

PROEFTUINEN aardgasvrije wijken 2018



Amsterdam Van der Pekbuurt

Inleiding

De gemeente Amsterdam heeft in 2016 een ambitieuze strategie voor de verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving vastgesteld in het document 'Naar een stad zonder aardgas'. Samen met tal van partners, verenigd in de Amsterdamse City Deal, werkt de gemeente Amsterdam sindsdien aan de doelstelling om in 2050 een stad zonder aardgas te zijn. Inmiddels is dit jaartal door het nieuwe college aangescherpt naar 2040.

Er zijn grote stappen gezet. Nieuwbouwbuurtten worden niet meer aangesloten op het gasnet. Amsterdam was in 2006 een van de eerste gemeenten van Nederland die dit besluit heeft genomen.

In de stadsdelen Noord, Zuidoost en Nieuw-West zijn warmtenetten flink uitgebreid en worden steeds meer nieuwe en bestaande gebouwen aangesloten op deze duurzame warmtevoorziening. De woningbouwcorporaties hebben 10.000 bestaande woningen aangewezen die op korte termijn van het gasnet af zullen gaan. Een stadsbrede communicatiecampagne is ingezet om de Amsterdammers te informeren over de noodzaak van de transitie. En in een twaalfstal Amsterdamse wijken worden technische verkenningen en haalbaarheidsstudies gedaan om binnen afzienbare termijn over te stappen op duurzame alternatieven voor gas.

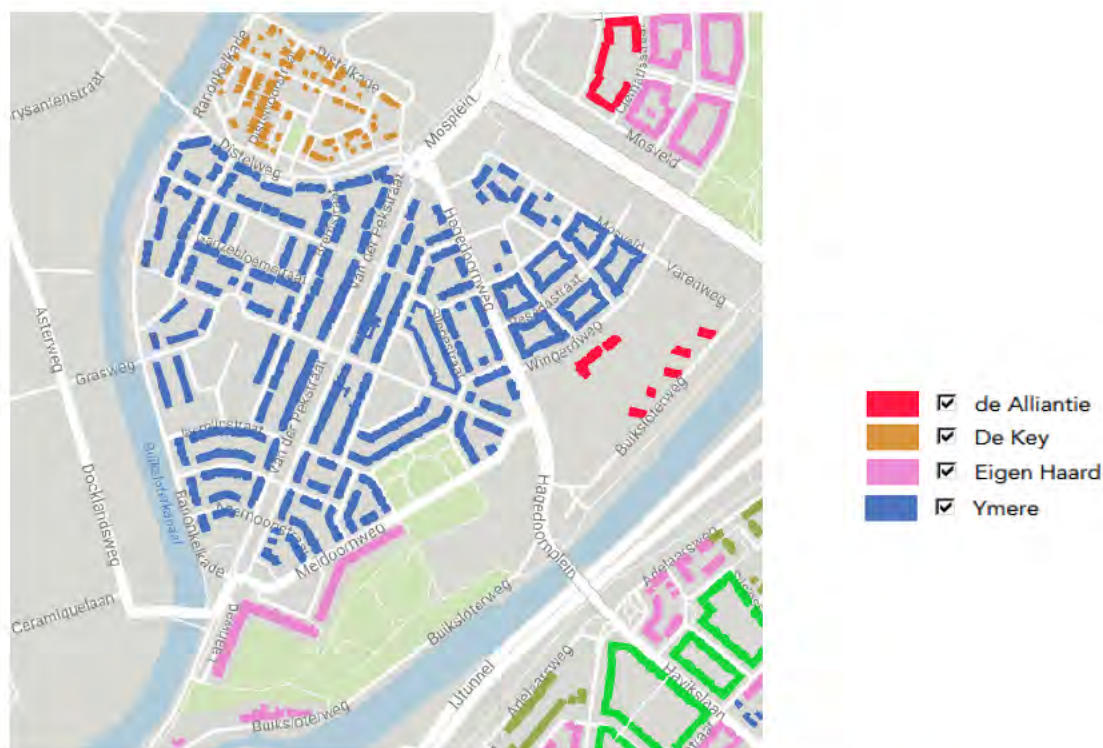
Er zijn nog grote uitdagingen. Uit de resultaten van interviews, analyses en participatietrajecten met vele bewoners en belanghebbenden in de stad blijkt een verdeeld beeld over aardgasvrij. Veel Amsterdammers staan te trappelen om aardgasvrij te wonen, waar anderen liever wachten tot andere buurten de overstap hebben gewaagd. Over hoe de lasten van de overstap naar aardgasvrij worden verdeeld is nog veel discussie.

Het Programma Aardgasvrije Wijken van het ministerie van BZK, en de bijbehorende proeftuinen, is van groot belang om de vele uitdagingen waar overheden en partners voor staan, gezamenlijk te onderzoeken en op te lossen. De gemeente Amsterdam dient dan ook met veel genoegen een aanvraag in, in de hoop samen met andere gemeentelijke koplopers nog dit jaar een grote stap voorwaarts te maken in het aardgasvrij maken van onze bestaande buurten.



Proeftuin Van der Pekbuurt

De Van der Pekbuurt is een van de oudste buurten in Amsterdam Noord. De buurt met arbeidershuizen is een van de befaamde tuindorpen en werd in de jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd voor de werknemers van de nieuwe industrie en scheepsbouw aan de noordelijke IJ-oever. Architect Jan Ernst Van der Pek ontwierp vrijwel alle woningen in de buurt, die tegenwoordig onderdeel uitmaakt van het Amsterdamse beschermd stadsgezicht. De wijk ligt ten oosten van het Buiksloterkanaal, ten zuiden van het Johan van Hasseltkanaal West en de Johan van Hasseltweg en ten westen van het Noord-Hollands kanaal. Midden in de wijk loopt de Van der Pekstraat. In deze straat zijn verschillende winkelpanden gevestigd. Enkele dagen per week staat in deze straat een markt. In 2016 is het nieuwe winkelcentrum Mosveld geopend. Het deel van de wijk tussen de Hagedoornweg en de Johan van Hasseltweg wordt de Gentiaanbuurt genoemd. Als in deze aanvraag over de Van der Pekbuurt wordt gesproken, wordt de hele wijk bedoeld.



	Jaar	N60a Van der Pekbuurt
Aantal woningen	2017	2495
Aantal corporatiebezit	2017	2132
Aantal koopwoningen	2017	182
Aantal particuliere huurwoningen	2017	181
Aantal bedrijfsvestigingen	2017	526
Voorraad bedrijfsruimte (objecten)	2017	13
Winkel: vestigingen totaal	2017	47
Voorzieningen: vestigingen welzijnszorg	2017	14
Vestigingen CI: kunsten	2017	109
Scholen Voortgezet onderwijs	2016	2
Scholen Basisonderwijs	2016	2



In de Van der Pekbuurt staan 2132 corporatiewoningen, die in bezit zijn van 4 woningcorporaties. 363 woningen zijn van particuliere eigenaren. Ongeveer de helft daarvan is een koop. Woningcorporatie Ymere is in de Van der Pekbuurt de trekker van het overleg over het aardgasvrij maken van de wijk.

Gemiddelde WOZ Waarde woningen:	€181.484,-
Gemiddelde WOZ Waarde per m2:	€ 3.048,-
Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden:	€23.400,-
Percentage langdurige minimahuishoudens:	22% (12% in A'dam)

Oppervlak woningen Van der Pekbuurt

	0 - 40 m2	40 - 60 m2	60 - 80 m2	80 - 100 m2	100+ m2
Aantal	232	1074	825	290	72
Aandeel	9,3	43	33,1	11,6	2,9

Woningvoorraad Volewijk naar bouwperiode, 1 januari 2018

Bouw periode	voor 1919	1919 - 1930	1931- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2010	na 2010
Volewijk	164	3161	443	360	-	-	279	235	117	117

bron: OIS

Daarnaast staan in de wijk een winkelcentrum met 7.800 m2 detailhandel en horeca, verschillende schoolgebouwen, welzijnsvoorzieningen en overige bedrijf onroerend goed. Het eigendom van deze gebouwen is gedifferentieerd. Het nieuwe winkelcentrum en de bovenliggende woningen zijn niet meer op het aardgasnet aangesloten en worden al op een alternatieve manier van warmte voorzien.

Renovatie Van der Pekbuurt

In het zuiden van vd Pekbuurt heeft Ymere in de afgelopen 2 jaar circa 200 woningen en 7 bedrijfsruimten hoogwaardig gerenoveerd waarbij de energetische kwaliteit is verbeterd van label G naar label A. Ymere, stadsdeel en de bewoners hebben belangrijke stappen gezet voor de vernieuwing van de rest van de buurt, in totaal 1150 woningen. In een gezamenlijk opgestelde buurtvisie is antwoord gegeven op vragen als: wat voor soort buurt moet Van der Pekbuurt zijn? Welke voorzieningen moeten er in de buurt zijn? Voor wie moet de Van der Pekbuurt zijn en hoe maken we de woningen aardgas vrij?

Ymere, de gemeente Amsterdam en de andere City Deal partners hebben de ambitie om deze buurt als eerste van Amsterdam aardgasvrij te maken. Met huurders en met particuliere huiseigenaren is een intensieve dialoog gestart om hen te begeleiden in de overstap naar aardgasvrij. Daarbij is een afweging gemaakt tussen twee nu in principe beschikbare oplossingen: all electric en warmtenet. De toets langs financiële en duurzame criteria hebben geleid tot een keuze voor warmtenet.

Gemeente Amsterdam



De reeds gerenoveerde woningen kunnen waarschijnlijk de overstap technisch gezien eenvoudig maken. De woningen die in de periode 2018-2027 gerenoveerd gaan worden, kunnen zonder tussenstap omgebouwd worden en aangesloten worden op stadswarmte. De particuliere eigenaren zijn niet verplicht tot aansluiting op het warmtenet. Ze hebben de keuze tussen stadswarmte en all-electric alternatieven.

De gesprekken met de particuliere huiseigenaren, de eigenaren en gebruikers van de schoolgebouwen en de welzijnsvoorzieningen en van overig bedrijf onroerend goed wordt in 2018 gestart.



Uitvoeringsplan Van der Pekbuurt

Aanpak

Voor twaalf wijken hebben de corporaties in 2017 het initiatief genomen om samen met de Citydealpartners eerste verkenningen te doen naar het afsluiten van aardgas en de daaropvolgende alternatieven voor warmte. Daarover hebben zij het College eind vorig jaar bij brief geïnformeerd. In deze wijken wordt toegewerkt naar een aardgasvrije situatie die verloopt volgens de aanpak die in de Citydeal is afgesproken. Het betreft een stapsgewijs proces: de initiatieffase, de verkenningfase, voorbereiding en aanpak, plan en de uitvoeringsfase. De processtappen worden in samenspraak genomen door de Citydealpartners, zijnde de gemeente Amsterdam, vijf woningbouwcorporaties, Nuon/WPW, Alliander (DGO) en !WOON (stedelijke advies- en ondersteuningsorganisatie voor bewoners).

De alternatieve oplossingen voor aardgas worden conform de door de gemeenteraad in de nota 'Naar een stad zonder aardgas' vastgestelde criteria, getoetst op betaalbaarheid, duurzame bronnen en open (keuzevrijheid).

De stand van zaken voor de twaalf wijken is beschreven in de twee recente halfjaarrapportages die aan de gemeenteraad zijn toegezonden.

Verst gevorderd daarin zijn thans de lokaties Van der Pekbuurt, Banne, Loenermark (allen Noord) en de H-buurt (ZuidOost). Om deze reden is besloten om de Van der Pekbuurt aan te wijzen als proeftuin in het kader van de regeling *proeftuin aardgasvrije wijken* van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.

Van der Pekbuurt

Het aardgasvrij maken van de Van der Pekbuurt is ingewikkeld, ingrijpend en duur. Toetsing aan de hiervoor genoemde criteria leidde tot de keuze voor een aansluiting voor deze wijk op het warmtenet. Daarbij kiezen gemeente en partners voor een gefaseerde aanpak waarbij er blok voor blok en via een routing door de wijk toe wordt gewerkt naar aardgasvrij. Dit biedt de mogelijkheid om continue te leren en verbeteren, zonder draagvlak te verliezen. Het eerste blok woningen, gelegen in het deel dat de Gentiaanbuurt wordt genoemd, gaat in het voorjaar van 2018 van het aardgas af, de andere blokken en delen van de wijk volgen successievelijk. De totale looptijd van het project loopt tot 2027. Er is inmiddels is een begin gemaakt met de eerste fase. Alle woningen zijn inmiddels ontruimd. In de maanden april-juni 2018 is begonnen met de aanleg van de warmte-infrastructuur.

Uitvoerings- en besluitvormingsproces Van der Pekbuurt nader beschreven:

Planning

De uitvoering van het aardgasvrij maken van de woningen wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan de renovatie van de corporatiewoningen. Die renovatie start in 2018 en zal doorlopen tot ca 2027.

Voor wat betreft de particuliere woningen zal de komende periode met eigenaren worden gesproken over hun specifieke situaties, zal onderzoek worden verricht naar best mogelijke oplossingen en wordt vanuit de gemeente ondersteuning geboden bij het onderzoeken en uitvoeren van alternatieven voor aardgas. Hetzelfde geldt voor de schoolgebouwen, welzijnsvoorzieningen en overig bedrijf onroerend goed.

Er wordt grofweg van noord naar zuid door de wijk gewerkt. Onlangs is gestart in de Gentiaanbuurt. Er wordt geëindigd in het zuidelijk deel van de wijk waar de renovatie van ca 200 woningen al in 2017 is afgerond en waar de woningen, o.a. via een dubbele meterkast, 'aardgasvrijready' zijn gemaakt. Deze laatste woningen zijn vooralsnog voorzien van nieuwe CV-ketels. Aan het einde van de renovatieperiode zijn deze grotendeels afgeschreven.

Ook voor de aanleg van het warmtenet is deze 'noord-zuid' route een logische.

Door de gemeente Amsterdam zullen in overleg met de Citydeal partners plannings m.b.t de openbare ruimte (WIOR) worden afgestemd voor de komende jaren. Voor deze processtappen zijn inmiddels voorzieningen getroffen die de komende periode worden uitgebouwd. Een van de elementen hierin is de verdere uitbouw en professionalisering van het zgn datasquad. Via dit platform worden plannings en investeringsvoornemens en – besluiten, die relevant zijn voor de onderlinge afstemming van de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte en van de renovatieplannen van de corporaties, door de partners tijdig inzichtelijk gemaakt en gecommuniceerd. Dit maakt het mogelijk om waar nodig plannings vroegtijdig op elkaar af te stemmen en waar nodig op te schalen naar de juiste besluitvormingsgremia.

De aanpak van de Van der Pekbuurt is er een waarin meerdere investeringen, zowel bovengronds als ondergronds, worden verricht. Dat betekent dat er zowel bovengronds en ondergronds gewerkt wordt aan:

- Het opknappen van de woningen en de woonomgeving,
- Het verwijderen van gasleidingen en waar nodig moderniseren en/of verzwaren van het elektriciteitsnet,
- het aanleggen van het warmtenet,
- waar nodig nemen van rainproofmaatregelen
- een aantal aanvullende specifieke maatregelen op sociaal terrein. Deze maatregelen vloeien voort uit het feit dat de wijk een zogenaamde strategische ontwikkelwijk is.

Een complexe opgave die van alle partijen het nodige zal vragen.

Teneinde de omgevingshinder te beperken streeft de gemeente Amsterdam naar een werkwijze waarin werk met werk gemaakt kan worden. Het streven is erop gericht om de renovatieplannings van private partijen dan wel het bouwprogramma van de gemeente Amsterdam op elkaar te laten aansluiten. De gemeente Amsterdam heeft hiervoor een coördinatiestelsel Werken in de Openbare Ruimte (WIOR). De planningsinformatie rond de realisatie Amsterdam Aardgasvrij wordt gedeeld opdat ook andere diensten en bedrijven kunnen bepalen of ze al dan niet tegelijkertijd werkzaamheden willen uitvoeren aan hun eigen ondergrondse assets

Communicatie

In overleg met de huurdersvereniging Van der Pek wordt door Ymere thans gewerkt aan de visievorming voor de wijk. Lopende het renovatieproces wordt deze visie in kleinere deelgebieden, o.a. via klankbordgroepen, nader concreet gemaakt.

Participatie in de buurt

In blok 5 van de Gentiaanbuurt hebben alle bewoners ingestemd met renovatie, inclusief het

aardgasvrij maken van de woningen. In de blokken 6 t/m 10 start Ymere het participatieproces in mei met de huurdersvertegenwoordiging. Naar verwachting wordt dit participatietraject in het eerste kwartaal van 2019 afgerond. De blokken 1 t/m 4 zijn voor het grootste deel particuliere eigenaren, deze worden na de zomer benaderd.

Voor het Van der Pek noordelijk deel start Ymere na de zomer 2018 het gesprek met de huurdersvertegenwoordiging over de aanpak en de planning. Dit participatietraject wordt voor de zomer samen met de Huurdersvereniging Van der Pek voorbereid. Participatie in kleinere deelgebieden geschiedt vanaf 2019.

Daarnaast zijn Ymere en de gemeente Amsterdam in gesprek met de Huurdersvereniging Van der Pek over betaalbaarheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid van de bron. In april 2018 is stichting !WOON gestart met het voeren van gesprekken met sleutelfiguren uit de hele Van der Pekbuurt.



Processtappen

De concept subsidieaanvraag Van der Pekbuurt is inhoudelijk afgestemd met Nuon, Alliander en Ymere.

Het concept wordt/is ter besluitvorming voorgelegd aan het College en na akkoord ingediend bij het ministerie van BZK. De indieningstermijn hiervoor is 1 juli 2018.

Besluitvorming van de zijde van het Rijk wordt verwacht rond 10 oktober 2018 en bij goedkeuring zal in 2019 subsidie worden verstrekt via het Gemeentefonds.

Voortgang binnen de gemeente zal worden gemonitord, ook in Citydeal verband, en via de halfjaarlijkse rapportages zullen B&W en de gemeenteraad periodiek worden geïnformeerd.

X *Inbedding in gemeentelijke en regionale planvorming*

Amsterdam heeft in 2011, samen met andere partners, met het rijk de de Green Deal gesloten. Daarnaast werkt de gemeente Amsterdam in MRA-verband met een 30tal andere partners samen aan de regionale WarmteKoude strategie, vastgelegd in het Grand Design 1.0 van 2016. Binnenkort wordt deze visie herijkt – Grand Design 2.0 - en wordt een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend.

De gemeente Amsterdam heeft eveneens in 2016 haar strategie vastgelegd in 'Naar een stad zonder aardgas'. Deze strategie alsmede de in 2015 met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers afgesloten Samenwerkingsafspraken en de in de Citydeal gemaakte afspraken vormen het kader waarbinnen de energietransitie in de Van der Pekbuurt wordt vormgegeven.

Volledige verduurzaming van de warmtevoorziening

In verschillende moties heeft de Amsterdamse gemeenteraad aangegeven dat betaalbaarheid, duurzaamheid, openheid en ruimte voor alternatieve warmtesystemen voorwaarden zijn voor het realiseren van de ambitie aardgasvrij Amsterdam. In dit verband is in de raad gesproken over de tarieven, WPW (Westpoortwarmte) als 50% dochter van het verzelfstandigd AEB (Amsterdams EnergieBedrijf), de duurzame ruimtelijke ontwikkeling/nieuwbouw, de toegangsregulering van producenten op het warmtenet en keuzevrijheid van consumenten. Recent heeft warmtebedrijf Nuon haar bedrijfsstrategie – waarin verduurzaming binnen één generatie de centrale doelstelling is – publiek gemaakt.

Financiën:

In dit overzicht zijn alle kosten gemoeid met de transitie naar warmte op een rij gezet; In de eerste plaats is een berekening gemaakt voor de meer kosten van een warmteaansluiting t.o.v. van een gasreferentie. Dit betreft de kosten die zijn gerelateerd aan de woningen incl de BAK voor het warmtenet.

Daarnaast zijn de (meer)kosten in beeld gebracht van de gasnetbeheerder; het betreft hier de kosten die zijn gemoeid met het deels nieuw terugleggen van het gasnet in de wetenschap dat dit (ruim) binnen de normale afschrijvingstermijn wederom zal worden verwijderd. In principe worden deze kosten verhaald op alle gasverbruikers. Dit aantal zal echter de komende jaren afnemen; dat betekent dat extra kosten worden verhaald op steeds minder aansluitingen. Hiervoor wordt een voorziening opgenomen.

In de derde plaats legt WPW een uitbreiding aan van het warmtenet dat pas na aansluiting van de laatste gebruikers een 'sluitende businesscase' oplevert. Ook hiervoor is een voorziening opgenomen.

In de vierde plaats zijn de extra – gemeentelijke - kosten in beeld gebracht die zijn gemoeid met communicatie en participatie van bewoners en bedrijven en met andere gemeentelijke proceskosten.



In de vijfde plaats is sprake van kosten die particuliere eigenaren moeten maken om hun woning goed geïsoleerd en uiteindelijk aardgasvrij te kunnen maken. De financiering hiervan is bij meerdere instanties onderwerp van studie.

SVn (het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) heeft deelgenomen aan de voorbereiding van de proeftuin aardgasvrije woonwijk in Amsterdam. De ambitie van SVn is het ontwikkelen van financieringsinstrumenten waarmee bewoners en bedrijven (eigenaren van panden) in staat worden gesteld om financiering te verkrijgen voor investeringen die nodig zijn voor de transitie naar een aardgasloze woonwijk. Op dit moment zijn er geen financieringsvormen die je kunnen worden ingezet voor de transitie van een woonwijk naar aardgasvrij. Hiervoor is een aantal redenen:

- *Er is geen commerciële financiering beschikbaar* voor investeringen die kunnen bijdragen aan een wijkbrede uitrol van afkoppeling van het aardgasnet. Voor eigenaren van woningen zijn er allerlei vragen die per woning kunnen leiden tot een belemmering om financiering te verkrijgen: de LTI-toets voor individuele leningen (zie: <https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/veelgestelde-vragen/hypotheek-algemeen/inkomenstoets-lti>), de afhankelijkheid van de bereidheid van hypotheekverstrekkers om medewerking te verlenen, garanties die voor sommige leningnemers noodzakelijk zijn, (deels nog te ontwikkelen) regels voor deelname door VVE's en kosten van financiering van VVE's. De focus van de markt op de individuele leningnemer belemmert een soepele wijkbrede uitrol van de afkoppeling van het aardgasnet.
- *Er is geen financiering beschikbaar met een zeer lange looptijd.* Het kan nodig/wenselijk zijn om een *zeer lange looptijd* van de lening aan te bieden (20 tot 30 jaar) om de financiering van de afkoppeling voor de individuele eigenaar zoveel mogelijk *woonlastenneutraal* te laten plaatsvinden. Dergelijke lange looptijden van leningen worden nu door de markt niet aangeboden.
- *VvE-leningen worden door de markt onvoldoende aangeboden.* De risicoperceptie van VvE's bij commerciële financiële instelling betekent dat VvE's moeilijk (of niet) een lening kunnen krijgen. Banken vragen in de praktijk om garanties van overheden. De risicoperceptie bij banken van *leningen voor VvE's* is eveneens een struikelblok voor wijkbrede uitrol van afkoppeling van het aardgasnet. Dit maakt financiering complex. Er is echter weinig reden om terughoudend te zijn bij het financieren van VVE's. Basel III betekent dat banken relatief hoog aandeel eigen vermogen moeten aanhouden voor leningen aan VvE's.

Voor oplossingen gaan gedachten uit naar het verstrekken van financiering voor eigenaren/bewoners, ESCO-constructies (de apparatuur die nodig is voor afkoppeling kan worden geleased waardoor de woonlasten beperkt worden beïnvloed) en/of samenwerking met netbeheerders die de leasebedragen kunnen innen als onderdeel van de energierekening. Ook is er veel discussie over woning- en gebouwgebonden financiering.

SVn wil graag een bijdrage leveren aan het ontwikkelen van een passende financieringsvorm die een oplossing biedt voor de belemmeringen die nu bestaan. Verder beseft SVn dat hoe groter het deel van de kosten dat slim kan worden gefinancierd, hoe lager het tekort (onrendabele top) in een proeftuin is. Dit maakt het belang van een slimme financiering aanzienlijk.

Gemeente Amsterdam

SVn heeft aan het Ministerie van BZK voorgesteld om voor het ontwikkelen en in de praktijk testen van een passende financieringsvorm ondersteuning te krijgen uit het kennis- en leerprogramma aardgasvrije woonwijk. Vanuit dit programma kan SVn kennis en inzet aanbieden aan het realiseren van een passende financieringsvorm. Amsterdam en SVn zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden om in de verschillende situaties in de Amsterdamse proeftuinen tot financieringsconstructies voor particuliere eigenaren en VvE's te komen.

Vooralsnog zijn voor deze constructies geen kosten opgenomen in onderstaande begroting.

Samengevat (bijlage bijgevoegd) komt dit neer op:

Aansluiting op warmtenet:	€15.700,- p.w
Aansluiting op aardgas:	€ 8.400,- p.w
Saldo meerkosten:	€7.300,- per woning
Totaal voor 2.500 woningen:	€ 18.25 mln. incl.BTW
Kosten Liander niet afgeschreven deel nieuw gasnet	€ 1 mln.
Kosten Liander vervangen 'oude' gasleiding ivm gespikkeld bezit	€ 1.8 mln.
Kosten Liander verwijderen gasleidingen	€ 1 mln.
Kosten vervroegde investeringen WPW (volloopkosten)	€ 1 mln.
Proceskosten (communicatie, participatie) € 0,2 mln. per jaar	€ 2 mln.
Totaal	€ 25,05 mln.

Gelet op de omvang van het project en het financiële beslag dat gemoeid is met deze aanvraag in relatie tot het landelijk beschikbare budget ligt het in de rede dat de subsidieaanvraag en – toekenning een meerjarig traject beslaat. Daarbij lijkt een tijdspanne 2018-2026 gelet op de thans voorliggende planning een logische termijn.



Gemeente Amsterdam

Deze fasering ziet er als volgt uit:

Uitv. jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
subsidieinzet	-	6,05	4,5	4,5	4,5	4,5	1

De rijksbijdrage zal worden gestort in het gemeentefonds.

De gemeenteraad zal worden verzocht mee te denken over de bestedingsmogelijkheden van de betreffende middelen.

Daarbij zijn meerder opties denkbaar.

Ambtelijk worden thans twee 'uiterste' mogelijkheden onderzocht :

- Toewending van de middelen voor het voorbereiden en aanleggen van de benodigde (primaire) infrastructuur waarmee belangrijke kosten in de keten worden weggenomen of gemitigeerd en waardoor de totale businesscase eerder haalbaar kan worden, of
- Toewending van de middelen aan directe kostendragers zoals de woningcorporatie en de particuliere eigenaren.

Leerprogramma Van der Pek

Het op korte termijn aardgasvrij maken van de woningen en overige gebouwen in de Van der Pekbuurt is een mooi resultaat maar vergeleken met de totale gebouwde omgeving van Amsterdam een druppel op de gloeiende plaat. Van veel grotere waarde is het feit dat deze stap ons in staat stelt om ontzettend veel te leren over de transitie naar aardgasvrij. De volgende leerelementen worden voorzien in deze proeftuin, die input kunnen geven aan het landelijke leerprogramma.

Samenwerken

In de Amsterdamse City Deal zijn veel voor de energietransitie relevante partijen verenigd en werken samen aan een gemeenschappelijk belang. In de Van der Pek werken we dit jaar voor het eerst samen toe naar een aardgasvrije bestaande wijk. Deze stap van planvorming naar uitvoering brengt kansen en uitdagingen met zich mee die richting zullen geven aan de komende jaren. Belangrijke leerpunten liggen in het eerlijk verdelen van de kosten, gezamenlijk optimaliseren van de uitvoering en innovatie in de keten.

Kostenreductie en innovatie

Optimalisatie kosten en verdeling van risico's van werken in de openbare ruimte: de gemeente en nuts partijen zullen het werken in de ondergrond meer dan nu moeten optimaliseren en gelijktijdig moeten uitvoeren. Zo beheersen we kosten, beperken we risico's en houden we de buurt leefbaar.

Innovatie in de keten: de keten van opdrachtgever-installateur-bouwer-leverancier (Ymere-Feenstra-Dura-Nuon) zal intensief samenwerken en op zoek naar innovatie om kosten te besparen en oplevering te versnellen. Zeker nu in de sector een oplopend tekort aan personeel en materialen is heeft dit een grote prioriteit.

Betaalbaar houden van de transitie

De Van der Pekbuurt is een buurt met een groot aandeel sociale huurwoningen, zoals er velen zijn in Amsterdam en andere grote steden. De gemiddelde inkomens liggen laag. De nieuwe energievoorziening zal woonlasten neutraal moeten worden. Tegelijkertijd zijn de grootschalige investeringen die gepaard gaan met de aardgasvrijtransitie zo hoog dat dit de opschaalbaarheid in de weg zit. We zoeken in de proeftuin dus naar manieren om huurders te ontzien en om kosten zo laag mogelijk te houden.

We onderzoeken hoe we sociale huurders kunnen ontzien door verschillende maatregelen uit te proberen en daaruit af te leiden wat het beste aansluit bij de bewonersgroep. Zo krijgen huurders een vergoeding voor een nieuwe pannenset en worden de meerkosten voor elektrisch koken en het hogere vastrecht voor stadswarmte gecompenseerd met een structurele huurverlaging. Belangrijk leeronderdeel is de wens de vaste kosten van de afleverset van warmteleverancier Westpoort Warmte door de woningcorporatie in plaats van door de huurder/contractant laten betalen. Dit is van groot belang voor het draagvlak van de transitie maar samen met de ACM moet onderzocht worden of de huidige warmtewet hier voldoende ruimte voor biedt.



Het verlagen van de kosten voor de samenwerkende partijen zal vooral gevonden moeten worden in optimalisatie van uitvoering en innovatie van ketenpartners. Daarbij willen we zowel proces- als aanlegkosten verminderen.

Woon- en leefomgeving

Van groot belang voor het draagvlak in de buurt is het verbeteren van de woon- en leefomgeving tegelijkertijd met de stap naar aardgasvrij. Onze aanpak is onderdeel van een integraal programma, de 'ontwikkelwijken' waarin veel fysieke verbeteringen voorzien zijn. Lering trekken we uit de wijze waarop we de communicatie en participatie met de buurt zo positief en constructief mogelijk kunnen inzetten.

Concreet aandachtspunt is de plaatsing van regelkamers die tijdelijk, voor meerdere jaren, in de buurt geplaatst moeten worden totdat het warmtenet gereed is. Deze installaties op de stoep of in de binnentuin kunnen ervaren worden als een inbreuk op de leefomgeving. Alternatief is bijvoorbeeld een leegstaande woning, met bijbehorende gedeelde huurinkomsten. We leren in de Van der Pek hoe hier een afweging in te maken, zodat we dit in de toekomst kunnen herhalen.

Uitrollen en opschalen

Alle leerpunten geven uiteindelijk richting aan de onvermijdelijke uitrol van een aardgasvrije gebouwde omgeving. Nog van belang daarbij te noemen is het voornemen te onderzoeken of een 15-jarige contractduur voor warmte, met een optie tot verlenging van nog eens 15 jaar, een haalbare kaart is. Dit geeft warmte-afnemers mogelijkheid om indien gewenst eerder over te stappen naar elektrische oplossingen en maakt stadswarmte daarmee aantrekkelijker en makkelijker opschaalbaar. Dit moet afgewogen worden tegen de negatieve consequenties voor de business case aanleggen warmtenet.

Communicatie en participatie

Er wordt uitgebreid geëxperimenteerd met participatie- en communicatiemethodieken die variëren op bijvoorbeeld schaalniveau (stedelijke campagnes tot en met 1:1 gesprekken), inhoud (van kookworkshops tot voorlichting over energiesystemen) en op werkwijzen.

Van der pekbuurt proeftuin BZK	bedragen per woning	
	ex btw	in btw
gas CV		
handhaven bestaande gasaansluiting	€ 0	€ 0
handhaven bestaande electra-aansluiting	€ 0	€ 0
aankoop CV-installatie, compleet		€ 7.712
gekapitaliseerde servicekosten 15 jaar voor verhuurder		€ 705
totaal bij een gassituatie		€ 8.417
warmtenet	ex btw	in btw
afsluitkosten gasaansluiting	€ 303	€ 366
verzwaren elektra , 30% toerekenen aan koken	€ 60	€ 73
leveren inductiegastoestel	€ 574	€ 695
bijdrage BAK aan stadswarmte	€ 4.000	€ 4.840
gekapitaliseerde servicekosten 15 jaar warmtewisselaar	€ 1.608	€ 1.946
cvinstallatie ex warmtewisselaar		€ 6.627
bouwkundig maken 2 meterkast		€ 272
extra meterkastdeur type jonka incl. montage	€ 194	€ 234
bouwkundig maken kruipluik tbv inpandig tracee		€ 206
maken inpandige stijgleiding van voorgevel tot warmtewisselaar		€ 401
perilex aansluiting en montage		€ 35
totaal bij een stadswarmtesituatie		€ 15.695
		€ 7.278
	verschil	€ 7.300