

Aanvraag

Proeftuin Aardgasvrije Wijk Assen

“YES WE CAN!”

De Asser aanpak is opschaalbaar, overdraagbaar en betaalbaar en daarmee:

HAALBAAR!

Aardgasvrij wonen: óók voor mensen met lage inkomens.

Aanvraag Gemeente Assen

Datum : Juni 2018
Startdatum: 01-11-2018
Einddatum: 31-12-2022
Gevraagde bijdrage: € 4.245.500,-
Bijlagen: Uitvoeringsplan Aardgasvrije wijk
Letters of Intent Enexis, Actium, provincie Drenthe
Collegebesluiten dd. 23-01-2018 en 19 juni 2018

NOOT: niet voor publicatie

1. Algemeen

naam van de wijk niet publiceren voordat gemeente de wijk informeert

Algemene informatie

Naam gemeente:	Gemeente Assen
Naam wijk:	Lariks West
Afbakening gebied:	Het gebied tussen de Europaweg, de Maria in Campislaan en Stroom/Grift.

Aantal woningen in de wijk

De wijk bestaat in totaal uit 428 woningen waarvan 26 huurwoningen van Stichting Actium.

Aantal (utiliteits)gebouwen in de wijk

Er bevinden zich drie utiliteitsgebouwen in de wijk. Dit zijn een school, en twee bedrijfsgebouwen.

Informatie over gebouwtypen en bouwjaren

In het gebied staan 147 appartementen, 251 particuliere rijwoningen, 26 corporatiewoningen, twee vrijstaande en twee twee onder een kap woningen. Vrijwel alle panden zijn gebouwd in de jaren zestig van de vorige eeuw.

Voorziene alternatieve warmtevoorziening(en)

Energierenovatie uitgaande van vergaande isolatie in combinatie met all electric oplossingen is het vertrekpunt. Door de compactheid en bloksgewijze opzet van de wijk zijn er kansen voor collectieve warmtevoorzieningen. Er moet echter nog onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid hiervan, aangezien we door het sterk terugbrengen van het warmtegebruik door renovatie meerdere opties hebben.

Direct aangrenzend aan het gebied bevinden zich nog 110 huurwoningen van Actium. In de directe omgeving bevinden zich ook een zorgcentrum, een wijkgebouw, diverse vooroorlogse woningen en een park. Bij het onderzoeken naar collectieve voorzieningen op wijkniveau wordt de omgeving van het pilotgebied meegenomen omdat dit de haalbaarheid en kansen voor opschaling mogelijk vergoot.

Onderverdeling gebouwen (koop-huurwoningen en andere gebouwen)

- Sociale huur grondgebonden woningen: 26
- Particuliere grondgebonden woningen: 251 rij, 2 2¹ kap, 2 vrijstaand
- Appartementencomplexen (VvE-en): zes met in totaal 147 woningen
- Utiliteit: 1 School, 2 bedrijfsgebouwen

Contactgegevens (contactpersonen gemeente)

Wethouder: Gea Smith - Bults
E-mail: [redacted]@assen.nl

Opdrachtgever: [redacted]
E-mail: [redacted]@assen.nl
Telefoon: [redacted]

Projectleider: [redacted]
E-mail: [redacted]@assen.nl
Telefoon: [redacted]

Samenvatting

Dit is de aanvraag van de gemeente Assen voor deelname aan het programma “Proeftuin Aardgasvrije Wijken” van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Ons voorstel betreft een wijk met 428 woningen, voornamelijk rijwoningen en appartementengebouwen, gebouwd in de jaren zestig. De wijk bestaat voor circa 90% uit particulier woningbezit.

De wijk wordt aardgasvrij en toekomstbestendig, door een woonlasten neutrale energierenovatie. Aardgasvrij maken heeft immers veel impact op de woning, waardoor dit ook kansen biedt voor woning- en wijkverbetering. In deze wijk is de eerste stap richting aardgasvrij nu gaande. De VvE Ellen wordt op dit moment gerenoveerd naar ‘Nul op de Rekening’, op basis van gebouwgebonden financiering via het Asser Servicekostenmodel (ASM). Dit project heeft landelijke bekendheid verworven en werkt nu al als aansprekend voorbeeld voor anderen. Als eerste object binnen de pilot “Aardgasvrije Wijk Assen” kan dit appartementencomplex nog in 2018 helemaal van het aardgas afgesloten worden. Dit zal gebeuren in samenwerking met Renolution, Energiewacht, Enpuls en Enexis. Het Asser Servicekostenmodel is één van de projecten die is gehonoreerd in fase 3 van de VNG Innovatieve Aanpak.

De gemeente, Stichting Actium en welzijnsorganisatie Vaart Welzijn werken in de wijk samen aan wijkverbetering. In de pilot aardgasvrije wijk verbreden we het Asser Servicekostenmodel van bestaande VvE-en naar grondgebonden woningen (eveneens te verenigen in een VvE) en gaan. We maken gebruik van de al bestaande samenwerkingsstructuur, ervaringen en contacten die er richting bewoners al zijn. Actium gaat 26 woningen in het gebied verbeteren naar NOM-ready. We onderzoeken samen de toekomstige energiebron.

Op landelijk niveau maken we ons met de provincie Drenthe hard voor een structurele oplossing voor de langjarige financiering van VvE-en. In maart 2018 is daarvoor een intentieovereenkomst gesloten met onder andere BZK. Hieruit voortvloeiend is een werkgroep opgericht, gefinancierd vanuit de NIA (Nederlands Investeringsagentschap), gemeente Assen en provincie Drenthe, de Regio Utrecht, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en het ministerie. De resultaten van de werkgroep worden binnen de klimaattafel gebouwde omgeving meegenomen.

Ons aanbod aan de proeftuin

Assen en Drenthe investeerden de afgelopen jaren al veel in de ontwikkeling van het Asser Servicekostenmodel. Hoewel het model een opschaalbare en overdraagbare financieringsoplossing biedt voor particuliere eigenaren die collectief verduurzamen, gaat het aardgasvrij maken van woningen mede vanwege de hoge investeringen nog gepaard met een onrendabele top. Deelname aan de pilot aardgasvrije wijken betekent dat we het model kunnen testen en uitrollen bij andere VvE-en en dat we het model verder gaan ontwikkelen naar grondgebonden woningen van particuliere eigenaren. Hiermee dragen we bij aan de ontwikkeling van landelijk opschaalbare financieringsmodellen. Die kennis delen we graag.

Daarnaast gaan we volop leren in de setting van een gezamenlijke wijkaanpak, hoe benutten we de pilot als impuls voor de wijk, hoe werken de bewoners en partijen in de wijk samen en hoe kunnen de collectieve en individuele besluitvormingsprocessen elkaar versterken. Directe partners in dit project zijn de provincie Drenthe, Segon, Enexis, Enpuls, Mijn Buurt Assen (waarbinnen Actium en Vaart Welzijn), de innovatieve bouwer Renolution en TNO.



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Assen forceerde de afgelopen jaren een doorbraak in het verduurzamen van de bestaande particuliere woningvoorraad. Dat deden we door onze nek uit te steken en de gebouwgebonden financiering op de kaart te zetten. We zijn één van de koplopers op dit terrein voor VvE-en. Het Asser Servicekostenmodel (ASM), biedt dé sleutel om de landelijke duurzaamheidsambitie om CO2 te reduceren en woningen aardgasvrij te maken, daadwerkelijk op grote schaal te kunnen realiseren. Wanneer we kijken naar het woningbestand, dan ligt de grootste opgave bij de woningen gebouwd tussen pakweg 1950 en 1985. Woningen die destijds bloksgewijs zijn neergezet. Het betreft hier uniforme rijwoningen, twee-onder-een-kappers en appartementencomplexen. Om deze woningen (op deze schaal) aardgasvrij te maken is een collectieve werkwijze vereist, uit oogpunt van kwaliteit, energievoorziening, participatie en draagvlak. Bij een collectieve aanpak moet iedereen kunnen meeprofiteren.

Maar ook vanuit financieel perspectief is een collectieve oplossing gewenst. Dit laatste heeft te maken met het beperken van kosten en risico's. Tot slot zijn deze bewoners in veel gevallen niet in staat de kosten van de verduurzamingsopgave, te financieren. Samengevat wijst alles er op dat we de oplossing voor deze opgave moeten zoeken in een collectieve aanpak. Het Asser Servicekostenmodel biedt hiervoor alle handvaten.

1.2 Het verhaal van de Asser aanpak: opschaalbaar en overdraagbaar

In 2014 begonnen we met een pilot Nul op de Meter. Oorspronkelijk was het doel om NOM-renovaties toe te passen bij drie doelgroepen: corporatie woningen (sociale huur), particuliere grondgebonden woningen en appartementen. Gedurende de loop van het project werd bij de particuliere doelgroep steeds duidelijker dat eerst het financieringsvraagstuk moest worden geslecht. Een groot deel van de huizenbezitters stond met de woning "onder water" of was al overgefinancierd. Daarnaast waren er eigenaren die geen extra lening wilden aangaan, met het risico dat bij verkoop van de woning, men zou blijven zitten met een restschuld. De angel zat er niet in dat men geen verduurzaming wilde doorvoeren, de angel zat in de financiën en de mogelijke risico's.

In 2015 vond in dit project daarom een scopewijziging plaats: van de techniek (NOM) naar de financiering. De financiering bleek namelijk de bottleneck in de klantreis ('customer journey'). Zicht op financiering is essentieel om bewoners - met name de doelgroep met lage inkomens - geïnteresseerd en mee te krijgen in het proces. De gemeente Assen heeft zich sindsdien toegelegd op de ontwikkeling van een opschaalbaar en overdraagbaar (gebouwgebonden) financieringsmodel. In oktober 2017 is Assen samen met de provincie Drenthe, er als eerste in Nederland in geslaagd een VvE-NOM-renovatie voor een periode van 30-jaar, woonlastenneutraal te financieren. Bij de ontwikkeling is opschaalbaarheid altijd het uitgangspunt geweest. Uiteindelijk moet de markt dergelijke grootschalige energierenovaties kunnen en willen financieren.

1.3 Hoe het Asser Servicekostenmodel werkt

In het model wordt de investering niet gedaan door de individuele particulier, maar door de vereniging van eigenaren. De VvE gaat een financiering aan en investeert in de verbouwing/transformatie van de woningen naar nul op de rekening. De kosten voor de verbouwing (rente en aflossing) worden verrekend via de servicekosten van de VvE en voldaan uit de onderhoudslasten en besparing op de energielasten. Dit kan een bestaande VvE zijn, maar ook een speciaal voor dit doel op te richten VvE (bijvoorbeeld in het geval van grondgebonden rijwoningen). Op het moment dat de woning wordt verkocht zijn de servicekosten voor de volgende woning-eigenaar. De geselecteerde aannemers die de verbouwing realiseren, garanderen de afgesproken energieprestaties gedurende de looptijd van de financiering en zorgen voor het beheer en onderhoud. Op deze manier ruilt de woningeigenaar de energie- en onderhoudskosten in voor servicekosten.

Waarborg

Bij het hypothecair financieren van particulieren hebben banken het pand als onderpand. Dit is bij de VvE niet het geval. Om banken zekerheid te bieden is een borgstelling in de vorm van een Waarborgfonds onderdeel van het Asser Servicekostenmodel. Dit op te richten (landelijk) Waarborgfonds (op dit moment staat de provincie Drenthe nog borg) garandeert de financier de maandelijkse premie. Hierdoor blijft het risico voor de financier minimaal en kan de rente laag blijven. In ruil hiervoor neemt de financier afstand van de hoofdelijke aansprakelijkheid van de deelnemers. Groot voordeel voor de eigenaren is dat zij geen extra schuld hoeven aan te gaan. Ook krijgen zij niet te maken met een krediettoets. Dit maakt de constructie laagdrempelig en transparant. Het Waarborgfonds wordt meegenomen in de landelijke werkgroep VvE financiering.

Resumé: Vertrouwen en beperken risico's

In de Asser aanpak nemen we niet techniek als vertrekpunt, maar energierekening, vertrouwen en risico's die bewoners en banken willen nemen. Vanaf het begin is er een financieel aanbod dat overdraagbaar is en de bewoner direct voordeel oplevert. Dit is volgens ons dé manier om de bewoner actief te betrekken. Veel mensen zien de noodzaak en het voordeel van de ingrepen wel: het levert immers een 'up to date' woning op. In 2018 is de tijd van kleinschalige initiatieven voorbij. Het gaat nu om opschaalbare oplossingen. De enige manier om dat te doen is om overdraagbare investeringen los te krijgen. De gemeente Assen blijft investeren in de ontwikkeling van opschaalbare financieringsoplossingen. Een aantrekkelijk financieel aanbod zet mensen in de "JA-stand". 'YES we can', ook met een laag inkomen!



3. Samenvatting uitvoeringsplan

3.1 Aanpak

Omschrijving aanpak

We richten ons op twee elementen. Enerzijds de opschaling en verbreding van ons financieeringsmodel voor gebouwgebonden financiering (het Asser Servicekostenmodel) en anderzijds het combineren van sociale en fysieke opgaven met de opgave op het gebied van duurzaamheid. We koppelen de aanpak aan Mijn Buurt Assen, het samenwerkingsverband voor wijkverbetering in Assen.

De wijk bestaat voor het merendeel uit typische “jaren zestig woningen”. Het zijn appartementen en grondgebonden woningen van particuliere woningbezitters, veelal met een laag inkomen. Daarnaast is er een blok met 26 huurwoningen van Actium en zijn er 3 utiliteitsgebouwen. Door de bloksgewijze opzet leent de wijk zich goed voor een collectieve aanpak gecombineerd met wijkverbetering. Kern van de aanpak is dat eigenaren de kosten voor het aardgasvrij maken collectief financieren (op basis van langjarige financiering) met onderhoudskosten en besparingen op de energielasten. Het oprichten van een VvE voor alle particuliere woningbezitters in de wijk, of VvE-en per woonblok, maakt dit mogelijk. Het voordeel hiervan is het spreiden van risico's. Door te kiezen voor een collectieve aanpak kunnen we belangrijke kostenvoordelen realiseren voor de bewoners. We bewaken daarbij de balans tussen individuele keuzevrijheid en het collectieve aanbod. We starten de gesprekken per woonblok. Daarna vinden per woning individuele gesprekken plaats om wensen en mogelijkheden van de bewoners te verkennen.

Energetisch besparen we 100% op gas en 80% op elektriciteit. Het energiegebruik wordt teruggebracht door vergaande isolatie aan de buitenzijde van de schil gecombineerd met verbeterde ventilatie. Daarnaast zal eigen elektriciteit (PV) worden opgewekt. Voor de resterende warmtebehoefte gaan we nu uit van ‘all electric’ oplossingen. Met Enexis, Enpuls en Stichting Actium wordt tevens de haalbaarheid van collectieve energievoorzieningen onderzocht.

Belangrijk onderdeel van het project is het opdoen van nieuwe ervaringen en kennis zodat die kan worden ingezet voor de verduurzaming op andere plekken in de stad. De aanpak is gericht op opschaalbaarheid. De gemeente heeft als regisseur en verbindende partij een trekkende rol. Deze rol wil de gemeente vanuit de wijk zelf invullen, door fysiek in de wijk aanwezig te zijn.

Activiteiten 2018

De pilot is een logische vervolgstap op al in gang gezette activiteiten in de wijk rondom de VvE Ellen en de VNG Innovatieve Aanpak. In het uitvoeringsplan is een planning opgenomen. Hier noemen we de activiteiten die in 2018 zijn voorzien.

Voorjaar 2018:	Opstellen aanvraag en starten samenwerking aardgasvrije wijk.
Zomer 2018:	VvE Ellen getransformeerd naar Nul op de Rekening.
Najaar 2018:	Aardgasvrij maken eerste 28 appartementen (VvE Ellen).
Najaar 2018:	Communiceren van aanbod aan VvE-en in de wijk.
Najaar 2018:	Start uitwerking financieel-juridisch aanbod rijwoningen.
Najaar 2018:	Start onderzoek met Actium en Enexis/Enpuls naar collectieve voorzieningen (tevens nadere uitwerking gemeentelijke routekaart).
Najaar 2018:	Eerste communicatie met bewoners, peilen van wensen, opstellen communicatieplan.
Najaar 2018:	Oriëntatie op aanbieders en consortiumvorming.

Planning afsluiting gebouwen van aardgas

2018:	afsluiting VvE Ellen, verwijderen huisaansluitingen
2019:	afsluiting 2 VvE-en, verwijderen huisaansluitingen
2020:	afsluiting 2 VvE-en, 90 rijwoningen, start energierenovatie Actium, 2 2 [^] 1 kapwoningen. Mogelijk aanleg collectief net.
2021:	afsluiting laatste VvE, afsluiting volgende blokken rijwoningen, vrijstaand en utiliteit. Mogelijk aanleg collectief net.
2020:	afsluiting laatste blokken rijwoningen.

Verwijdering van het gasleidingnetwerk wordt eerst niet voorzien, om toekomstige opties voor duurzaam gasvormige energiedragers niet op voorhand uit te sluiten

Jaar	Appartementen	Rijwoningen	Actium	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Utiliteit
2018	28					
2019	49					
2020	49	90	26	2	2	1
2021	21	90-165				
2022		0-75				

Inbedding in gemeentelijk beleid

De aanpak is een vervolg op lopende initiatieven en past in de door de raad vastgestelde Visie Energietransitie (2016). Assen stelt momenteel een Routekaart verduurzaming gebouwde omgeving op. De pilot aardgasvrije wijk zorgt voor een versnelling en staat niet op zichzelf. Ook voor de andere buurten in Assen gaan we een aanpak uitwerken. Daarnaast is Assen actief betrokken bij het opstellen van regionale energie- en klimaatstrategie.

Verbinding met andere opgaven in de wijk

De pilot wordt gekoppeld aan Mijn Buurt Assen. De Lariks is één van de wijken waar de welzijnsorganisatie Vaart Welzijn, Actium en de gemeente Assen, gebiedsgericht werken aan wijkverbetering onder de vlag van Mijn Buurt Assen.

In Mijn Buurt Assen komen drie opgaven samen:

- De transformatieopgave van Actium.
- Het aanpassen en upgraden van de openbare ruimte (fysiek).
- Sociale/participatieprojecten als plus op fysieke ingrepen met een gezamenlijke financiering door de gemeente en Actium en in samenwerking met Vaart Welzijn.

De wijk kent de nodige sociale problematiek, zoals op gebied van gezondheid en financiën. De woningen worden als duur en klein ervaren. De maatschappelijke participatie blijft achter en bewoners zijn relatief ontevreden over hun leefomgeving. Dat komt mede door achterblijvende investeringen in de wijk. De pilot aardgasvrije wijk kan voor de buurt een grote impuls betekenen, mits de situatie van de bewoners als startpunt wordt genomen. Het is van belang de bewoners te ontzorgen. De impact van aardgasvrij maken is groot. Daarmee ontstaan er veel kansen voor een aantrekkelijke wijk. De vele contacten kunnen er toe leiden dat meer mensen het sociaal vangnet weten te vinden en dat er meer binding ontstaat. De medewerkers van Mijn Buurt Assen hebben korte lijnen met bewoners. Dit is onmisbaar omdat de pilot aardgasvrije wijk alleen kan slagen met betrokkenheid van bewoners.

Vervolg (Aannemelijkheid van de volledige verduurzaming op termijn van de alternatieve warmtevoorziening)

De insteek van dit project is om een duurzame wijkvernieuwing te realiseren die voor de bewoners grotendeels woonlastenneutraal moet plaatsvinden. Gedurende de looptijd van het project streven we in principe naar energieneutraliteit. In dit deel van de woningvoorraad vergroot verduurzaming in één keer de financiële haalbaarheid omdat dan de besparing op de energierekening kan worden ingezet voor de financiering. We houden de volledige verduurzaming nadrukkelijk voor ogen, ook bij het onderzoek naar collectieve voorzieningen.

3.2 Betrokkenheid partijen, draagvlak en leerelementen

Betrokkenheid partijen *(Betrokkenheid en inzet van woningcorporatie, netbeheerder, energieleverancier, bedrijfsleven en eventueel andere partijen)*

Met de volgende partijen wordt in wisselende verbanden samengewerkt. Andere partijen kunnen zich aansluiten.

- Provincie Drenthe
- Stichting Actium
- Welzijnsorganisatie Vaart Welzijn
- Enexis
- Enpuls
- TNO
- Adviesbureau SEGON
- Renolution
- Hanzehogeschool
- Drentse Energie Organisatie
- Ministerie van BZK
- NIA, landelijke werkgroep financiering VvE-en
- Bouwend Nederland
- VNG
- Waterschap
- Overige bouw- en installatiebedrijven
- Buurkracht
- Energiecorporatie Duurzaam Assen
- Natuur-en Milieu Federatie Drenthe

Organisatie partijen *(Organisatie van betrokkenheid en draagvlak bij bewoners, bedrijven en andere stakeholders)* ^[1] ^[SEP]

De gemeente Assen heeft met de direct betrokken partijen al jaren een intensieve samenwerking. De pilot aardgasvrije wijk voegt daar een extra dimensie aan toe. De Provincie Drenthe, Actium, Enexis en Enpuls (Enexis groep) onderschrijven deze aanvraag (zie bijgevoegde 'Letters of Intent'). De samenwerking wordt in fase 2 door betrokken partijen uitgewerkt in een convenant.

Leerelementen *(Wat volgens de gemeente en de betrokken stakeholders de belangrijkste leerelementen van de aanpak zijn)* ^[1] ^[SEP]

Een selectie van de belangrijkste leerelementen is wat betreft de gemeente Assen:

- Hoe wordt verduurzaming aantrekkelijk voor particuliere eigenaren met een laag inkomen?
- Hoe doen we recht aan enerzijds het ontzorgen en anderzijds het eigenaarschap van de bewoners? Wat hoort bij de collectieve 'top down' aanpak en wat vraagt om individuele aandacht voor woonwensen en co-creatie in een 'bottom up aanpak'?
- Hoe koppelen we het aardgasvrij maken aan woning- en wijkverbetering en de sociale opgave in de wijk?
- Hoe verbreden we gebouwgebonden financiering van VvE-en via het Asser Servicekostenmodel naar grondgebonden woningen?
- Welke juridische, bestuurlijke en financiële condities zijn nodig om na 2020 te kunnen versnellen?

Assen hecht veel waarde aan het genereren en delen van kennis. Zo maken we deel uit van de werkgroep onder leiding van het NIA die werkt aan een structurele landelijke oplossing en bijbehorende aanpak voor de langjarige financiering van VvE-en.

Samen met de provincie trekken we op om de kennis inzake VvE-en, het proces en de financiering, te delen met andere Drentse gemeenten. Ook zijn we aangesloten bij de (Brede) Stroomversnelling waar we vanaf het begin (4 jaar geleden) kennis hebben opgedaan en actief hebben ingebracht. Met de Hanzehogeschool onderzoeken we in het project Samen Besparen hoe deze doelgroep kan worden bereikt en geholpen bij energiebesparen. We zijn actief deelnemer in de community of practice 'energietransitie voor huishoudens met een smalle beurs'. Voor de pilot zien we er naar uit mee te draaien in het landelijke kennis- en leerprogramma Aardgasvrije wijken.

TNO

De gemeente Assen en TNO gaan samen nauw optrekken op zowel sociaal en technisch terrein. Op sociaal vlak willen we een procesaanpak met een aantal praktische tools ontwikkelen en monitoren om VvE-en aardgasvrij te maken. Het onderzoek richt zich vooral op de bewonersaanpak, hoe omgegaan wordt met potentiële weerstand bij eigenaren en hoe deze wordt weggenomen. Het project levert een instrument dat gemeenten (en andere stakeholders) ondersteunt bij het stimuleren en faciliteren van VvE-en in het sociale proces naar verduurzaming van hun VvE (de 'customer journey').

Op technisch vlak zal het onderzoek zich richten op de resultaten van de verduurzaming van de woningen en gebouwen. Hoe “functioneren” de gebouwen? Leveren ze de prestatie zoals bedacht en aangegeven, et cetera.

3.3 Financiën

Gevraagde rijksbijdrage

In totaal wordt voor € 30 miljoen geïnvesteerd in gebouwgebonden maatregelen en de energievoorziening en voor € 4 miljoen in de openbare ruimte. Voor het financieren van de onrendabele top van de investeringen verwachten wij een bedrag van € 4.245.500 nodig te hebben.

Financiële onderbouwing uitvoeringsplan

Zoals reeds beschreven richt dit project zich op de opschaalbare aanpak waarbij we inzetten op het Asser Servicekostenmodel. Hierbij worden de energiebesparingskosten en onderhouds- en beheerkosten te gelde gemaakt om de verbouwing te financieren.

Om dit model succesvol toe te passen krijgen alle gebouwen een nieuwe isolerende schil en krijgen alle daken zonnepanelen om in de eigen energiebehoefte te voorzien. In de tabel op pagina 12 is de financiering geconcretiseerd. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Toelichting financiering

Besparing energiekosten

Er is voor de berekening van het verbruik uitgegaan van een gemiddeld aantal m³ inhoud per woningtype.

Gas

Omdat de woningen in het kader van dit pilotproject aardgasvrij zullen worden gemaakt, is de besparing op gas 100%. Het betreft hier de variabele kosten, alsmede het vastrecht.

Elektriciteit

Voor een besparing op elektriciteit is gerekend met een reductie van 80%. Er wordt bewust gekozen een deel van de elektriciteitskosten te houden om bewoners een stimulans te geven bewust om te gaan met hun energieverbruik door bijvoorbeeld de aanschaf van energiezuinige apparatuur. Omdat de woningen wel een aansluiting met het elektriciteitsnet zullen houden blijft het vastrecht bestaan.

Besteedbare middelen op basis van besparing

Wanneer we de 100% besparing op gas en de 80% besparing op elektriciteit te gelde maken op basis van een 30 jarige lening tegen een aflossing van 3% en een rente van 2% min 1% subsidie provincie Drenthe, dan ontstaat in dit project een bestedingsruimte van circa 50% van de huidige investeringskosten (de kosten waarvoor de woning energieneutraal kan worden gemaakt).

Onderhoud en beheer


De andere 50% moet gefinancierd worden vanuit een maandelijks te reserveren bijdrage voor beheer en onderhoud van de woning. Afhankelijk van het type woning varieert een realistische reservering voor onderhoud tussen € 95 voor een appartement en € 107 voor een rijwoning of 2-onder-1-kapper of vrijstaande woning. De praktijk leert echter dat de meeste eigenaren binnen het projectgebied hier niet voor sparen. Veelal voeren zij op dit moment deze onderhoudswerkzaamheden niet of zelfstandig uit.

Wanneer bewoners zich echter bewust worden van de reële onderhoudskosten, zijn wij ervan overtuigd dat het haalbaar is een maandelijkse bijdrage van gemiddeld € 50 te kunnen vragen. De woning wordt immers weer helemaal ‘up to date’, krijgt een totaal nieuw uiterlijk en gaat er in comfort en beleving sterk op voorruit. Tevens zal er naar aller verwachting sprake zijn van een waardestijging, die op een later moment kan worden benut.

	Appartement	Rijwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaande woning	Utiliteit
Kosten verbouwing (inclusief beheer en onderhoud)					
Aantal m3					
Energieverbruik					
Gas m3					
Jaarlijkse kosten Gas (variabel)					
Jaarlijks vastrecht gas (vervalt)					
Besparing Gas					
Kostenbesparing Gas					
Electra Kwh					
Jaarlijkse kosten Electra (variabel)					
Jaarlijkse kosten vastrecht Electra (blijft)					
Besparing Electra					
Kostenbesparing Electra					
Totale kostenbesparing (gas en electra)					
Besteedbare middelen o.b.v. 30 jarige lening					
Reservering beheer & onderhoud o.b.v. 30 jaar					
Bijdrage per maand					
Realistisch te vragen extra bijdrage per maand					
Besteedbare middelen o.b.v. extra bijdrage per maand					
Beschikbare bijdrage o.b.v. besparing energie & onderhoud					
Aantal woningen	119	251	2	2	0
Overige bijdrage (Proeftuin Aardgasvrije Wijken BZK):					
28 Appartementen VvE Ellen laatste stap naar aardgasvrij					
Utiliteit					
TOTALE BIJDRAGE ONRENDABELE TOP PROEFTUIN					

Onrendabele top

Binnen het Asser Servicekostenmodel zijn de besparingen op energie en de reservering voor beheer- en onderhoud in principe voldoende om de investeringskosten voor de verbouwing naar aardgasvrij te kunnen dekken. Zoals hierboven aangegeven, is de inschatting dat de bijdrage voor onderhoud en beheer voor de helft lager zal uitvallen in dit project. Er is daarmee sprake van een onrendabele top. Om het verschil tussen de beschikbare middelen en het tekort te kunnen financieren, wordt voor een deel gebruik gemaakt van de beschikbare RVO subsidiemiddelen (circa 10% van de investeringskosten) en daarnaast van de rijksbijdrage uit het programma “Proeftuin Aardgasvrije Wijken”.

Betaalbaarheid bewoners *(Een onderbouwde inschatting van de kosten voor eigenaar-bewoners en de wijze waarop zij in staat worden geacht of gesteld om investeringen die van hen worden verwacht ook daadwerkelijk te doen (betaalbaarheid))* 

Iedereen moet kunnen meedoen aan de verduurzamingsopgave. Daarom is de betaalbaarheid essentieel, vooral voor mensen met een laag inkomen. De transformatie naar aardgasvrij is kostbaar terwijl veel mensen hiervoor het geld niet hebben en veel mensen niet kunnen en/of willen lenen. De maatregelen om te verduurzamen zijn in veel gevallen niet volledig te verrekenen bij verkoop van de woning. De investering kan in veel gevallen “pas uit” op langere termijn. Door een collectieve aanpak en spreiding van financieel risico houden we de kosten voor bewoners beheersbaar.

De bijdrage die wij van de eigenaren vragen, naast de bijdrage die wordt verkregen door de besparing op de energierekening, betreft een bijdrage voor beheer & onderhoud. Per geval (individueel) zal worden bekeken in hoeverre de betreffende eigenaar ook daadwerkelijk deze aanvullende bijdrage kan betalen.

Uitvraag aan de markt *(Wijze van uitvraag aan de markt en potentie tot kostenreductie bij verdere opschaling)* 

Voor de transformatie van de geselecteerde wijk zal een selectie worden gemaakt van een twee à drietal bouwpartijen die vanaf de start van het project bij de aanpak betrokken zullen worden. Gezien het innovatieve karakter van de aanpak zien we het als essentieel dat de bouwpartij aan de voorkant van het proces wordt betrokken. Samen met hen en externe deskundigen, waaronder TNO, zal worden onderzocht hoe een verdere kostenreductie kan worden gerealiseerd. Deze reductie wordt bepaald door meerdere factoren:

- Seriematig bouwen
- Industrieel (lopende band) bouwen in de fabriek
- Logistieke optimalisatie ('Just in Time')
- Bouwmanagement
- Reduceren faalkosten
- Ervaring met bepaalde woningtypes die door heel Nederland staan

De verwachting is dat gedurende de pilot de kosten zullen dalen. We moeten die winst die aan de achterkant van het project wordt behaald aan de voorkant van het project inzetten.