het hier kan, kan het overal.

4.3 Nieuwe groene banen en mensen aan het werk

De energietransitie maakt nieuwe banen mogelijk en biedt perspectief aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op dit moment zijn bijna 16.000 mensen op Zuid afhankelijk van een bijstandsuitkering. Dankzij de aantrekende economie en extra inzet van de gemeente, werkgevers/intermediairs en het UWV lukt het om steeds meer mensen aan het werk te helpen. Onder andere door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt weer 'fit' te maken en te koppelen aan banen. En door carrière start garanties te bieden aan MBO studenten in studierichtingen met toekomstperspectief in zorg, haven en techniek.

De energietransitie is een kans om nieuwe banen te creëren in onder andere de isolatie- en installatiebranche en de markt voor het opwekken van duurzame energie. Banen die passen bij deze tijd en aansluiten op de vraag. Hiervoor is onderwijs nodig dat op deze nieuwe banen is toegesneden. Rotterdam wil hiermee jongeren en mensen met een uitkering een perspectief bieden. Ook voor mensen die nu werkzaam zijn in krimpsectoren is deze nieuwe werkgelegenheid interessant. Daarnaast zorgt het creëren van groene banen ervoor dat er meer goed geschoold personeel komt voor de uitvoering van de energietransitie. Dit vermindert de druk op de markt en draagt bij aan het betaalbaar houden van de energietransitie.

5. Beoogde resultaten



In de periode tot en met 2030 is onze inzet gericht op het halen van de volgende resultaten:

- Minimaal 20.000 woningen aardgasvrij en kostenefficiënt geïsoleerd waarbij een warmtevoorziening op middentemperatuur (ca. 70 graden) het eindbeeld is³;
- Elke bewoner een maatwerkadvies gericht op het minder verspillen van energie (door maatregelen aan de woning, vervanging van apparaten en gedrag) en het opwekken van duurzame energie;
- In totaal 500 banen voor uitkeringsgerechtigden en mensen die werkzaam zijn in krimpsectoren en 100 carrière startgaranties per jaar⁴ voor MBO-ers⁵.

³ Voor de particuliere voorraad geldt een inspanningsverplichting totdat de landelijke wet- en regelgeving meer mogelijkheden geeft om hierop te sturen.

⁴ In verband met een voorbereidingstijd van twee jaar starten we hiermee vanaf 2021/2022 of zoveel eerder als mogelijk.

⁵ Berekening van het aantal fte laag/ongeschoold werk: vuistregel: 5% van de arbeid is laag/ongeschoold werk en arbeid is 35% van totaalinvestering. Prognose aantallen carrière start garanties voor Zuid: berekening op basis van 1% jaarlijkse arbeidskosten/kosten 1 fte (€40.000) in jaarlijkse investeringen.

6. Aanpak korte termijn

Doen, leren en ontwikkelen. Dat is de kern van onze aanpak op de korte termijn (2018-2022).

6.1 Doen

We gaan aan de slag door de stap naar aardgasvrij te maken in een aantal deelgebieden van Rotterdam-Zuid. Dit is het begin van een meerjarig traject gericht op het aardgasvrij maken van heel Rotterdam-Zuid.

6.1.1 Start gebiedsaanpak

Een gebiedsaanpak is gericht op het aardgasvrij maken van al het vastgoed in een deelgebied tegen de laagste maatschappelijke kosten. Hierbij gaat het om woningen van eigenaar bewoners (grondgebonden en appartementen), corporaties en particuliere verhuurders, gemeentelijk vastgoed, kantoren, winkels, etc. Integraal onderdeel van de gebiedsaanpak is het meekoppelen van andere opgaven die gericht zijn op een verbetering van de woon- en leefomgeving.

We beginnen in de volgende deelgebieden van Rotterdam-Zuid:

1 Reyerdijk (start 2018): 450 corporatiewoningen en 183 particuliere woningen

Kern aanpak: Reyerdijk is de eerste bestaande wijk in Rotterdam die aardgasvrij wordt. In 2026 willen we dat iedereen in de wijk van het aardgas af is. Hier gaan we actief op sturen. We willen eigenaar-bewoners deze stap laten zetten door hen aan te bieden kosteloos aan te sluiten op het warmtenet als ze komende winter beslissen om in 2019 over te stappen. Als ze dat niet doen, moeten ze de overstap zelf betalen.

2 Pendrecht (start 2018): 580 corporatiewoningen en 841 particuliere woningen

Kern aanpak: in Pendrecht trekken we samen op met de aanpak van de particuliere voorraad als onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. In het kader van deze aanpak worden ruim 800 woningeigenaren actief benaderd om achterstallig onderhoud weg te werken dan wel te voorkomen.

Kunnen we een deel van hen verleiden om met subsidie ook een duurzaamheidsstap te zetten en misschien zelfs over te stappen op het warmtenet? De inzet is erop gericht dat Pendrecht in 2030 aardgasvrij is waarbij we beginnen in Pendrecht-Zuid.

3 Kop van Oud-Charlois (start 2019): 450 corporatiewoningen en 405 particuliere woningen

Kern aanpak: in de Kop van Oud-Charlois gaat woningcorporatie Woonstad zijn bezit aardgasvrij maken. Kunnen we de businesscase van de aanleg van het warmtenet verbeteren en de kosten verminderen door ook de andere eigenaren in het gebied te laten aansluiten? En kunnen we met het aardgasvrij maken van de Kop van Oud-Charlois zorgen voor een vliegende start van het aardgasvrij maken van de rest van Oud-Charlois in de periode 2027-2032, als de rioolvervanging plaatsvindt? Hiermee wordt aangesloten bij de focuswijk aanpak van NPRZ.

4 Reyeroord/Groot-IJsselmonde: Reyeroord 750 corporatiewoningen en 2750 particuliere woningen; Groot-IJsselmonde haalbaarheidsonderzoek om 1700 corporatiewoningen van het aardgas af te halen

Kern aanpak: in Reyeroord loopt een participatietraject om samen met bewoners te werken aan de wijk van morgen. De energietransitie is hier een onderdeel van. We werken toe naar de start van de rioolvervanging in 2023. Dat is ook het moment waarop we willen beginnen het gebied van het aardgas af te halen.

Ondertussen doet woningcorporatie Woonbron in een ander deel van Groot-IJsselmonde een haalbaarheidsonderzoek om 1700 van haar woningen aardgasvrij te maken. Als dit lukt, wordt hiermee ook voor andere vastgoed eigenaren in het gebied de overstap op het warmtenet makkelijker gemaakt.

In bijlage 1 is per deelgebied een uitgebreidere beschrijving opgenomen. Daarbij gaan we in op wat deze deelgebieden bijzonder maakt, de stand van zaken van de gebiedsaanpakken en de leervragen die spelen.

6.1.2 Kansen verzilveren

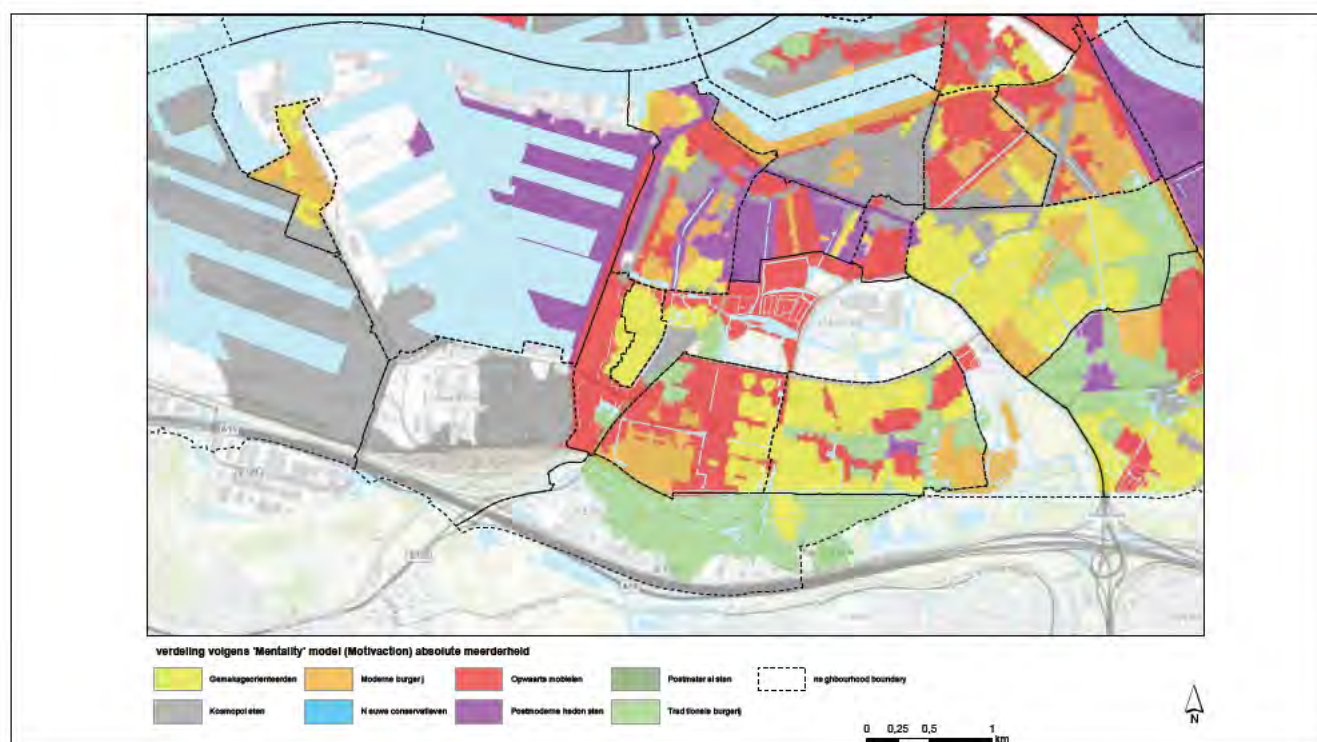
Kansen verzilveren die zich voordoen bij de aanpak van vastgoed (scholen, corporatievastgoed, kantoren, VvE's etc.) door aan te sluiten bij de energie in een gebied. Hiermee zorgen we voor een vliegende start van de gebiedsaanpakken die later in de tijd in deze deelgebieden plaatsvinden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de aanpak van corporatiewoningen. De komende jaren worden ca. 2600 van deze woningen gerenoveerd zonder de stap naar aardgasvrij te zetten. Met de extra aftrek van de verhuurdersheffing kan deze stap wellicht wel worden gemaakt.

Voor een aantal bijzondere gevallen (denk bijvoorbeeld aan het voorkomen van lock ins, excessieve kosten die moeten worden gemaakt om warmte infrastructuur aan te leggen en de status van beschermd stadsgezicht/(rijks) monument) wordt in deze proeftuin een aanvraag gedaan voor een financiële Rijksbijdrage.

6.1.3 Een advies voor elke bewoner

Elke bewoner (zowel huurders als eigenaar-bewoners) die in het kader van een gebiedsaanpak de stap naar aardgasvrij zet, krijgt een advies over wat zij zelf kunnen doen om minder energie te verspillen en duurzame energie op te wekken. Hierbij kiezen we de aanpak die het meeste effect heeft. Denk bijvoorbeeld aan één op één gesprekken met eigenaar bewoners en informatie bijeenkomsten voor VvE's.

Het verstrekken van de adviezen is onderdeel van een communicatiestrategie per gebiedsaanpak. Bij het opstellen van deze strategie zal gebruik worden gemaakt van social marketing technieken en rekening worden gehouden met de kenmerken van de doelgroepen op Zuid (o.a. laag opleidingsniveau, krappe beurs, beperkte woningwaarde en wars van de overheid).



6.2 Leren

Rotterdam-Zuid is een proeftuin voor het aardgasvrij maken van wijken. Het klinkt eenvoudig, het aardgasvrij maken van wijken, maar dat is het (nog) niet. We beginnen echter niet bij nul. Rotterdam heeft de basis op orde: voor de hele stad is op gebiedsniveau doorgerekend wat maatschappelijk het goedkoopste alternatief voor aardgas is. Ook is voor alle wijken in kaart gebracht wat de drijfveren van bewoners zijn. Dit biedt aanknopingspunten voor de toepassing van social marketing technieken.

Daarnaast heeft Rotterdam de afgelopen jaren ervaring opgedaan met een gebiedsaanpak gericht op het aardgasvrij maken van een bestaande wijk (Reyerdijk), als onderdeel van de Green Deal aardgasvrije wijken. De leervragen in de proeftuin Rotterdam-Zuid zijn deels door deze ervaringen ingegeven. Daarbij maken we onderscheid tussen algemene leervragen en leervragen per deelgebied. In deze paragraaf gaan we in op de algemene leervragen.

De volgende vragen staan centraal:

1. Hoe krijgen we vastgoedeigenaren en bewoners in beweging wetende dat een groot deel van hen andere zorgen heeft, een krappe beurs, een laag opleidingsniveau, een woning met een lage waarde en wars is van de overheid?
 - Hoe kunnen we vastgoedeigenaren en bewoners op Zuid het beste bereiken?
 - Welk verhaal vertellen we?
 - Hoe kunnen we hen maximaal ontzorgen/ondersteunen en hun draagvlak voor de energietransitie vergroten zonder alle verantwoordelijkheden van hen over te nemen?
 - Hoe gaan we om met niet-willers en niet-kunners? Hoe kunnen we voor hen een acceptabele oplossing vinden (woonlastenneutraal)?
2. Hoe kunnen we tot een adaptieve/flexibele routekaart komen voor het aardgasvrij maken van Rotterdam-Zuid?
 - Hoe kunnen we stappen zetten én ruimte houden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen?
 - Hoe kunnen we voortgang maken en ons tegelijkertijd voorbereiden op de ontwikkeling van een warmtenet nieuwe stijl? Wat betekent dit voor de huidige concessies?
 - Hoe kunnen we de woningvoorraad klaar maken voor het warmtenet van de toekomst? Hoe ziet een realistisch maatwerkadvies voor eigenaar bewoners eruit om (in stappen) hiernaar toe te werken? Dit vanuit de veronderstelling dat het niet kostenefficiënt en onnodig is om alle woningen maximaal te isoleren. Welke elementen bevat dit advies? Wat moet nu en wat kan eventueel later?
3. Hoe kunnen we de spin off van het aardgasvrij maken van wijken vergroten? Bijvoorbeeld door het creëren van groene banen, mensen uit het gebied aan het werk te helpen, ruimte te bieden aan innovatieve start ups en opgaven te koppelen in de gebiedsaanpak?
4. Welk juridisch-financieel instrumentarium is nodig om via een gebiedsaanpak de stap naar aardgasvrij te zetten? Hoe verhoudt zich dit tot de regels van inkopen en aanbesteden, staatssteunregels en wet- en regelgeving op het gebied van consumentenbescherming? Kan het gebruik van SOFIE, een revoluerend fonds volgens de door de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank opgezette JESSICA-structuur, bijdragen aan het efficiënt inzetten van overheidsmiddelen en het versneld behalen van de gewenste prestatiedoelen?

De gemeente Rotterdam is met TNO en EUR/Drift in gesprek over hun mogelijke rol als (kennis)partner in de proeftuin.

Een goede monitoring is van belang. Zo kunnen we de lessen vanaf de eerste stappen analyseren en vertalen naar aanbevelingen voor de volgende stappen in het traject tot 2030. Doel is om effectiviteit van de aanpak (sociaal-maatschappelijk, bestuurlijk etc.) en van de gebruikte technologieën te verhogen en het proces naar volledig aardgasvrije wijken in Rotterdam(-Zuid) te versnellen.

De monitoring kan tevens worden gebruikt voor het vaststellen van nieuwe kennisbehoeftes. Dat is niet alleen van belang voor de gemeente Rotterdam en direct betrokken stakeholders, maar ook voor andere gemeenten, het Rijk en kennispartijen; zij kunnen dit gebruiken als input voor hun onderzoek en innovatie-agenda.

6.3 Ontwikkelen

6.3.1. Gebiedsaanpak

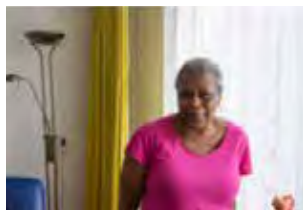
Voor elke gebiedsaanpak worden de volgende acties opgepakt:

1. Analyse van de **kenmerken van wijk en bewoners** (leefstijlen, leefomstandigheden, wensen);
2. Ontwikkeling van een **communicatiestrategie en verhaal per deelgebied**;
3. Ontwikkeling van een **standaardaanpak** voor het aardgasvrij maken van deelgebieden en woningen met onder andere:
 - Een prototype voor het leveren van maatwerk (kostenefficiënte isolatie woningen: niet alles hoeft naar label A+++);
 - Stappen die daarbij in de tijd, op weg naar een middentemperatuur warmtenet, kunnen worden gezet;
 - Inzicht in eventuele alternatieven;
 - Gedragsadvies gericht op het minder verspillen van energie;
 - Overstap naar elektrisch koken;

- Op basis van de gebiedsaanpakken willen we tot een landelijk voorbeeldpakket komen gericht op de ontzorging en een financieel arrangement voor bewoners. Met dit pakket willen we ervoor zorgen dat de lasten niet onevenredig op huishoudens met lage en middeninkomens neerslaan, zowel in het geval van huurders als eigenaar bewoners.

6.3.2. Routekaart

Het aardgasvrij maken van deelgebieden zoals omschreven in paragraaf 6.1 is het begin van het aardgasvrij maken van Rotterdam-Zuid. We gaan een routekaart opstellen om het hele gebied voor 2050 van het aardgas af te halen. De routekaart wordt in 2019 vastgesteld en geeft de route tot 2030 concreet weer. Voor de periode daarna wordt een globale route weergegeven die naar mate de tijd vordert steeds concreter wordt. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de eerste deelgebieden die kansrijk zijn om aan de slag te gaan met aardgasvrij. Dit overzicht zal de komende periode verder worden aangevuld en uitgewerkt met de stakeholders. Daarbij wordt naar synergie gezocht met de NPRZ opgaven en investeringen.



“’t Moet zijn, **zoals het was**”

“Kan gelijk mijn gang een **opknopbeurtje** krijgen”

“Als het maar precies er weer uit ziet **zoals het nu is**”

“Graag **persoonlijk informeren**”

“**Persoonlijke informatie** vind ik belangrijk”

“**Informatieavond** lijkt me prima”

“Een **brief** vind ik voldoende”

Hoe “op maat” kan de info, intake en afhandeling?

“Gemeente zorgt voor vaklui, die ook **goed opruimen**”

“Weer **netjes opruimen** is belangrijk”

“Als ze alles maar weer **opruimen...**”

Meenemen in communicatie

Omdat op de korte termijn sprake is van diverse onzekerheden is steeds de vraag hoe we zo veel mogelijk ruimte kunnen houden naar de toekomst en ondertussen toch stappen kunnen zetten. We hebben te maken met onzekerheden op technologisch vlak (bijvoorbeeld ontwikkelingen op het gebied van all electric en de verduurzaming van de bronnen van het warmtenet) en op het gebied van beleid en wet- en regelgeving. Zowel landelijk als regionaal en lokaal.

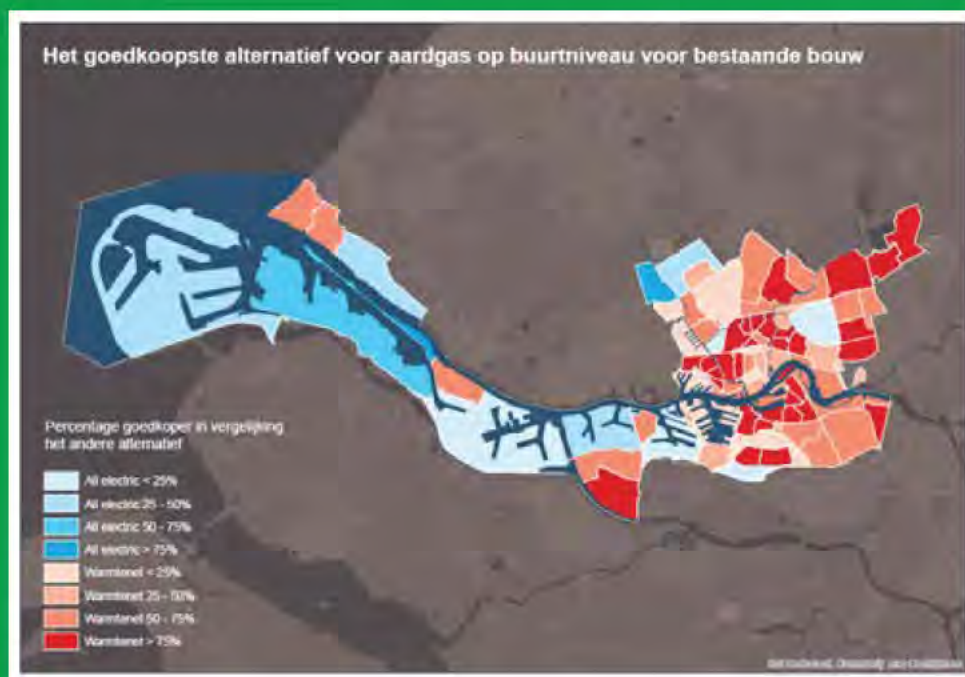
Op landelijk niveau zullen bij het sluiten van het Klimaatakkoord, voorzien na de zomer van 2018, de vorm en planning van de nieuwe randvoorwaarden duidelijker worden. Eind 2017 heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat een wetgevingsagenda naar de Tweede Kamer gestuurd. Daarin wordt het verzenden naar de Tweede Kamer van aanpassingen van de Warmtewet die het onafhankelijk netbeheer, derden toegang en verduurzaming van warmtenetten regelen in de loop van 2019 voorzien. De daadwerkelijke inwerkingtreding van de Warmtewet vindt op zijn vroegst medio 2020 plaats. Een wetsaanpassing waarin het recht op warmte staat wordt naar verwachting begin 2021 naar de Tweede Kamer gestuurd.

Ook de komst van de Omgevingsvisie (verwacht in 2019) en de Omgevingswet (voorzien in 2021) kunnen van invloed zijn op zowel de energiemix als de aanleg van grotere infrastructuur die relevant is voor een proefproject. De onderliggende wetgeving en vergunningverlening moet immers in lijn zijn met de richtinggevende uitspraken in de visies.

Ook op lokaal en regionaal niveau zijn de komst van de Rotterdamse Omgevingsvisie en het Omgevingsplan relevant voor de energietransitie. Daarnaast speelt op lokaal niveau vooral de vraag hoe Rotterdam kan toewerken naar een warmtenet nieuwe stijl (zie kader) en ondertussen toch voortgang kan boeken met het aardgasvrij maken van wijken.

Ontwikkeling Warmtenet nieuwe stijl

Om Rotterdam-Zuid aardgasvrij te maken wordt in bijna het hele gebied de uitrol van een warmtenet voorzien. Uit onderzoek van bureau Innoforte (2017) blijkt dat dit met de kennis van nu maatschappelijk de goedkoopste oplossing is.



De gemeente Rotterdam wil daarbij toewerken naar een warmtenet nieuwe stijl dat uiteindelijk aan de volgende kenmerken voldoet:

- Iedereen kan meedoen tegen lage kosten: dus socialiseren van de kosten over gebruikers en gebruik maken van maatschappelijk rendement (kostenplus model);
- Een net dat flexibel genoeg is om nog meer (lokale) duurzame bronnen aan te sluiten zoals bronnen met een lagere temperatuur (denk bijvoorbeeld aan geothermie of restwarmte van biobased industrie);
- Een efficiënter net, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat het systeem naar middentemperatuur gaat en door slimme combinaties aan te moedigen met het elektriciteitsnet/warmtepompen;
- Klantgericht met keuzevrijheid (tarieven).

De gemeente is hierover in gesprek met relevante stakeholders zoals de provincie Zuid-Holland, het Warmtebedrijf Rotterdam en de warmteleveranciers in de regio Rotterdam.

Het Rotterdamse warmtenet is een voorbeeld van een klassiek (1^e en 2^e generatie) warmtenet. Dit soort warmtenetten kent doorgaans één hoge temperatuur bron (met redelijk voorspelbaar aanbodprofiel) waarmee warmte wordt geleverd aan vele afnemers (met redelijk voorspelbaar afnameprofiel). Deze netwerken hebben een hiërarchisch

structuur met een transport- en distributienet. De gemeente Rotterdam wil toewerken naar een warmtenet nieuwe stijl. Er zijn nog diverse uitdagingen voor de realisatie van een dergelijk warmtenet en ook technisch is - gezien de verschillende onzekerheden - het ontwerp van het warmtenet complex.

In het kader van de proeftuin op Zuid is het idee om voor een wijk in Rotterdam een ontwerp voor een warmtenet nieuwe stijl uit te werken. Hierbij gaat het onder andere om de beschikbaarheid van lokale duurzame warmtebronnen en ontwikkeling van de warmtevraag inclusief de mate van isolatie in de diverse buurten. De resultaten worden als input gebruikt voor de Routekaart voor Zuid, voor andere gebiedsaanpakken en de bronnen-strategie waar de gemeente Rotterdam aan werkt.

De resultaten kunnen ook een rol spelen in de herijking van de concessie. De vraag is namelijk hoe de wens om tot een warmtenet nieuwe stijl te komen zich verhoudt tot de bestaande concessies. Het beheer en de exploitatie van een groot deel van het Rotterdamse warmtenet zijn sinds 2006 via twee concessies in handen van Nuon en Eneco. Deze concessies lopen tot 2036. De concessies worden momenteel geëvalueerd. Een van de vragen bij deze evaluatie is of de concessies nog wel aan de eisen van deze tijd (en de energietransitie) voldoen. Bij het opstellen van de routekaart zal worden nagegaan hoe nu al zoveel mogelijk op de gewenste situatie kan worden geanticipeerd.

In de routekaart wordt onderscheid gemaakt tussen het aardgasvrij maken van deelgebieden en het warmteklaar maken van gebouwen. Op basis van de kenmerken van gebouwen, de gewenste voorraadontwikkeling, werkzaamheden in de ondergrond, de ligging van het warmtenet en de leeftijd van het aardgasnet zal steeds per deelgebied in overleg met stakeholders worden afgewogen wat de beste aanpak is. Bij het opstellen van de routekaart worden ook grote ontwikkelplannen zoals Feijenoord City betrokken in verband met hun mogelijke olievlekwerking.

6.3.3 Groene banen en mensen aan het werk

In de proeftuin op Zuid ontstaan kansen voor nieuwe werkgelegenheid. Als eerste stap wordt in 2018 in kaart gebracht welke nieuwe werkgelegenheid ontstaat in de keten van het aardgasvrij maken van wijken: om welke werkprocessen gaat het, welke functie eisen worden gesteld en welke skills zijn nodig? Dit is input voor het Rotterdamse Leer-Werkakkoord dat de gemeente wil sluiten met onderwijsinstellingen, Havenbedrijf Rotterdam en bedrijven.

Op basis van dit akkoord zal een plan van aanpak worden gemaakt voor de uitvoering. Vervolgens kan worden begonnen met het gericht opleiden (op- om- en bijscholen) van mensen met een uitkering of mensen die nu werkzaam zijn in krimpsectoren, jobcarving om werk voor lager opgeleiden te creëren en de afgifte van carrière start garanties.

7. Aanpak (middel)lange termijn

In paragraaf 6 is beschreven welke acties op de korte termijn (2018-2022) worden opgepakt. In deze paragraaf gaan we in op de periode daarna.

7.1 Middellange termijn (2023-2030)

In de periode 2023-2030 gaan we aan de slag met:

1. Het aardgasvrij maken van andere deelgebieden. Deze volgen uit de Routekaart voor Zuid. Bijvoorbeeld Reyeroord, Tarwewijk, Carnisse.
2. De doorontwikkeling van het warmtenet en verdere CO₂ reductie. Parallel aan het aardgasvrij maken van de deelgebieden wordt gestart met:
 - het geschikt maken van het warmtenet voor middentemperatuur, andere (duurzame) bronnen, anders omgaan met piekvraag en/of evt. netten op kleinere schaal (opties open houden);
 - het verder geschikt maken van woningen voor het verwarmen met een middentemperatuur. Hierbij wordt zo veel mogelijk maatwerk per woning geleverd zodat dit zo kostenefficiënt mogelijk kan gebeuren (niet iedereen naar label A+++ als dat niet nodig is).

7.2 Lange termijn (2030-2050)

In de periode na 2030 gaan we verder met het aardgasvrij maken van overige deelgebieden en de overgang naar het warmtenet nieuwe stijl.



8. Organisatie

Om te werken aan de opgave Rotterdam-Zuid Aardgasvrij richten we een tijdelijk projectteam in voor de duur van de proeftuin. Vanuit de gemeente zijn hierin de clusters Stadsontwikkeling, Stadsbeheer, Maatschappelijke Ontwikkeling en Werk & Inkomen vertegenwoordigd. Daaronder gaan verschillende werkgroepen aan de slag met het uitwerken van de opgaven. Een aantal werkgroepen pakt algemene thema's zoals het maken van de Routekaart op en een aantal werkgroepen gaat gebiedsgericht aan de slag met het aardgasvrij maken van deelgebieden.

De vragen rond het warmtenet en de lopende concessies zijn relevant voor de hele stad. De beantwoording van deze vragen wordt samen met stakeholders zoals corporaties en warmtebedrijven opgepakt door het energietransitieteam van de gemeente Rotterdam in overleg met het ministerie van EZK en RVO. Voor de koppeling met onderwijs en werkgelegenheid ligt de lead bij het programmabureau NPRZ omdat zij hier al een aanpak/structuur voor hebben opgezet.

Ambtelijk opdrachtgever is de directeur Duurzaam en Economie van het cluster Stadsontwikkeling. Het projectteam rapporteert aan de directieraad energietransitie gebouwde omgeving. Deze directieraad fungeert als stuurgroep voor het project. Daarnaast informeert het projectteam het directeurenberaad Zuid (gemeentelijk directeurenoverleg NPRZ) en het NPRZ bestuur. Ook wordt gerapporteerd aan het Opdrachtgeversoverleg NPRZ waar alle thema's rondom Wonen samen komen.

Afhankelijk van de precieze opgaven/vragen kan de samenstelling van het projectteam en de stuurgroep gedurende het proces worden aangepast.



9. Financiën voor de proeftuin

9.1 Uitgangspunten⁶

- alle vastgoedeigenaren (inclusief eigenaar bewoners) betalen zelf de kosten van het isoleren van hun gebouw. Er wordt een financieel arrangement ontworpen om eigenaren hierbij te helpen;
- in deze fase van de energietransitie wordt particuliere eigenaren onder voorwaarden de mogelijkheid geboden kosteloos de stap naar aardgasvrij te zetten door over te stappen op het maatschappelijk goedkoopste alternatief voor aardgas in een deelgebied;
- voor particuliere eigenaren worden in de eerste fase van de proeftuin kleine aanpassingen in de woning die samenhangen met het vervangen van de kookvoorziening gecompenseerd⁷;
- er wordt een voorziening getroffen voor bijzondere gevallen (bijvoorbeeld beschermd stadsgezicht, (rijks) monument, voorkomen van lock ins, excessieve kosten die moeten worden gemaakt om warmte infrastructuur aan te leggen);
- elke bewoner krijgt een advies over wat hij/zij zelf kan doen om minder energie te verspillen en duurzame energie op te wekken;
- in Pendrecht-Zuid wordt als onderdeel van de aanpak van de particuliere voorraad van NPRZ onderzocht of particuliere eigenaren een (flinke) duurzaamheidsstap zetten als zij daarvoor subsidie krijgen. De ervaring leert dat bewoners dit niet uit zichzelf doen omdat zij hiervoor niet de financiële middelen hebben dan wel andere zorgen aan hun hoofd hebben.

De verwachte kosten zijn berekend op basis van een rekentool die bureau Innoforte in opdracht van de gemeente Rotterdam heeft ontwikkeld. De aannames in deze tool zijn gevalideerd bij de stakeholders in Rotterdam. De tool is ontwikkeld op basis van de kennis van nu. Technologische en andere ontwikkelingen kunnen tot aanpassingen leiden. Ook de ervaring die opgedaan wordt in de gebiedsaanpakken kan tot nieuwe/andere inzichten leiden over de omvang van de investeringen die met de energietransitie is gemoeid.

9.2 Korte termijn (2018-2022)

De gemeente Rotterdam maakt graag een meerjarenafspraken met het Rijk over de proeftuin op Zuid. De gemeente Rotterdam start in 2018 in 2 deelgebieden met het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad. In totaal gaat het daarbij om ruim 2500 woningen (inclusief utiliteitsbouw). In de jaren daarna gaan ook andere gebiedsaanpakken lopen. De komende vier jaar worden in totaal bijna 5000 woningen in aanpak genomen (daar komt nog de utiliteitsbouw in de betreffende gebieden bij). Hiervoor wordt een financiële bijdrage van ruim 25 mln. aan het Rijk gevraagd. In onderstaande tabel wordt dit toegelicht. Voor de Klimaatenvolpe 2018 wordt een aanvraag ingediend voor Pendrecht en een deel van het leer- en ontwikkeltraject dat in de proeftuin op Zuid is voorzien. De aanvraag voor 2018 wordt nader toegelicht in de oplegger bij dit uitvoeringsplan.

⁶ Gedurende de looptijd van de proeftuin bestaat de mogelijkheid deze uitgangspunten te wijzigen.

⁷ De gemeente Rotterdam werkt aan een regeling om dit kostenneutraal aan te bieden via een leaseconstructie of sloopregeling. Als deze regeling er is, dan is waarschijnlijk geen subsidie meer nodig.

Doen

Kosten in mln..

Gebiedsaanpak in de deelgebieden⁸:

- Pendrecht Zuid
- Reyerdijk
- Reyeroord/Groot IJsselmonde
- Kop van Oud-Charlois

7,34
1,68⁹
2,48¹⁰ + PM
4,87

Incentive extra verduurzamingsstap bij 400 woningen
(aanpak particuliere voorraad NPRZ) in Pendrecht Zuid

0,8

Verstrekken van 3000 gedragsadviezen

0,6

Verduurzaming van PO en VO scholen

Via proeftuin scholen

Bijzondere gevallen zoals:

- Beschermd stadsgezicht/(rijks)monument
- Voorkomen lock ins
- Excessieve kosten

6,0 + PM

Leren

- Gebiedsaanpak (aanpak, technisch, bewoner, woon- en leefomgeving)
- Spin off energietransitie

0,3

Ontwikkelen

- Standaardaanpak (communicatiestrategie, verhaal, maatwerkadvies bewoners)
- Uitwerken financieel arrangement
- Opstellen Routekaart
- Onderzoek nieuwe werkgelegenheid
- Opbouw organisatie om te zorgen voor nieuwe banen en carrièrestart-garanties
- Ontwikkelen van carrièrestartgaranties

1,0 + PM

TOTAAL

25,07 mln. + PM

In 2018 wordt een keuze gemaakt over de wijze waarop het beschikbare budget wordt weggezet (via opdrachten/ subsidies/een fonds).

⁸ In bijlage 1 is een toelichting op deze bedragen opgenomen.

⁹ Er wordt een EFRO subsidie aanvraag opgesteld om 0,7 mln. binnen te halen voor Reyerdijk. Als deze subsidie aanvraag wordt gehonoreerd, is er een resterende opgave van ca. 1 mln.. De 0,7 mln. die overblijft zal in dat geval worden ingezet om in de andere deelgebieden een groter aantal particuliere eigenaren over de streep te trekken om van het aardgas af te gaan.

¹⁰ Vanaf 2021 is meer geld voor deze aanpak nodig.

9.3 Middellange termijn (2023-2030)

Zoals aangegeven wordt toegewerkt naar een Routekaart Rotterdam-Zuid aardgasvrij in 2030. Hierbij wordt ook een onrendabele top voorzien. Deze wordt nog in kaart gebracht op basis van de verwachte kosten van de woningen die worden aangepakt.

De gemeente Rotterdam wil graag meerjarige afspraken met het Rijk maken over het aardgasvrij maken van Rotterdam Zuid gedurende de hele looptijd van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.



Bijlage 1

Toelichting benodigde Rijksbijdrage per deelgebied

Algemeen

Naast investeringsgeld wordt per deelgebied 0,08 mln. gevraagd voor (afhankelijk van de fase van het project) het opzetten van een participatietraject met bewoners, het vormgeven van een concreet aardgasvrij aanbod aan vastgoedeigenaren op basis van een gebiedsbusiness-case en het voeren van onderhandelingen namens de vastgoedeigenaren in het gebied met de warmteleverancier. Voorafgaand aan de proeftuin op Zuid was geen gebiedsaanpak voorzien in de Kop van Oud-Charlois. Indien een rijksbijdrage beschikbaar wordt gesteld voor dit deelgebied, zal hiervan ook een externe projectleider worden ingehuurd. Daarom is voor dit deelgebied een hoger bedrag opgenomen.

Toelichting per wijk

Hieronder is per wijk omschreven:

- De ambitie
- Feiten & cijfers vastgoed per wijk
- Plaatje(s) van een aantal voorbeeld woningen in de wijk
- Wat gebeurt er nu?
- Hoeveel wordt er al geïnvesteerd en door wie?¹¹
- Omschrijving aanpak
- Totale investeringen die met stap naar aardgasvrij gemoeid zijn
- Benodigde Rijksbijdrage en een korte toelichting hiervan. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar de rekentool die bureau Innoforte in opdracht van de gemeente Rotterdam heeft ontwikkeld.



¹¹ In deze aanvraag spreken we over ordegrroottes van investeringen in woningen en infrastructuur. Precieze cijfers zijn beschikbaar. Indien gewenst kunnen we deze verstrekken.

Deelgebied

Reyerdijk

Ambitie

In 2026 aardgasvrij

Feiten & cijfers

1e fase: 636 woningen

Aantal woningen

Gebouwtypen:

Gebouwtypen

Appartement totaal 568

Bouwjaren

- Tussen-midden: 264

Eigendomsverhoudingen

- Tussen-vloer: 81

- Tussen-dak: 83

- Hoek-midden: 83

- Hoek-vloer: 29

- Hoek-dak: 28

Eengezinswoningen totaal 68

- Tussenwoning: 40

- Eindwoning: 28

Utiliteitsgebouwen: 7 gebouwen, 8284 m² bvo

Bouwjaren:

1970: 192 appartementen

1974: 261 appartementen

1978: 46 eengezinswoningen

1984: 72 appartementen

2006: 22 eengezinswoningen en 43 appartementen

Eigendomsverhouding:

Particuliere verhuur: 25 appartementen en 24 eengezinswoningen

Particuliere koop: 47 appartementen en 22 eengezinswoningen

Corporatiewoningen: 453 appartementen

Utiliteit: 7 gebouwen in eigendom

Plaatje(s) van een aantal voorbeeld woningen in de wijk



Wat gebeurt er nu?

(isolatie/vervanging cv ketels, buitenruimte, riool etc)

Businesscase is opgesteld, participatietraject met bewoners is gestart. In 2019 start rioolvervanging en de herinrichting van de buitenruimte, dan wordt ook het warmtenet in de wijk aangelegd. In najaar 2018 wordt investeringsbeslissing genomen.

De bewoners krijgen komende winter de gelegenheid om een keuze te maken om aan te sluiten op het warmtenet. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op het verleiden van bewoners door middel van sociale marketing / gedragstechnieken.

Hoeveel wordt er al

geïnvesteerd en door wie?

- Gemeente levert projectleider en communicatieadviseur

- Er zijn onderzoeken uitgevoerd. Totale kosten: € 35.000,-

- Business case opgesteld: € 30.000,-

- Vervanging riolering, herinrichting buitenruimte

- Nuon: investering van enkele miljoenen in warmte infrastructuur

- Stedin: vervroegd afschrijven gasnet € 1.500.000,-

- Woonbron en Vestia investeren in aansluiten en aanpassen corporatiewoningen

<p>Wat is er extra nodig om de stap naar aardgasvrij te zetten?</p>	<p>De overstap naar aardgasvrij gebeurt nu op vrijwillige basis. Uit onderzoek onder de particuliere eigenaren en huurders blijkt dat kosten een grote drempel vormen om mee te doen met de transitie naar aardgasvrij. Door voor deze pilot de aansluitkosten op het warmtenet kostenneutraal aan te bieden, vergroot dit de kans om het warmtenet aan te leggen in deze wijk. Er is minimaal 30% deelname onder de particuliere eigenaren nodig om het warmtenet aan te leggen. Anders is het technisch niet mogelijk om te doen.</p>
<p>Waarom is een rijksbijdrage nodig? Totale investeringen die daarmee mogelijk worden gemaakt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Subsidie voor eigenaar bewoners. We willen eigenaar bewoners het aanbod doen om de kosten voor aansluiting op het warmtenet te vergoeden als zij in 2019 overstappen. De eigenaar bewoner krijgt de keuze: aansluiten bij de start is kostenneutraal. Wanneer een eigenaar bewoner op een later moment wil aansluiten, betaalt hij/zij de reguliere aansluitkosten. Leervraag is of zo'n aanbod helpt om mensen te laten overstappen en of dit kosteneffectiever is dan later aansluiten. Het later aansluiten heeft effect op de business case voor het warmtenet. - Subsidie voor particuliere eigenaren voor aanpassingen in de woning die samenhangen met de overstap op elektrisch koken. De gemeente Rotterdam is een regeling hiervoor aan het opzetten om dit kostenneutraal aan te bieden. - Opzetten communicatie- en participatietraject. In deze pilot willen we experimenteren met het inzetten van nudging en gedragstechnieken om de eigenaar bewoner zoveel mogelijk te verleiden. Er zijn al onderzoeken hiervoor uitgevoerd onder bewoners in Reyerdijk. Deze vormen de basis voor de communicatie strategie.
<p>Samenloop met werkzaamheden ondergrond oid?</p>	<p>In 2019 start rioolvervanging en wordt de buitenruimte opnieuw ingericht. Er wordt ook geëxperimenteerd in het tegelijk aanbieden van het vervangen van de riool huisaansluiting en een aansluiting op het warmtenet. De riool huisaansluiting is een verantwoordelijkheid van de eigenaar bewoner zelf. Het nieuwe riool wordt hoger aangelegd. De huisaansluitingen moeten ook worden verhoogd. Dit is vaak een lastig proces bij de rioolvervanging en veel eigenaar bewoners willen dat niet doen. Door het combineren van beide aansluitingen kunnen de kosten voor beiden verlaagd worden (tuin/paadjie hoeft maar één keer open) en kan er een collectieve aanbieding worden gedaan aan de eigenaar bewoners. Leervraag is of dit een positief effect op het vervangen van de rioolhuisaansluiting én de energietransitie.</p>
<p>Andere kansen/wetenswaardigheden. Waarom moeten we investeren? Wat kunnen we hiervan leren?</p>	<p>Reyerdijk maakt ook onderdeel uit van de Next generation woonwijken (Roadmap Next Economy). Hiervoor wordt een onderzoek gedaan in de wijk of energietransitie een trigger kan zijn om de wijk sociaal te versterken. Reyerdijk is vanuit Stadsbeheer pilot gebied voor innovaties in de buitenruimte (als onderdeel van "Reyeroord wijk van morgen"). Leervraag is of het benaderen van de energietransitie als onderdeel van een brede wijkontwikkeling bijdraagt aan het vergroten van draagvlak voor de energietransitie.</p>

Deelgebied

Pendrecht Zuid als onderdeel van gebiedsaanpak Pendrecht Aardgasvrij

Ambitie

- Pendrecht in 2030 aardgasvrij, te beginnen in Pendrecht-Zuid;
- Een start maken met het kostenefficiënt isoleren van woningen zodat zij voorbereid zijn op de doorontwikkeling naar een warmtenet nieuwe stijl;
- Overstap op elektrisch koken;
- Voor elke bewoner een gedragsadvies gericht op het minder verspillen van energie en het opwekken van duurzame energie;
- De ontwikkeling van een financieringsconstructie voor energiezuinige huishoudelijke apparaten en daarmee het verlagen van de energierekening;
- Een substantiële verduurzamingsstap voor minimaal 400 woningen die onderdeel zijn van de aanpak van de particuliere voorraad (NPRZ) ter verbetering van de woningvoorraad;
- Verbeteren van het wooncomfort van bewoners en de leefomgeving op die plekken waar de buitenruimte opnieuw ingericht wordt;
- Zo veel mogelijk gebruik maken van mensen uit de Pendrecht en de rest van Rotterdam-Zuid om de werkzaamheden te verrichten die samenhangen met het aardgasvrij maken van wijken.

Feiten & cijfers

Aantal woningen

Gebouwtypen

Bouwjaren

Eigendomsverhoudingen

Er zijn in Pendrecht-Zuid in totaal ca. 3400 woningen. De gebiedsaanpak richt zich op het hele gebied omdat het in de communicatie naar bewoners lastig is het gebied op te knippen in verschillende onderdelen. Bewoners komen in hetzelfde winkelcentrum, zijn lid van hetzelfde bewonersplatform en worden vertegenwoordigd door één wijkcomité.

Deze aanvraag richt zich op een deel hiervan: ca. 1900 woningen.

In deze subsidieaanvraag wordt voor een deel hiervan subsidie aangevraagd.

Corporaties	47%
Institutionele beleggers	1%
Particuliere verhuur	20%
Eigenaar bewoners	32%
	100%

Type woning

Eengezinswoning	26%
Portiekwoning zonder lift	32%
Galerijwoning zonder lift	11%
Portiek- / galerijwoning met lift	23%
Benedenwoning	4%
Vrije bovenwoning	5%
	100%

Bouwjaar

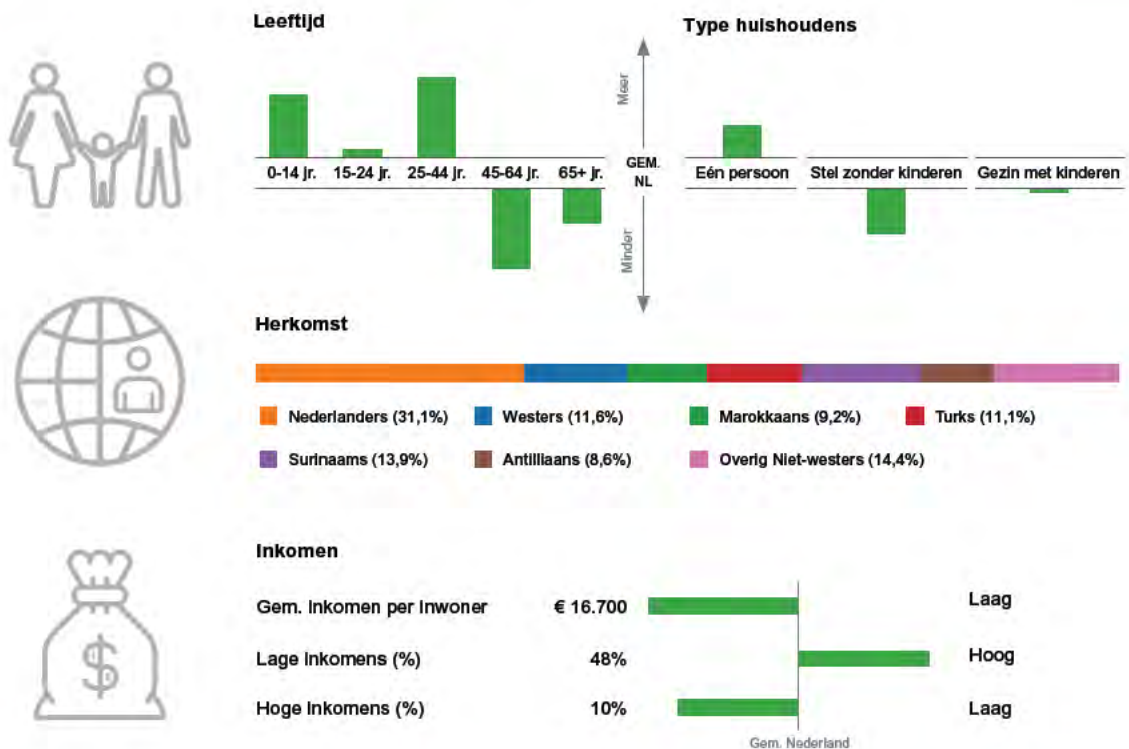
Jaren '50	53%
Jaren '60	13%
Jaren '70	10%
Jaren '80	0%
Jaren '90	6%
>2000	18%
	100%

Daarnaast zijn er 134 utiliteitsgebouwen, waarvan 43% winkels. De overige utiliteits-gebouwen bestaan uit een mix van industrie, kantoren, gebouwen met een bijeenkomstfunctie, gezondheidszorg en overige gebruiksfuncties.

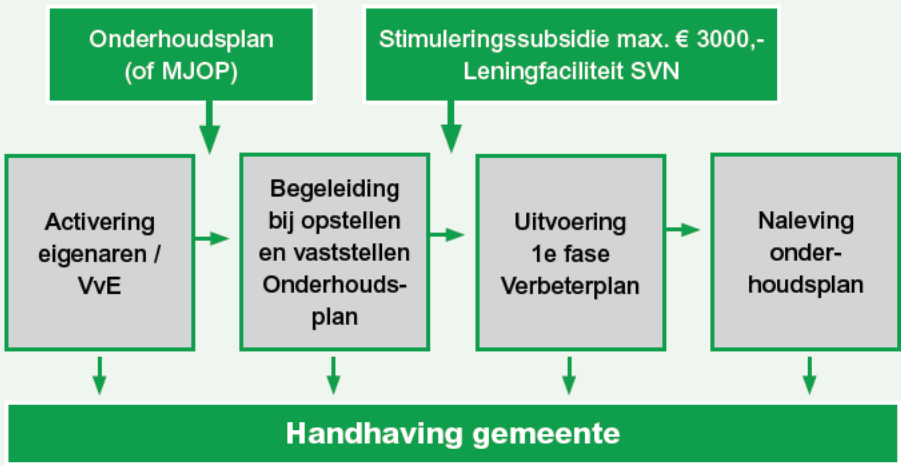
Plaatje(s) van de woningen



Kenmerken wijk



<p>Wat gebeurt er nu? (isolatie/vervanging cv ketels, buitenruimte, riool etc.)</p>	<p>In december 2017 hebben woningcorporatie Woonstad, Nuon en de gemeente Rotterdam een intentieovereenkomst getekend om te verkennen of Pendrecht-Zuidoost aardgasvrij kan worden gemaakt. Aanleiding hiervoor is het plan van Woonstad om ca. 580 woningen van het aardgas af te halen. Inmiddels is besloten de plannen om te zetten in actie en ook de andere vastgoedeigenaren in het gebied mee te nemen in deze beweging. In september 2018 vindt een bijeenkomst met onder andere het wijkcomité en het bewonersplatform plaats om het informatie- en participatietraject vorm te geven. Ook wordt een gebiedsbusinesscase opgesteld en wordt in kaart gebracht wat er nog meer speelt in het gebied. Het doel: werk met werk maken en kansen verzilveren. In 2019 worden de eerste woningen van Woonstad op het warmtenet aangesloten. Ook vinden rioleringswerkzaamheden plaats.</p> <p>In de Ossensissebuurt gaat VVE010 op 1 december 2018 voor een periode van 2 tot 3 jaar aan de slag. Zij gaan 541 eigenaar bewoners benaderen: 428 woningen in 13 VvE's en 113 eengezinswoningen van eigenaar bewoners.</p> <p>Bij 206 woningen is sprake van achterstallig onderhoud. Deze woningen worden benaderd voor het opstellen van een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP). Eigenaar bewoners komen in aanmerking voor een subsidie voor woningverbetering. Deze bedraagt 45% van de investering met een maximum van € 3000,- per woning en wordt verleend voor de uitvoering van de eerste fase van een meerjarig onderhoudsplan. Daarnaast kunnen zij gebruik maken van leningfaciliteiten van SvN. Hier staat een verplichting van het wegwerken van achterstallig onderhoud.</p> <p>De overige eigenaar-bewoners in de Ossensissebuurt worden eveneens benaderd voor het opstellen van een MJOP en zullen actief worden geïnformeerd over de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Zij komen niet in aanmerking voor een subsidie voor woningverbetering.</p> <p>In andere delen van Pendrecht-Zuid zullen nog eens 294 woningeigenaren als onderdeel van de aanpak van de particuliere voorraad van NPRZ worden benaderd.</p>
<p>Hoeveel wordt er al geïnvesteerd en door wie?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente levert projectleiders, bouwinspecteurs, inzet VVE010, communicatieadviseur - Gemeente: 0,6 mln. subsidie voor woningverbetering aanpak particuliere woningvoorraad lopende programma (start 2018) - Gemeente: 1,5 mln. voor aanpak particuliere voorraad nieuwe programma (start 2019) onder voorbehoud van instemming gemeenteraad - Nuon: als start enkele miljoenen in warmteinfrastructuur in Pendrecht-Zuidoost - Stedin PM - Woonstad: enkele tientallen miljoenen in de renovatie, transformatie en het aardgasvrij maken van corporatiewoningen. Ook vindt nieuwbouw plaats - De afgelopen jaren is ca. 1,5 mln. uit ISV-middelen en 0,45 mln. door de gemeente geïnvesteerd in (het winkelgebied) Plein 1953. In de nieuwe collegeperiode wil Bouw- en Woningtoezicht de woningen boven de winkels aan het Plein aanpakken. Een deel van de woningen is eigendom van de gemeente.

<p>Wat is er extra nodig om de stap naar aardgasvrij te zetten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Subsidie voor particuliere eigenaren voor aanpassingen in de woning die samenhangen met de overstap op elektrisch koken. De gemeente Rotterdam is een regeling hiervoor aan het opzetten om dit kostenneutraal aan te bieden. - Subsidie om particuliere eigenaren van het aardgas af te halen - Incentive voor een substantiële verduurzamingsstap voor minimaal 400 particuliere eigenaren als onderdeel van de aanpak van de particuliere voorraad in het kader van NPRZ - Onderzoek en opstellen gebied businesscase, opzetten communicatie- en participatietraject
<p>Waarom is een rijksbijdrage nodig? Totale investeringen die daarmee mogelijk worden gemaakt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Subsidie voor een substantiële verduurzamingsstap. De ervaring leert dat de subsidie voor woningverbetering helemaal op gaat aan het wegwerken van achterstallig onderhoud. Daardoor is er geen ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen. Een bitumen dak wordt gewoon vervangen door een bitumen dak zonder dit te isoleren. Alleen bij het vervangen van rotte kozijnen, wordt enkel glas (per ongeluk) door dubbel glas vervangen. - Subsidie helpt bewoners/vastgoedeigenaren de stap naar aardgasvrij te zetten. Onderzoek laat zien dat de kosten vaak een drempel zijn. - Kosten voor onderzoek, opstellen gebied businesscase en communicatie- en participatietraject.
<p>Samenloop met werkzaamheden ondergrond oid?</p>	<p>Rioolvervang, herinrichting buitenruimte in een deel van Pendrecht-Zuid. Aanpak particuliere voorraad als onderdeel van het NPRZ door Bouw- en Woningtoezicht:</p>  <pre> graph TD A[Onderhoudsplan (of MJOP)] --> B[Activering eigenaren / VvE] C[Stimuleringsubsidie max. € 3000,- Leningfaciliteit SVN] --> D[Begeleiding bij opstellen en vaststellen Onderhoudsplan] B --> D D --> E[Uitvoering 1e fase Verbeterplan] E --> F[Naleving onderhoudsplan] B --> G[Handhaving gemeente] D --> G E --> G F --> G </pre>

Andere kansen/wetenswaardigheden. Waarom moeten we investeren? Wat kunnen we hiervan leren?

- Actief bewonersplatform en enthousiaste particuliere verhuurders in het deelgebied die mee willen doen.
 - Aansluiting bij experiment democratische vernieuwing geloot wijkcomité Pendrecht
 - De VvE's in het projectgebied zijn relatief groot, vergeleken met de VvE's elders in de aanpak.
 - In de wijken is armoede onder de bewoners een probleem. Dit geldt ook voor eigenaar bewoners. Die zijn soms eerder bezig met overleven dan dat zij vooruit kijken en nadenken over onderhoud aan, en verbetering van hun woning. De inzet op energiebesparing kan bijdragen aan het verlagen van de energierekening.
 - Veel eigenaren hebben niet voldoende inkomen en / of vermogen om de financiële consequenties van het vaststellen van een MJOP te dragen.
 - De financiële instrumenten zijn niet altijd goed toepasbaar (bijvoorbeeld bij hardnekkige schuldenproblematiek). Het vraagt veel creativiteit en maatwerk om voor deze eigenaren toch passende (financiële) ondersteuning te vinden.
 - Gezien de repeterende bebouwing is het waarschijnlijk goed mogelijk enkele standaard onderhouds- en verduurzamingsplannen te maken die zonder veel aanpassingen aan de eigenaar van een woning in de betreffende bouwvorm aangeboden kan worden. Wellicht biedt dit zelfs mogelijkheden om vooraf gunstige prijsafspraken te maken over het uitvoeren van deze plannen of collectieve oplossingen van bewoners te faciliteren.
-

Deelgebied

Kop van Oud-Charlois¹²

Ambitie	2029 aardgasvrij
Feiten & cijfers	Aantal gebouwen:
Aantal woningen	547 corporatiewoningen
Gebouwtypen	299 particuliere eigenaren
Bouwjaren	63845 m ² utiliteitsgebouwen (functie industrie en bijeenkomst)
Eigendomsverhoudingen	Type woning:
	Eengezinswoning: 28
	Benedenwoning: 78
	Vrije bovenwoning: 7
	Galerijwoning zonder lift: 51
	Portiek-/galerijwoning met lift: 668
	Overig: 14
	Bouwjaar:
	<1900: 1
	1940-1970: 5
	Jaren '80: 696
	Jaren '90: 29
	>2000: 114
Plaatje(s) van de woningen	
Wat gebeurt er nu? (isolatie/vervanging cv ketels, buitenruimte, riool etc)	In de periode 2019-2022 gaat woningcorporatie Woonstad 470 woningen van het aardgas halen.
Hoeveel wordt er al geïnvesteerd en door wie?	<ul style="list-style-type: none"> - Woonstad - Nuon - Gemeente: aardgasvrij maken van de Maastunnel (parkeergarages en ventilatievoorziening)

¹² In dit deelgebied starten we een gebiedsaanpak indien er een rijksbijdrage beschikbaar komt. Anders wordt alleen het corporatiebezit aardgasvrij gemaakt en volgt de rest van het gebied later.

Wat is er extra nodig om de stap naar aardgasvrij te zetten?	<ul style="list-style-type: none"> - 3,23 mln. om particuliere eigenaren de stap naar aardgasvrij te laten zetten - 0,302 mln. voor kookvoorziening particuliere eigenaren voor aanpassingen in de woning die samenhangen met de overstap op elektrisch koken. De gemeente Rotterdam is een regeling hiervoor aan het opzetten om dit kostenneutraal aan te bieden. - 0,18 mln. voor inhuur projectleider, onderzoek en het opstellen van een businesscase voor het deelgebied
Waarom is een rijksbijdrage nodig? Totale investeringen die daarmee mogelijk worden gemaakt?	<ul style="list-style-type: none"> - Subsidie voor eigenaar bewoners. - Subsidie voor particuliere eigenaren voor kosten die samenhangen met het vervangen van de kookvoorziening. De gemeente Rotterdam werkt aan een structurele oplossing die het kostenneutraal vervangen van de kookvoorziening mogelijk maakt.
Samenloop met werkzaamheden ondergrond oid?	Rioolvervanging
Andere kansen/wetenswaardigheden. Waarom moeten we investeren? Wat kunnen we hiervan leren?	<p>De Kop van Oud-Charlois behoort tot een van de focuswijken van het NPRZ gebied. Daar wordt de komende jaren veel geïnvesteerd en ontstaan kansen om werk met werk te maken en een vliegwieltje te creëren.</p> <p>Met het aardgasvrij maken van de Kop van Oud-Charlois wordt het ook voor andere delen van Oud-Charlois mogelijk om aan te sluiten op het warmtenet. Dit gebeurt waarschijnlijk in de periode 2027-2032 als een grootschalige vervanging van het riool in het deelgebied is gepland. In 2025 vindt besluitvorming plaats over de start van een gebiedsaanpak. Dit is vooral afhankelijk van de vraag of landelijke regelgeving het tegen die tijd mogelijk maakt om de bestaande woningvoorraad actief van het aardgas af te halen.</p>

Deelgebied

Reyeroord/Groot-IJsselmonde

Ambitie	Reyeroord aardgasvrij in 2030 Groot-IJsselmonde aardgasvrij daarna, Woonbron onderzoekt de haalbaarheid van het aardgasvrij maken van 1700 woningen in de periode 2019-2030.
Feiten & cijfers Aantal woningen Gebouwtypen Bouwjaren Eigendomsverhoudingen	In Reyeroord gaat het om 3500 woningen waarvan 2750 van particuliere eigenaren.
Plaatje(s) van de woningen	
Wat gebeurt er nu? (isolatie/vervanging cv ketels, buitenruimte, riool etc)	<p>Woningcorporatie Woonbron verricht een haalbaarheidsonderzoek om 1700 woningen van het aardgas af te halen in Groot-IJsselmonde in de periode 2019-2030.</p> <p>In de periode 2023-2030 wordt Reyeroord van het aardgas afgehaald. Daarnaast is Reyeroord een Urban Living Lab waarin bewoners, ondernemers, partners en gemeente samen initiatieven ontwikkelen voor het Reyeroord van morgen. De wijk van morgen is een circulaire wijk met materialen die volledig worden hergebruikt. Een waterwijk waarbij geen druppel regenwater meer in het riool terechtkomt. Een veerkrachtige wijk waar het werk voor een groot deel gedaan wordt door mensen uit diezelfde wijk. En een duurzame-energiewijk die geheel zelfvoorzienend is en uit eigen afval energie opwekt. De energietransitie is hier een onderdeel van.</p>
Hoeveel wordt er al geïnvesteerd en door wie?	<ul style="list-style-type: none"> - Woonbron - Nuon - Gemeente: Urban Living Lab, project "Reyeroord wijk van morgen", projectleider aardgasvrij - Vervanging riolering en herinrichting buitenruimte in Reyeroord
Wat is er extra nodig om de stap naar aardgasvrij te zetten?	<ul style="list-style-type: none"> - Vanaf 2019: subsidie voor particuliere eigenaren voor aanpassingen in de woning die samenhangen met de overstap op elektrisch koken. De gemeente Rotterdam is een regeling hiervoor aan het opzetten om dit kostenneutraal aan te bieden. - Vanaf 2021: 0,1 mln. voor onderzoek en het opstellen van een businesscase voor Reyeroord - Vanaf 2023: 13,75 mln. voor het aardgasvrij maken van particuliere eigenaren in Reyeroord - Daarna andere delen van Groot-IJsselmonde

Waarom is een rijksbijdrage nodig? Totale investeringen die daarmee mogelijk worden gemaakt?	Zie hierboven.
Samenloop met werkzaamheden ondergrond oid?	Vervanging riolering in Reyerood Samenloop met Urban Living Lab
Andere kansen/wetenswaardigheden. Waarom moeten we investeren? Wat kunnen we hiervan leren?	Zie kader paragraaf 4.2 over "Reyerood wijk van morgen". In tegenstelling tot de andere deelgebieden die aardgasvrij worden gemaakt, is in Reyerood veel meer vastgoed van particuliere eigenaren aanwezig dan van corporaties. Dat maakt dit deelgebied extra uitdagend om aardgasvrij te maken.

Bijlage 2

Groeslijst wijken met kansen voor aardgasvrij

Periode	Gebied
2018-2030	Pendrecht (Zuid)
2018-2026	Reyerdijk
2019-2025	Kop van Oud-Charlois
2019-2023	Vreewijk (beschermde stadsgezichten)
2021-	Reyeroord/Groot IJsselmonde
2020-2030	Bloemhof
2023-	Tarwewijk
2025-	Carnisse/Vogelbuurt
2027-2032	Oud-Charlois



Gemeente Rotterdam