

Aanvraag proeftuin aardgasvrije wijken

Klimaatenvelophe 2018

Gemeente Rotterdam

Proeftuin Rotterdam-Zuid Aardgasvrij

Aanvraag 2018: Pendrecht-Zuid



Gemeente Rotterdam

Contactpersonen:

Naam:

[REDACTED]

[REDACTED]

E-mail:

[REDACTED]@rotterdam.nl

[REDACTED]@rotterdam.nl

Telefoonnr.

[REDACTED]

[REDACTED]

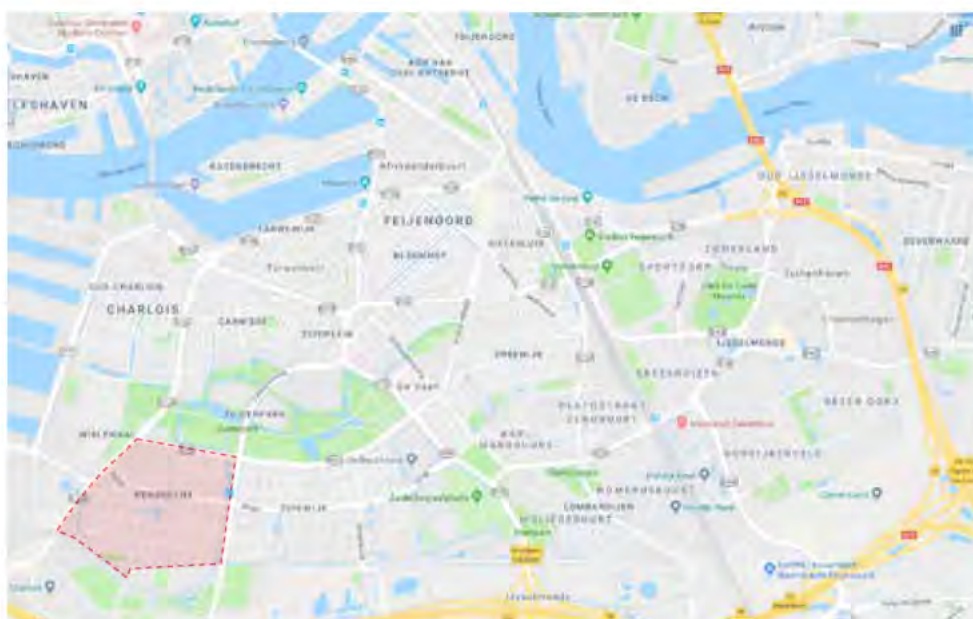


Proeftuin Rotterdam Zuid Aardgasvrij

Rotterdam Zuid is een van de gebieden waar het Kabinet wil beginnen met de proeftuinen aardgasvrije wijken omdat hier sprake is van grote nationale opgaven die goed verbonden kunnen worden met de verduurzamingsopgave.

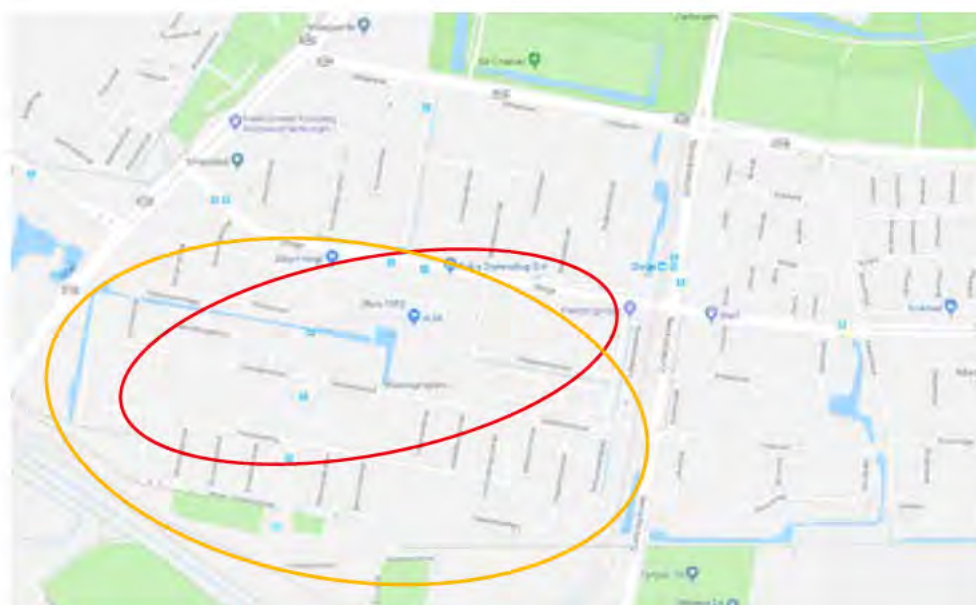
Rotterdam Zuid is een gebied met grote achterstanden, bovengemiddelde armoede en corporaties met een

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



Rotterdam-Zuid

Pendrecht Zuid (gele cirkel) en het deel van Pendrecht Zuid (rode cirkel) waarop het grootste deel van de proeftuin aanvraag betrekking heeft.



Ambities

In de proeftuin Rotterdam Zuid staan tot 2030 de volgende ambities centraal:

1. Aardgasvrij voor iedereen, waarbij we inzetten op:
 - a. het aardgasvrij maken van 20.000 woningen;
 - b. starten met het kostenefficiënt isoleren van deze woningen;
 - c. een maatwerkadvies voor iedereen gericht op het minder verspillen van energie (door maatregelen aan de woning, vervanging van apparaten en gedrag) en het opwekken van duurzame energie.
2. Verbeteren van de woon- en leefomgeving zodat de energietransitie meer is dan het vervangen van de ene warmte infrastructuur door de andere.
3. Nieuwe groene banen creëren en mensen aan het werk helpen waarbij we inzetten op minimaal 500 banen voor uitkeringsgerechtigden en mensen die werkzaam zijn in krimpsectoren en 100 carrière startgaranties per jaar voor MBO-ers.

Voor het aardgasvrij maken van Rotterdam-Zuid zal een routekaart worden opgesteld.

Voorziene warmte oplossing

Uit onderzoek blijkt dat voor het grootste deel van Rotterdam-Zuid een warmtenet maatschappelijk de goedkoopste oplossing is om het gebied aardgasvrij te maken. Bij de start van een gebiedsaanpak zal steeds op basis van de situatie ter plaatse worden onderzocht of dit echt zo is.

Het Rotterdamse warmtenet is een voorbeeld van een klassiek warmtenet. Dit soort warmtenetten kent doorgaans één hoge temperatuur bron waarmee warmte wordt geleverd aan vele afnemers. Deze netwerken hebben een hiërarchische structuur met een transport- en distributienet. De gemeente Rotterdam wil op termijn toewerken naar een warmtenet nieuwe stijl. Dit warmtenet heeft de volgende kenmerken:

- Iedereen kan meedoen tegen lage kosten: dus socialiseren van de kosten over gebruiker en gebruik maken van maatschappelijk rendement (kostenplus model);
- Flexibiliteit om nog meer (lokale) duurzame bronnen aan te sluiten zoals bronnen met een lagere temperatuur (denk bijvoorbeeld aan geothermie of restwarmte van biobased industrie);
- Efficiënt, 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. De gemeente wil in het kader van de proeftuin een ontwerp voor een warmtenet nieuwe stijl laten maken. Dit is input voor de doorontwikkeling van het warmtenet en de bronnenstrategie die de gemeente gaat opstellen.



Leerdoelen¹

In de proeftuin staan de volgende leervragen 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 en de klimaatopgave?
2. Hoe komen we tot een adaptieve/flexibele routekaart 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 boeken en ons tegelijkertijd voorbereiden op de ontwikkeling van een warmtenet nieuwe stijl? Wat betekent dit voor de huidige concessies? En hoe kunnen we de woningvoorraad klaar maken voor het warmtenet van de toekomst? Wat moet nu en wat kan eventueel later? Wat is kostenefficiënt en hoe voorkomen we dat de lasten niet onevenredig op huishoudens met lage en middeninkomens neerslaan?
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 de woon- en leefomgeving te verbeteren?
4. Welk juridisch-financieel instrumentarium is nodig om via een gebiedsaanpak de stap naar aardgasvrij te zetten?

De gemeente Rotterdam is met TNO en EUR/Drift in gesprek over hun mogelijke rol als (kennis)partner in de proeftuin. De ervaringen die in de proeftuin worden opgedaan zullen worden ingebracht in bijeenkomsten en overleggen met andere gemeenten en het Rijk. Daarnaast nodigt de gemeente Rotterdam geïnteresseerden graag uit voor een bijeenkomst op locatie om de ervaringen in deze en andere gebiedsaanpakken met elkaar te delen.

Start van de proeftuin in Pendrecht

Pendrecht is een van de gebieden waar we starten met de proeftuin Rotterdam Zuid Aardgasvrij. Om te voorkomen dat de inspanningen na 2018 in deze eerste fase van de energietransitie onvoldoende doorzetten is meerjarig commitment voor de proeftuin op Zuid vanuit het Rijk onontbeerlijk.



¹ Elke vraag is uitgewerkt in deelvragen. Zie pagina 13 van het Uitvoeringsplan.

Pendrecht

Pendrecht is een wijk in het Rotterdamse stadsdeel Charlois. Door de ruime opzet, brede straten en het groene karakter wordt Pendrecht ook wel één van de Zuidelijke Tuinsteden genoemd. Vanwege de woningnood werden na de oorlog in hoog tempo nieuwe woonwijken gebouwd, waaronder Pendrecht. De wijk is ontworpen door stedenbouwkundige [REDACTED]. Zij bouwde Pendrecht op uit 'stempels' van hoog- en laagbouw rond een gemeenschappelijke tuin die in de hele wijk worden herhaald.

Vijftig jaar na de bouw van Pendrecht waren veel woningen verouderd en te klein. Jonge mensen trokken weg naar betere woningen en de ouderen bleven. Nieuwe bewoners kwamen af op de lage huren. Door leegstand en verpaupering raakte de wijk in het slop en kreeg een slecht imago.

Om Pendrecht weer aantrekkelijk te maken is in de jaren negentig een begin gemaakt met het verbeteren van de woningvoorraad. De laatste jaren zijn veel verouderde en kleine woningen vervangen door ruim opgezette nieuwbouw. Daarbij is het aantal huurwoningen verminderd ten gunste van het aantal koopwoningen. Eind 2008 is in Pendrecht-Zuid een start gemaakt met de nieuwbouw van eengezinswoningen, seniorenflats en appartementen, bedoeld voor een mix van gezinnen, ouderen en starters.

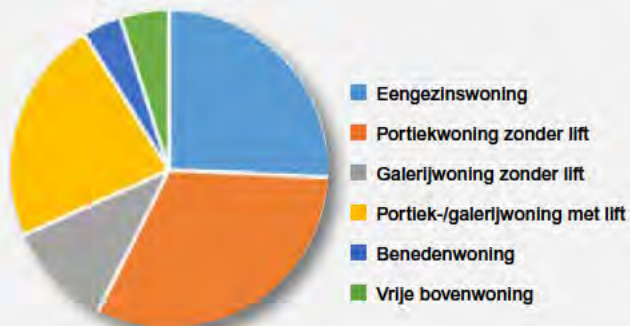
Kenmerken vastgoed

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.

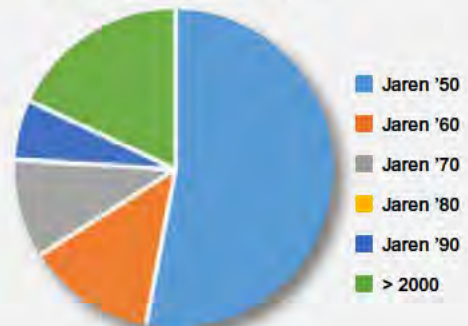
Deze aanvraag richt zich op ruim 1900 woningen daarvan. Bijna de helft van deze woningen is van corporaties, 30% van eigenaar bewoners en 20% van particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Daarnaast zijn er 134 utiliteitsgebouwen, waarvan 43% winkels. De overige utiliteitsgebouwen bestaan uit een mix van industrie, kantoren, gebouwen met een bijeenkomstfunctie, gezondheidszorg en overige gebruiksfuncties.



Type woningen



Bouwjaar woningen

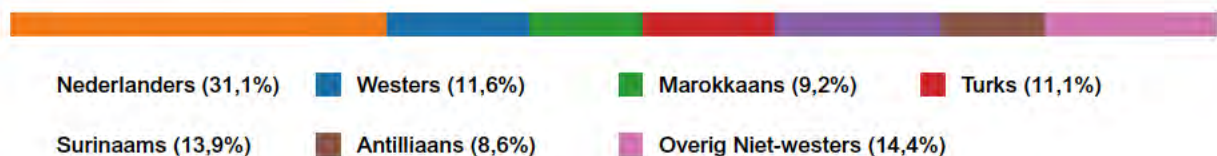


Bewoners

Ruim 22% van de huishoudens in Pendrecht heeft kinderen.

Ongeveer 13% van de inwoners is ouder dan 65.

Veel ouderen kwamen als eerste bewoners in Pendrecht wonen en bleven hun wijk trouw. De bevolkingssamenstelling is divers:



Van de inwoners is 41% laag opgeleid, 45% middelbaar opgeleid en 14% hoog opgeleid. Het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen in Pendrecht is 27.900 euro (Rotterdam 33.400 euro, Nederland 39.600 euro).

Het percentage huishoudens met een inkomen tot 110% van het sociaal minimum (= bijstands-/AOW-niveau) in Pendrecht is 24% (Rotterdam 20%, Nederland 11%).

Het percentage midden en hoge inkomens in Pendrecht is respectievelijk 31% en 7% (Rotterdam respectievelijk 33%-13%, Nederland respectievelijk 40%-20%).

Ongeveer 53% van de huishoudens in Pendrecht heeft inkomen uit werk (Rotterdam 58%, Nederland 61%), terwijl 22% van de huishoudens een inkomen uit een bijstand-, werkloosheid- of arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt (Rotterdam 16%, Nederland 9%).

Samenvatting aanvraag 2018: Pendrecht-Zuid

Inbedding in gemeentelijk beleid

Pendrecht is een van de vijf gebieden waar de gemeente Rotterdam op korte termijn een gebiedsaanpak start om bestaande wijken aardgasvrij te maken. Twee van deze gebieden maken deel uit van de proeftuin op Zuid en krijgen een plek in de Routekaart om heel Rotterdam-Zuid aardgasvrij te maken.

De korte termijn zal vooral in het teken staan van leren op welke wijze de gebouwde omgeving optimaal aardgasvrij kan worden gemaakt. Naarmate meer ervaring is opgedaan, is de verwachting dat er meer routine komt in de uitvoering, waarbij uiteindelijk een standaardaanpak wordt ontwikkeld om wijken aardgasvrij te maken. Ook zal de benodigde wet- en regelgeving beschikbaar komen waardoor het tempo omhoog kan en het aardgas daadwerkelijk kan worden afgesloten.

Ambitie Pendrecht aardgasvrij

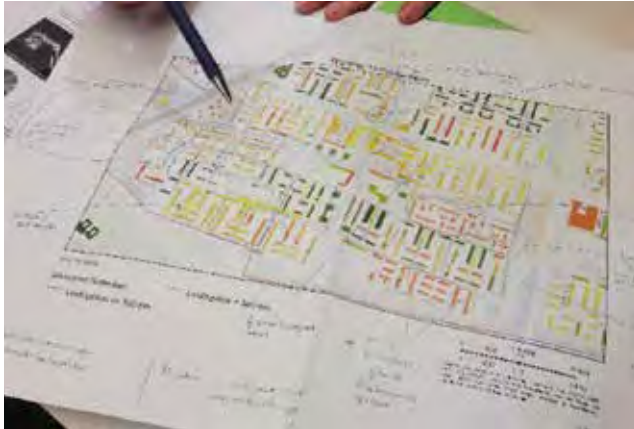
- Pendrecht in 2030 aardgasvrij maken, te beginnen in Pendrecht-Zuid;
- Een start maken met het kostenefficiënt isoleren van woningen zodat zij voorbereid zijn op de doorontwikkeling naar een warmtenet nieuwe stijl;
- Overstap op elektrisch koken;
- Voor elke bewoner een gedragsadvies gericht op het 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.

Aanpak Pendrecht

In Rotterdam onderscheiden we onderstaande stappen in de gebiedsaanpak. De invulling en volgorde van deze stappen zijn maatwerk per gebied en per type eigenaar.



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.



In aanvulling hierop gaan Bouw- en Woningtoezicht en VVE010 als onderdeel van de aanpak van de particuliere voorraad van het NPRZ eind dit jaar voor een periode van 2 tot 3 jaar op een aantal plekken in Pendrecht-Zuid aan de slag. Daarbij gaan zij ruim 800 woningeigenaren benaderen. Bij een deel van de woningen is sprake van achterstallig onderhoud. De eigenaren van deze woningen worden benaderd voor het opstellen van een MeerJaren-OnderhoudsPlan (MJOP). Zij kunnen gebruik maken van leningfaciliteiten van SvN en komen in aanmerking voor een subsidie voor woningverbetering van de gemeente Rotterdam. Hier staat een verplichting tegenover van het wegwerken van achterstallig onderhoud.

De overige eigenaren 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.

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 (meestal per ongeluk) door dubbel glas vervangen. Bij wijze van experiment zal als onderdeel van de proeftuin aan 400 particuliere eigenaren een extra subsidie aangeboden worden als zij een substantiële verduurzamingsstap zetten.

Zoals aangegeven heeft Pendrecht een unieke opbouw met veel repeterende bebouwing. Dit biedt de mogelijkheid om een aantal standaard onderhoudsplannen, verduurzamingsplannen en gedragsadviezen te maken die met weinig aanpassingen aan andere woningeigenaren kunnen worden aangeboden. Ook in vergelijkbare wijken elders binnen en buiten Rotterdam.

Nieuwe werkgelegenheid

We willen zoveel mogelijk mensen uit Rotterdam-Zuid inzetten voor de werkzaamheden die samenhangen met het aardgasvrij maken van de wijk. Voor het verstrekken van adviezen om de energieverstopping te verminderen, gaan we op zoek naar mensen uit Pendrecht zelf. De energietransitie maakt nieuwe banen mogelijk en biedt perspectief aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Als eerste stap brengen we in 2018 in kaart 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? Op basis hiervan 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.

Draagvlak en betrokkenheid partijen

Het aardgasvrij maken van Pendrecht-Zuid kan op steun rekenen van woningcorporatie Woonstad, Nuon, Stedin, het programmabureau NPRZ, VVE010 en de gebiedsorganisatie. Op stedelijk niveau werken de gemeente, de Rotterdamse woningcorporaties, warmtebedrijven en Stedin samen in een programmateam en directieraad aan het aardgasvrij maken van Rotterdam.

De komende vier jaar vinden in Rotterdam verschillende experimenten plaats om de democratie dichterbij de inwoners van Rotterdam te brengen. Dit gebeurt onder andere door de introductie van gekozen wijkraden en gebiedscommissies en gelote wijkcomités. Iedereen vanaf 16 jaar kan zich verkiesbaar stellen, meeloten en zelf zijn stem uitbrengen. In Pendrecht is na de afgelopen gemeenteraadsverkiezingen een wijkcomité geïntroduceerd. Het wijkcomité wil samen met de gemeente en andere stakeholders de aanpak Pendrecht Aardgasvrij bespreken.

Financiën

De gemeente investeert de komende tijd flink in Rotterdam-Zuid. Alleen al in Pendrecht-Zuid ruim 2 mln. euro in de verbetering van de basiskwaliteit van de particuliere voorraad². Daarnaast werkt de gemeente aan een lening-faciliteit voor kleine VvE's en is 0,5 mln. geïnvesteerd in het opknappen van het winkelcentrum van de wijk. Warmte-bedrijf Nuon heeft het afgelopen jaar als eerste stap in warmte infrastructuur in Pendrecht - Zuidoost geïnvesteerd en woningcorporatie Woonstad investeert miljoenen in de renovatie en het aardgasvrij maken van haar vastgoed.

Om een start te kunnen maken met de proeftuin wordt in 2018 6 mln van het Rijk gevraagd. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 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 wordt in de eerste fase van de proeftuin een deel van de aanpassingen in de woning die samenhangen met het vervangen van de kookvoorziening gecompenseerd³;
- elke bewoner krijgt een advies over wat zij zelf kunnen 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.

Op basis van de rekentool van Innoforte komen we uit op een bedrag van ruim 5500 euro onrendabele kosten per particuliere eigenaar voor de overstap op het warmtenet en 1000 euro onrendabel als bijdrage voor de vervanging van de kookvoorziening en kleine aanpassingen in de woning die nodig zijn voor de overstap op elektrisch koken. Daarnaast gaan we uit van een subsidie van maximaal 2000 euro per woning (voor ca. 400 particuliere woning-eigenaren) als incentive voor een substantiële verduurzamingsstap.

Voor gedragsadviezen aan bewoners wordt uitgegaan van 200 euro per advies (inclusief kosten voor opleiding en organisatie van bijvoorbeeld bijeenkomsten).

Daarnaast bevat de subsidieaanvraag een bedrag voor:

- het ontwikkelen van het maatwerkadvies (technisch + gedrag);
- het onderzoek naar de doorontwikkeling van het warmtenet;
- het opzetten van een communicatie- en participatietraject;
- monitoring, evaluatie, kennisontwikkeling en optimalisatie aanpak (zowel technisch als sociaal).

² Onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.

³ 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.

Samenvatting (in mln.):

Aanvraag 2018

Maatregel	Aardgasvrij	Koken	Verduurzamen	Gedragadvies	Onderzoek, ontwikkeling, monitoring	Totaal
Bedrag	3,35	1	0,8	0,4	0,45	6
Bedoeld voor x aantal woningen	600	1000	400	1900	n.v.t.	

Wijze van uitvraag aan de markt en potentie tot kostenreductie bij opschaling

- Nuon heeft een concessie voor het leveren van warmte in Pendrecht. Er zal een onafhankelijke partij worden ingehuurd om namens betrokkenen met Nuon te komen tot prijsafspraken;
- Gezien de repeterende bebouwing is de inzet enkele standaard onderhoudsplannen, verduurzamingsplannen en gedragsadviezen te maken die met weinig aanpassingen aan andere woningeigenaren kunnen worden aangeboden. Ook in vergelijkbare wijken elders binnen en buiten Rotterdam;
- De repeterende bebouwing biedt mogelijkheden om gunstige prijsafspraken te maken over het uitvoeren van deze plannen of collectieve oplossingen van bewoners te faciliteren;
- De ontwikkeling van een financieringsconstructie voor energiezuinige huishoudelijke apparaten heeft potentie tot kostenreductie bij opschaling;
- Inzicht in mogelijkheden om nieuwe banen te creëren en mensen uit de wijk aan werk te helpen kunnen worden opgeschaald. Hetzelfde geldt voor mogelijkheden om de energietransitie aan te grijpen om de woon- en leefomgeving te verbeteren. En om andere wijken aardgasvrij te maken.





Gemeente Rotterdam