

Gemeente Assen

Uitvoeringsplan

Aardgasvrije wijk Assen



Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders
19-6-2018

Noot: Niet voor publicatie

Ruimte voor aantekeningen

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Gebiedsafbakening.....	5
1.3	Ambitie.....	5
1.4	Toekomstige warmtevoorziening	6
1.5	Nauwe samenwerking.....	6
1.6	Uitvoeringsplan	6
2.	Beleidskader.....	7
2.1	Visie Energietransitie 2016-2020	7
2.2	Lokale verantwoordelijkheid.....	7
2.3	Pijler gebouwde omgeving.....	8
2.4	Expeditie Energieneutraal Drenthe.....	8
2.5	Programma Proeftuin Aardgasvrije Wijk	9
3.	Landelijk koploper gebouwgebonden financiering VvE-en	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Hoe werkt het Asser Servicekostenmodel	10
3.3	VNG Innovatieve Aanpak – Uitrol en verbreding Asser Servicekostenmodel	10
3.4	Samenwerking aan opschaling.....	11
3.5	Resumé: Vertrouwen en beperken risico's.....	11
4.	Routekaart Verduurzaming Gebouwde Omgeving.....	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	'Trias Energetica' en 'Total Cost of Ownership'	13
4.3	Beschikbare alternatieven voor aardgas.....	13
4.4	Strategie korte termijn.....	15
4.5	Prioritering	15
4.6	Keuze pilot gebied en inzet	17
5.	Collectieve aanpak: opschaalbaar, overdraagbaar, betaalbaar	19
5.1	Inleiding.....	19
5.2	Impuls voor wijkverbetering en leefbaarheid.....	19
5.3	Collectieve aanpak financiering	19
6.	Kenschets van de buurt	20
6.1	Ligging	20
6.2	Leefbaarheidsmonitor en wijkvisie	20
6.3	Ruimtelijke karakteristiek	21
6.4	Energieprofiel.....	23
7.	Al doende leren en met partners ontwikkelen.....	24
7.1	Inleiding.....	24
7.2	Leeropgave.....	24
7.3	Rol van de gemeente	25
7.4	Met bewoners	25
7.5	Mijn Buurt Assen.....	25

7.6	Actium	26
7.7	Vaart Welzijn	26
7.8	Provincie Drenthe	26
7.9	Enexisgroep	27
7.10	Ministerie van Binnenlandse Zaken	27
7.11	Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)	27
7.12	Segon	27
7.13	Aanbieders	28
7.14	TNO	28
7.15	'Community of Practice' en Samen Besparen	28
7.16	Experimentenprogramma Platform31	28
8.	Aanpak en planning	29
8.1	Inleiding	29
8.2	Fase 1. Oriëntatie	29
8.3	Fase 2. Voorbereiding	29
8.4	Fase 3. Uitwerking	30
8.5	Fase 4: Realisatie	31
9.	Financiële onderbouwing	33
9.1	Inleiding	33
9.2	Besparing energiekosten en besteedbare middelen	33
9.3	Onrendabele top woningen	34
9.4	Utiliteit	35
9.5	26 rijwoningen Stichting Actium	35
9.6	Uitvraag aan de markt	36
10.	Projectbegroting	38
10.1	Inleiding	38
10.2	Projectkosten	38
10.3	Investerings	39
10.4	Onrendabele top gebouwen	39
11.	Bijlagen	40
11.1	Bijlage 1: 'Letters of Intent'	41
11.2	Bijlage 2: Collegebesluiten	42
11.3	Bijlage 3: Intentieverklaring	43
11.4	Bijlage 4: Brief aan Klimaattafel gebouwde omgeving	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nederland moet in 2050 van het aardgas af. “Vóór 2022 wil de regering 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij maken, of in ieder geval zodanig energie-efficiënt dat ze op korte termijn aardgasvrij gemaakt kunnen worden. Hiermee wordt een eerste stap gezet op weg naar een verduurzaming van 200.000 huizen per jaar, een tempo dat nodig is om in de 30 jaar tot 2050 de hele voorraad van 6 miljoen woningen te verduurzamen.”

Het besluit van het kabinet de gaswinning in Groningen in 2030 te stoppen maakt de overgang naar aardgasvrije woningen alleen maar urgenter. De gemeenteraad van Assen stelde in 2016 de Visie Energietransitie vast. Daarin is het verduurzamen van de gebouwde omgeving één van de thema's. De doelstelling voor Assen is dat de gebouwde omgeving in 2040 klimaatneutraal is. In de periode 2017-2018 zijn verschillende projecten uitgevoerd. Om aan de transitie meer richting te geven stellen we een “Routekaart Verduurzaming Gebouwde Omgeving” op. Tegelijk gaan we onder het motto “al doende leren” alvast aan de slag met de “Pilot Aardgasvrije Wijk Assen” in een deel van de Lariks.

1.2 Gebiedsafbakening

We gaan aan de slag in het gebied tussen Europalaan, Maria in Campislaan en de Stroom/Grift. Het is een gebied met 147 appartementen, 251 grondgebonden woningen in overwegend particulier eigendom, 2 twee onder één kappers, 2 vrijstaande woningen en een blok met 26 corporatiewoningen. In totaal betreft het 428 woningen. Direct aansluitend, ten zuiden van de Stroom staan 110 corporatiewoningen waarvan de toekomstige warmtevoorziening wordt meegenomen in het onderzoek naar collectieve energievoorzieningen.

1.3 Ambitie

De ambitie is het realiseren van een aardgasvrije, toekomstbestendige wijk. Dit willen we met de bewoners en onze partners bereiken op een manier die betaalbaar en haalbaar is, óók voor woningeigenaren en huurders met een laag inkomen.

In de wijk Lariks werken we met het project VvE Ellen aan het naar Nul op de Rekening brengen van deze flat. Hiervoor hebben we het financieringsmodel “Asser Servicekostenmodel” (ASM) ontwikkeld. Dit is een woonlastenneutrale, langjarige, gebouwgebonden financiering die overdraagbaar is bij verkoop van de woning.

Het Asser Servicekostenmodel is één van de projecten binnen het VNG programma Innovatieve Aanpakken. In de pilot aardgasvrije wijk rollen we de ontwikkelde ASM-aanpak verder uit naar andere Verenigingen van Eigenaren (VvE-en) en verbreden we het financieeringsmodel naar grondgebonden woningen. In hoofdstuk drie wordt het model in meer detail toegelicht.

1.4 Toekomstige warmtevoorziening

De toekomstige warmtevoorziening zal bestaan uit woningen met een zeer lage energievraag door zeer goede isolatie en in principe een 'all-electric' oplossing voor de resterende warmtevraag. We willen een besparing van 100% realiseren op aardgas en 80% op elektriciteit. In de pilot wordt de mogelijkheid van collectieve (warmte) voorzieningen op wijkniveau nader uitgewerkt. In hoofdstuk vier wordt de keuze voor de wijk en de strategie voor verduurzaming toegelicht.

1.5 Nauwe samenwerking

We zetten de pilot aardgasvrije wijk in als vliegwiel voor samenwerking aan de energietransitie in Mijn Buurt Assen (MBA). Mijn Buurt Assen is een samenwerkingsverband van Stichting Actium, welzijnsorganisatie Vaart Welzijn en de gemeente Assen. Mijn Buurt Assen werkt gebiedsgericht in wijken met leefbaarheidsproblematiek. Ook met de provincie Drenthe wordt nauw samengewerkt, evenals met de VNG in de innovatieve aanpak en met de Nederlands Investerings Agentschap (NIA straks Invest NL). Hoofdstuk zeven beschrijft hoe we met de verschillende partijen samen optrekken. In bijlage drie en vier zijn de landelijke intentieverklaring VvE Financiering en de input uit de werkgroep richting klimaattafel opgenomen.

1.6 Uitvoeringsplan

Dit uitvoeringsplan beschrijft de aanpak voor het realiseren van de eerste aardgasvrije wijk in Assen. Om de klimaatdoelen voor 2040 in Assen te halen moeten jaarlijks 2.000 woningen worden verduurzaamd naar energieneutraal. Op een opgave van die omvang zijn "we" nu nog niet ingericht. Door nu te starten met de eerste wijk leggen we vanuit de praktijk een sterke basis om deze opgave te realiseren.

2. Beleidskader

2.1 Visie Energietransitie 2016-2020

“We nemen lokale verantwoordelijkheid voor het behalen van de (inter)nationale doelen om een verdere opwarming van de aarde te voorkomen”. Dat is het motto van de Visie Energietransitie Assen, die eind 2016 is vastgesteld door ons college. In de Visie Energietransitie Assen staan doelen voor besparing en opwekking voor de lange en korte termijn.

- Doel 2020: 14% duurzame energie, 10% energiebesparing
- Doel 2040: Gebouwde omgeving klimaatneutraal
- Klimaatneutraal: Alle benodigde energie wordt duurzaam opgewekt
- Energieneutraal: Het gebouw of activiteit wekt zelf evenveel energie op als het gebruikt

De Visie Energietransitie kent vijf pijlers:

- Eigen vastgoed en openbare verlichting
- Gebouwde omgeving
- Bedrijven
- Mobiliteit
- Grootschalige energieopwekking

Er is een uitvoeringsplan voor de periode 2017-2018 en momenteel wordt een nieuw uitvoeringsplan geschreven voor de periode 2019-2020.

2.2 Lokale verantwoordelijkheid

We zijn pro-actief en faciliteren inwoners op de volgende manieren:

- We verduurzamen versneld onze eigen organisatie.
- We ontwikkelen beleid, trekken middelen aan en betrekken en verbinden stakeholders.
- We stellen een “Routekaart Verduurzaming Gebouwde Omgeving” op en anticiperen op de aanleg van warmtenetten, ‘smart grids’, en ‘energie hubs’.
- We nemen een regierol bij een collectieve aanpak als dit van belang is voor kostenbesparing, kwaliteit en het realiseren van de duurzaamheidsambitie.
- We ontwikkelen passende en opschaalbare financieringsmogelijkheden in samenwerking met de markt.
- We ondersteunen initiatieven van bewoners en nemen zoveel mogelijk belemmeringen weg.
- We volgen en leren van initiatieven van koplopers. Dit zijn ‘lighthouses’ die zichtbaar maken welke veranderingen nodig zijn in de maatschappij, bijvoorbeeld op het gebied van financiering en regelgeving.
- We passen tegenstrijdig beleid en regelgeving aan.
- We tonen leiderschap, stimuleren en enthousiasmeren.

2.3 Pijler gebouwde omgeving

Voor de gebouwde omgeving onderscheiden we bestaande en nieuwbouw. In de periode 2016-2018 zijn diverse projecten uitgevoerd. In de periode 2019-2020 streven we naar meer samenhang en opschaling.

Bij het verduurzamen van de gebouwde omgeving staat het eigenaarschap en het samenwerken met de bewoners centraal. Niet alle bewoners hebben echter dezelfde mogelijkheden om aan te haken bij de energietransitie. Daarom is de aanpak soms pro-actief en soms volgend op initiatief van bewoners. Zo willen we alle bewoners kunnen bereiken.

Generiek: We verstrekken inwoners adviezen, ondersteunen collectieve inkoop en zetten het Drents Energieloket en Duurzaamheidscentrum in voor bewonersvoorlichting. Hierdoor kunnen inwoners stap voor stap verduurzamen.

Specifiek: Sommige doelgroepen vragen een eigen op maat aanpak. Zo hebben we een aanpak ontwikkeld voor VvE-en en kijken we naar de kansen om het vervangen van asbest-daken te combineren met verduurzaming van woningen.

Participatieve wijkaanpak: Een gezamenlijke wijk- of buurtaanpak kan veel koppelkansen bieden. We denken daarbij aan kostenbesparing, sociale cohesie, fysieke wijk- en woningverbetering en de ontwikkeling van energieconcepten op wijkniveau. Door ons voor een langere periode aan een gebied te verbinden ontstaat er ruimte voor initiatieven en kunnen we structuur bieden aan de dynamiek die transitie met zich meebrengen. Dit is onder andere wat we gaan ontwikkelen in de pilot aardgasvrije wijk.

Ondersteuning: Actieve bewoners ondersteunen in hun eigen proces. Bijvoorbeeld door het faciliteren en het wegnemen van drempels. We doen dit onder meer bij de Energiecoöperatie Duurzaam Assen en bij het initiatief van bewoners aan de Houtlaan om aardgasvrij te worden.

2.4 Expeditie Energieneutraal Drenthe

In 2016 nam de provincie Drenthe het initiatief voor een Expeditie Energieneutraal Drenthe. Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst met vele partijen waaronder gemeenten, energiebedrijven, woningcorporaties, aannemers, adviseurs en bewonersinitiatieven. Ook Assen neemt hieraan deel. We werken bij de uitvoering van de Visie Energietransitie in veel projecten zeer nauw samen met de provincie Drenthe. Het meest in het oog springend is de ontwikkeling van het Asser Servicekostenmodel met Waarborg.

2.5 Programma Proeftuin Aardgasvrije Wijk

In januari 2018 besloot het College van Burgemeester en Wethouders om een subsidieaanvraag in te dienen voor het programma “Proeftuin Aardgasvrije Wijken”. Het ministerie wil hiervoor 15-20 wijken selecteren. Er is een subsidie beschikbaar tussen €2.000 en €15.000. Deze is met name bedoeld voor de onrendabele top van de benodigde woningaanpassingen. Daarnaast is er € 5 miljoen uitgetrokken voor een leerprogramma. Hierin leren gemeenten van elkaar en ontwikkelen kennis voor een opschaling naar andere wijken. Voor 1 juli 2018 moet een aanvraag bij het ministerie binnen zijn. Deze moet aan een aantal voorwaarden voldoen waaronder een door het college van B&W vastgesteld uitvoeringsplan. Het programma van het ministerie is aanleiding het al lopende project rondom de VNG Innovatieve Aanpak, het Asser Servicekostenmodel en VvE Ellen, te verbreden naar een wijkvernieuwingsaanpak voor een aardgasvrije wijk.

3. Landelijk koploper gebouwgebonden financiering VvE-en

3.1 Inleiding

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, ook daadwerkelijk op grote schaal te kunnen realiseren.

3.2 Hoe werkt het Asser Servicekostenmodel

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 meter'. De kosten voor de verbouwing (rente en aflossing) worden verrekend via de servicekosten van de VvE en voldaan uit de onderhoudslasten en de besparing op de energielasten. Het 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 woningeigenaar. 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.

3.3 VNG Innovatieve Aanpak – Uitrol en verbreding Asser Servicekostenmodel

Het Asser Servicekostenmodel is één van de initiatieven die zijn gehonoreerd binnen het VNG programma innovatieve aanpak. Dit programma daagt gemeenten uit innovatieve wijkaanpakken te ontwikkelen voor particuliere woningeigenaren. Onderdeel van de Asser aanpak is het Asser Servicekostenmodel breder uit te rollen en te onderzoeken hoe we het VvE- model kunnen toepassen op nog niet-bestaande VvE-en. Een "energie- VvE" zou een goed financieringsvehikel kunnen zijn om de verduurzaming van rijwoningen collectief aan te pakken.

3.4 Samenwerking aan opschaling

We werken samen met de provincie Drenthe aan een plan van aanpak voor de uitrol van het Asser Servicekostenmodel naar VvE-en in Assen en Drenthe. Om het model te kunnen opschalen zijn twee dingen nodig:

- De (bouw)kostprijs moet omlaag. Om de forse onrendabele top te verlagen moet deze naar beneden. Dit kan alleen door meer projecten te realiseren en schaalvoordeel te creëren.
- Op dit moment vragen financiers (banken) nog een garantie van de overheid. Daardoor is het model nog niet op te schalen. Een structurele oplossing hiervoor zou een revolverend waarborgfonds kunnen zijn.

Beide belemmeringen voor opschaling hangen met elkaar samen. De provincie Drenthe en de gemeente Assen hebben zich mede daarom hard gemaakt voor het opzetten van een landelijke samenwerking om een structurele oplossing mogelijk te maken. In maart 2018 is daarvoor een intentieovereenkomst getekend met regionale en landelijke partijen waaronder het Ministerie van Binnenlandse Zaken (zie bijlage 3). Assen en de provincie Drenthe zitten beide in de “Begeleidingscommissie Financiering VvE-en”. Een werkgroep onder leiding van de Nederlandse Investeringsautoriteit (NIA) werkt, mede gefinancierd door Assen en Drenthe, aan een structurele landelijke oplossing en bijbehorende aanpak voor de langjarige financiering van VvE-en (zie bijlage 4, brief aan Klimaattafel gebouwde omgeving). Assen heeft door deze koploperspositie voor VvE-en veel kennis en een landelijk netwerk ontwikkeld.

3.5 Resumé: Vertrouwen en beperken risico's

In de Asser aanpak nemen we niet de techniek als vertrekpunt, maar de energierekening, het vertrouwen en de 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 pilots voorbij: het gaat anno 2018 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 financieel aantrekkelijk aanbod zet mensen in de “JA-stand”. ‘YES we can’, ook met een laag inkomen!

VvE Ellen als voorbeeldproject

In dit deel van de Lariks vindt op dit moment de verduurzaming plaats van een appartementencomplex aan de Ellen. Het gebouw wordt getransformeerd naar nul op de rekening door het pand te voorzien van een sterk isolerende schil in combinatie met zonnepanelen. Het aardgasvrij maken is hierna nog een kleine stap die nog in 2018 is gepland.



4. Routekaart Verduurzaming Gebouwde Omgeving

4.1 Inleiding

Assen bereidt een Routekaart Verduurzaming Gebouwde Omgeving voor, gericht op een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2040. We brengen prioriteitsgebieden in kaart en onderzoeken welke energieconcepten en verduurzamings-strategieën passend zijn bij de diverse wijken. Daarbij gebruiken we onder andere de analyse van urgente koopwoningen die adviesbureau KAW in 2015 opstelde en de Energiepotentiekaart 2018.

4.2 'Trias Energetica' en 'Total Cost of Ownership'

In de aanpak naar een woonlasten neutrale gasvrije wijk handelen we vanuit de 'Trias Energetica'. Eerst zullen huishoudens hun woning moeten (laten) isoleren zodat de resterende warmte- en elektriciteitsbehoefte minimaal is. Dit wordt betaalbaar de besparingen op energieverbruik en onderhoud groter of gelijk zijn aan de nieuwe financieringslasten die nodig zijn om te isoleren.

Zeer goede isolatie is een duurzame investering voor de hele levensduur van de woning. De keuze voor minder of goedkope isolatie kan investeringen in onnodig grote distributiesystemen, minder beheersbare energielasten en toekomstige milieuproblemen tot gevolg hebben indien gebruikte grondstoffen niet klimaatvriendelijk zijn. Juist in zwakke wijken is het van belang te investeren in zeer goede isolatie (en passende ventilatie) omdat dit de meeste zekerheid biedt op beheersbare energie- en onderhoudslasten in de toekomst.

Uitgaande van goed geïsoleerde woningen kijken we naar de alternatieven voor duurzame energiedistributie voor de resterende energievraag. Of dat 'all-electric', een warmtenet, of een aangepast waterstof-distributiesysteem wordt, is afhankelijk van een kosten-baten-analyse en lange termijn verwachtingen over de inzet van duurzame energie en de ontwikkeling van kostprijzen.

De oplossing is gelegen in de optimalisatie van de 'total costs of ownership' voor zowel de betreffende huishoudens, de netwerkbeheerder, de energie-distributeur als de overheid.

4.3 Beschikbare alternatieven voor aardgas

Individuele alternatieven

Aardgas wordt gebruikt voor ruimteverwarming, warm water en koken. In de woningbouw gaat vanuit efficiënte inzet van duurzame energie de voorkeur uit naar lage temperatuur verwarming. Dit vraagt echter eerst om goed isoleren. Goed isoleren betekent ook dat minder grote installaties nodig zijn en dat bij 'all electric' oplossingen minder opgewekte stroom nodig is voor de warmtevoorziening.

Collectieve alternatieven

Assen beschikt niet over hoge temperatuur warmtenetten en er is weinig restwarmte. De kansen voor benutting van diepe geothermie worden in Assen wisselend ingeschat en vragen verdere uitwerking. Voor de korte termijn is dit nog geen optie. Een ander collectief alternatief is biogas uit organisch huishoudelijk afval. Binnen de gemeente Assen wordt dit onderzocht, evenals inzet van riothermie en waterstof. Wanneer blijkt dat deze opties beschikbaar en toepasbaar kunnen zijn, kunnen zij een rol gaan spelen in de pilot aardgas-vrije wijk.

In de onderstaande tabel staat een globaal overzicht van maatregelen die passen bij de woningvoorraad van Assen. De visies hierop zijn nog sterk in ontwikkeling. Wij volgen die dynamiek op de voet en werken dit voor de diverse wijken nader uit in de routekaart verduurzaming gebouwde omgeving.

Tabel: Globaal overzicht van verduurzamingsconcepten bestaande bouw			
Alternatief	Maatregelen	Collectief	Woningtype
Passiefhuis/BENG 1:	Zeer goed isoleren (aan buitenzijde) ventilatie en minimaal elektrisch bijverwarmen / WTW.	Schil, ventilatie, inkoop	geschikt voor appartementen en bloksgewijs gebouwde kleinere rijwoningen jr 1950-1990 met hoge energielasten en onderhoudsachterstand. Langjarige financiering.
All electric maximaal isoleren, maatwerk	LT verwarming/koeling op basis van warmtepomp techniek, zeer goede isolatie (binnen/buiten), PV en inductie	Schil, inkoop	Deels al geïsoleerde woningen, woningen waar meer maatwerk nodig is. Grotere rijwoningen, 2 ^{de} kap, geschakeld, vrijstaand, 1990-nu met hoge energielast.
Extern LT warmtenet,	Zeer goede isolatie en PV	WKO, warmtenet riothermie, inkoop	Geschikt voor compacte buurten waar een collectief voorkeur geniet boven individuele oplossingen.
Geothermie/ hoge temperatuur warmtenet	Basisisolatie, aansluiting op HT warmtenet	Warmtenet	Compacte grote buurten met een hoge warmtevraag zonder noodzaak tot woningverbetering.
Optimaliseren en compenseren extra elektragebruik met opwek.	Optimaliseren isoleren, PV en LT verwarming (warmtepomp) met periodieke elektrisch bijverwarming		Voor (vrijstaande) woningen met goede basisisolatie, goede schil en groot geschikt dak voor PV. In stappen financierbaar.
Hernieuwbaar gas			Historische woningen < 1950
Toekomstige alternatieven			

4.4 Strategie korte termijn

Om op korte termijn aan de slag te gaan, moet eerst vooral worden uitgegaan van alternatieven op niveau van woningblokken of individuele woningen.

Als strategie zetten we voorlopig in op het stimuleren van 'no-regret' maatregelen (isolatie, inductie, PV) en volledige verduurzaming waar dat samen gaat met woningverbetering. Aardgasvrij maken heeft uiteindelijk impact op de hele woning. Dit maakt het ook duur. Wanneer de investeringen in één keer kunnen worden gedaan ontstaat financieringsruimte uit uitgespaarde energie- en onderhoudskosten. Vooral bij huishoudens met een smallere beurs is langjarige, gebouwgebonden woonlastenneutrale financiering cruciaal. We lopen daarin landelijk voorop met het Asser Servicekostenmodel dat we samen met de provincie hebben ontwikkeld.

In de Routekaart Verduurzaming werken we per wijk de opties voor de korte en lange termijn nader uit. We kijken niet alleen naar de techniek, maar juist ook naar een passende aanpak voor de verschillende doelgroepen.

4.5 Prioritering

Vanuit het gasnet is er nergens in Assen een directe aanleiding voor vervanging. Er zijn ook geen specifieke kansen vanuit alternatieve energiebronnen in de omgeving. Het aanknopingspunt voor de keuze van een eerste aardgasvrije wijk is vooral gelegen in de kwaliteit van de woningen en de urgentie vanuit energielasten.

Bijdrage gemeentelijke doelstelling

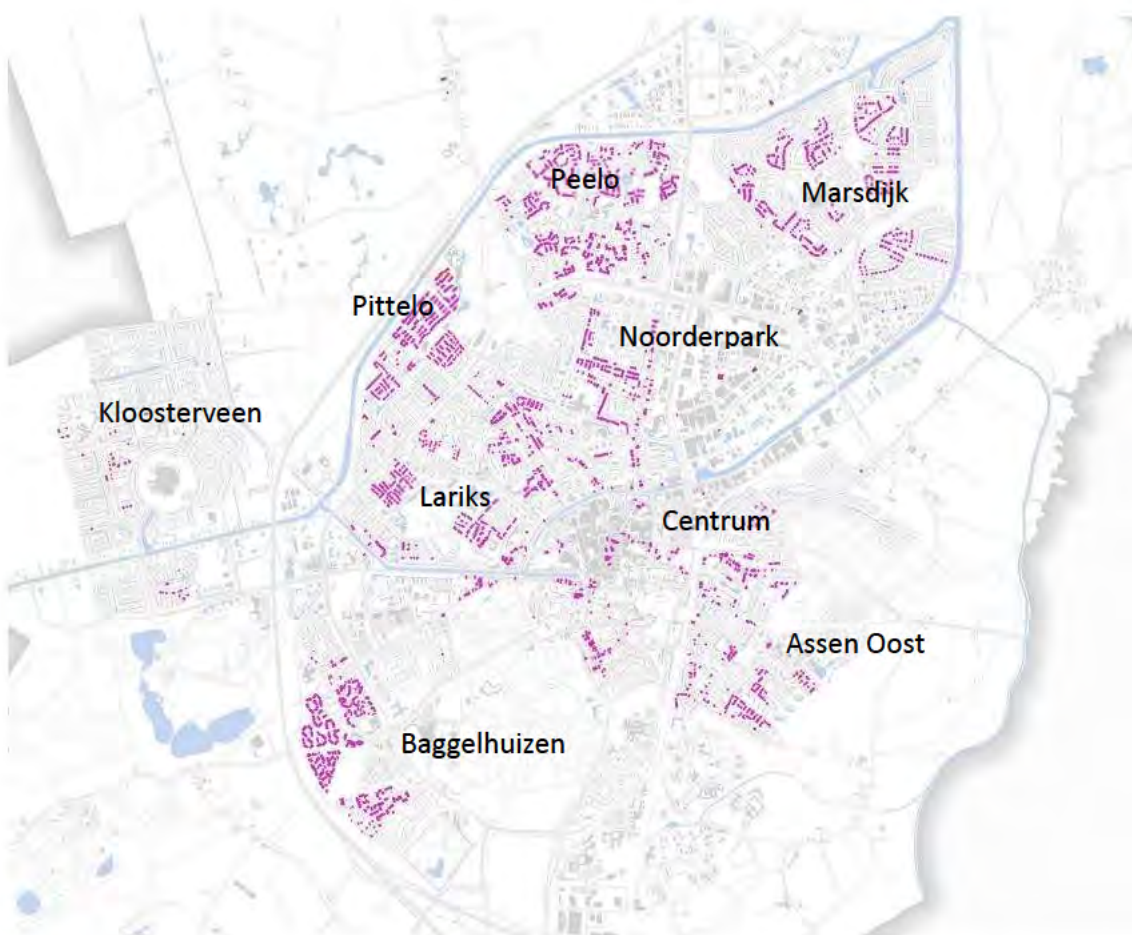
Het aanpakken van woningen met de slechtste energielabels draagt het meest bij aan de gemeentelijke doelstelling dat de helft van de Asser woningvoorraad in 2020 op niveau van label B is. In dit deel van de woningvoorraad is de urgentie ook vanuit energielasten het grootst.

Urgentie energielasten

Urgente woningen zijn goedkope huur- en koopwoningen met een hoog energieverbruik (urgentie vanuit woonlasten). Om te komen tot een keuze voor een pilotwijk is een aantal gebieden/wijken in Assen met elkaar vergeleken. (Zie de kaart op pagina 16). Een aantal wijken vallen op, zoals Lariks, Peelo, Pittelo, Baggelhuizen en de relatief jonge wijk Marsdijk.

Betaalbaarheid en energiegebruik

Aardgasvrij maken heeft impact op hele woning. Het is daarom vooral kansrijk waar vergaande verbouwingen van dak/gevel of vloer en keuken aan de orde zijn. Er zijn grofweg vier strategieën denkbaar: individueel stapsgewijs, individueel in één keer, in een combinatie van individueel/collectief stapsgewijs of in één keer. Een stapsgewijze aanpak is alleen betaalbaar voor mensen die budget kunnen vrijmaken om hiervoor te sparen. Bij een stapsgewijze aanpak blijft immers een aanzienlijk deel van de energierekening bestaan, plus de investering die moet worden opgebracht. Woningen met een gemiddeld label en enige mate van isolatie hebben minder besparingspotentieel.



	Buurtnaam	Aantal urgente woningen per buurt
100	De Lariks oost	156
102	De Lariks west	185
202	Noorderpark – Veningerland	192
205	Noorderpark - Componistenbuurt Oost	179
307	Assen Oost - Vredeveld Zuid	191
401	Pittelo Midden	160
400	Pittelo Noord	457
502	Baggelhuizen Zuid	151
503	Baggelhuizen Midden	475
601	Peelo - De Velden/De Stukken	283
602	Peelo - De Landen/De Akkers	268
	Totaal	2697

Zeer globaal betekent dit de volgende strategie:

- Collectief bij kansen voor een warmtenet, anders maatregelen individueel treffen maar gezamenlijk inkoop en financieren om kosten te besparen
- E, F, G label : → in één keer kansrijk (met Asser Servicekostenmodel)
- B, C, D labels: → in stappen
- A en A+ labels : → in één keer kansrijk

4.6 Keuze pilot gebied en inzet

Op basis van de hierboven genoemde criteria en de efficiënte inzet van middelen is gekozen voor het gebied tussen de Europaweg, Maria in Campislaan en de Stroom. In het pilotgebied zijn we al gestart met het project Nul op de Rekening VvE Ellen. We zien, gelet op de opzet van de wijk, hier de meeste kansen voor een collectieve aanpak in combinatie met wijkverbetering en collectieve financiering met het ASM. Het is een gebied met in totaal 428 woningen, vooral in particulier woningbezit. Er staan zes portiek-etageflats (VvE-en) met in totaal 147 appartementen. Er zijn twee utiliteitsgebouwen in het gebied. In deze wijk is het inkomensniveau laag en is sprake van leefbaarheidsproblemen. De pilot kan hier een positieve impuls betekenen.



Er is hier sprake van niet of nauwelijks geïsoleerde woningen uit de jaren zestig met een matige energieprestatie. Gemiddeld hebben ze energielabel E of D. Dat maakt de verduurzamingsopgave hier urgent. Omdat bij dit type woningen isolatie aan de buitenkant doormiddel van een isolerende schil voor de hand ligt, zijn hier veel kansen voor een koppeling met wijkverbetering. Bovendien is Mijn Buurt Assen hier al aan de slag met een concreet uitvoeringsprogramma voor wijkvernieuwing. Hierbij worden riolering en straatwerk vervangen. Actium knapt woningen op door sloop en herbouw of een grondige renovatie. De pilot kan voor deze wijk een grote impuls betekenen.

Gelet de compacte opzet van de wijk is op voorhand niet uit te sluiten dat een collectief lage temperatuur warmtenet voordeliger is dan individuele oplossingen. In de omgeving zijn mogelijkheden voor extra regeneratie. Dit gaan we met Enexis en Enpuls nader onderzoeken. Direct aansluitend aan het pilotgebied liggen 110 woningen van Actium, die binnen de projectperiode gepland staan voor groot onderhoud. Op verzoek van Actium wordt dit gebied (in de afbeelding aangeduid met het zuidelijke gebied) in het onderzoek naar collectieve voorzieningen betrokken.

5. Collectieve aanpak: opschaalbaar, overdraagbaar, betaalbaar

5.1 Inleiding

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. Echter ook vanuit financieel perspectief is een collectieve oplossing gewenst. Dit laatste heeft te maken met het beperken van kosten en risico's. Tot slot de doelgroep die in dit woningbestand woont. Deze groep is in veel gevallen niet in staat de kosten, die gemoeid zijn met 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.

5.2 Impuls voor wijkverbetering en leefbaarheid

Het verduurzamen en aardgasvrij maken van alle woningen in een woonwijk betekent dat de woningen een aanzienlijke opknapbeurt zullen krijgen. Fysieke verbetering van de woningen draagt bij aan een aantrekkelijkere woonomgeving. Ook op sociaal gebied ontstaan mogelijkheden de leefomgeving en leefbaarheid te versterken. Net als bij de wijkvernieuwing vanuit Mijn Buurt Assen zien we de verduurzaming als kans om fysieke en sociale projecten te koppelen. Zo zal er veelvuldig contact met bewoners zijn waarbij in samenwerking met Mijn Buurt Assen veel dwarsverbanden gelegd kunnen worden met de sociale structuren in de wijk. De vele contactmomenten kunnen door Mijn Buurt Assen worden aangegrepen meer kennis te vergaren om vervolgens concrete acties en projecten te initiëren. Tevens kan een grootschalig project, waarbij alle bewoners uit een wijk betrokken zijn, zorgen voor een versterking van de onderlinge persoonlijke verbindingen. Een complete wijk kan op deze manier over de gehele breedte profiteren van de verduurzaming.

5.3 Collectieve aanpak financiering

Het Asser Servicekostenmodel is nu al toepasbaar voor bestaande VvE-en. De bloksgewijze opzet van de pilotwijk maakt dat een collectieve aanpak ook bij de particuliere rijwoningen voor de hand ligt. De investering wordt dan niet gedaan door de individuele particulier, maar door een op te richten VvE. Deze VvE gaat een financiering aan en investeert in de transformatie van de woningen naar aardgasvrij. De kosten voor de verbouwing (rente en aflossing) worden verrekend via de servicekosten van de VvE en voldaan uit de besparing op de energielasten. Op het moment dat de woning wordt verkocht zijn de servicekosten voor de volgende woningeigenaar. De geselecteerde aannemers die de verbouwing realiseren, garanderen de afgesproken energieprestaties gedurende de looptijd van de financiering en zorgt voor het beheer en onderhoud. Op deze manier ruilt de woningeigenaar de energiekosten en onderhoudslasten in voor servicekosten.

6. Kenschets van de buurt

6.1 Ligging

Het projectgebied ligt in de buurt Lariks-west. Er staan 428 woningen. Daarnaast bevinden zich in het gebied twee bedrijfsgebouwen met enkele maatschappelijke voorzieningen als het Leger des Heils, een dierenartspraktijk, kinderopvang en een school. Het is een typische wederopbouwbuurt uit de jaren zestig met vooral koopwoningen, waarvan veel voormalig corporatiebezit.

6.2 Leefbaarheidsmonitor en wijkvisie

De Lariks West is onderdeel van de Lariks, een wijk met de nodige sociale problematiek. Er wonen gezinnen met vaak meerdere problemen, onder andere op het gebied van gezondheid en inkomen. De woningen worden als duur en te klein ervaren. In de wijk heeft bijna 50% van de mensen een laag inkomen. De maatschappelijke participatie blijft achter, er wordt discriminatie ervaren en weinig familiariteit (vertrouwdheid). In vergelijking met andere wijken zijn inwoners relatief ontevreden over hun leefomgeving. Ondanks de geringe maatschappelijke participatie zijn er relatief veel wijkbewoners actief in hun wijk. Het vertrouwen in de overheid is niet erg groot. Dit heeft mede te maken met achterblijvende investeringen in de wijk.



In 2012 is een wijkvisie opgesteld, die jaarlijks vertaald wordt in uitvoeringsprogramma's met concrete acties en doelen. Dit deel van de Lariks ontwikkelt zich in deze visie tot een meer gevarieerde woonbuurt. Het grootste gedeelte van woningen is bedoeld voor mensen met een lager inkomen. In de buurt is een sociaal vangnet aanwezig van professionals, maar buurtbewoners zetten zich ook in toenemende mate in voor elkaar. We zetten in op sterkere buurtbinding door verbetering van de openbare ruimte en de woningen, maar ook door bewoners actief aan te spreken op hun eigen verantwoordelijkheid.

De pilot aardgasvrije wijk kan voor deze buurt een grote impuls betekenen. Wel is het van groot belang dat we daarbij de situatie van de bewoners als vertrekpunt nemen. Dit is een groep mensen die veel aan het hoofd heeft. Het is van belang hen te ontzorgen. De pilot kan ervoor zorgen dat meer mensen het sociale vangnet weten te vinden en dat meer binding ontstaat.

6.3 Ruimtelijke karakteristiek

Het projectgebied oogt op het eerste gezicht homogeen. De wijk heeft een rechtlijnig stratenpatroon en is bloksgewijs opgezet in een zogenaamde stempelstructuur. De blokken variëren in grootte van 12, 20 of 32 woningen. Gemiddeld hebben de woningen een inhoud van 282 m³. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1962-1968.

Het woningaanbod in de wijk bestaat globaal uit drie typen:

- Sociale huur van Actium
- Particulier bezit in appartementencomplexen (VvE-en)
- Particuliere grondgebonden rijwoningen

Tabel: Opbouw van het projectgebied naar woningtype

	Woningtype	Aantal	Waarvan rijwoningen	Waarvan appartementen	Waarvan 2 ^{de} kap	Waarvan vrijstaand
Pilotgebied	Koop voornamelijk label E-F-G	402	251	147	2	2
	Huur (Actium) label C	26	26			
	Totaal	428	277	147	2	2
	Basisschool (Epe)	1				
	Bedrijfsverzamelgebouw	2				
Aanvullend zoekgebied collectieve voorzieningen	Huur (Actium) label D-E	110	110			
	Totaal	110	110			
Directe omgeving	Lariksbos en Kanaal					
	CS Vincent van Gogh					
	De Slingenborgh					
	Wijkgebouw					
	Vooroorlogse woningen					
Bron: kadastrale ondergrond, Energiescan KAW						

De woningen; homogeen aan de voorzijde, divers aan de achterzijde

De basis oppervlakte van de woningen is klein (circa 90-100 m²). Hoewel de wijk aan de straatzijde redelijk homogeen oogt en de woningen dezelfde bouwkundige eigenschappen hebben, zijn veel woningen in de loop der tijd aangepast. Dit leidt tot een gevarieerd palet aan woningen zo leert een rondreis op Funda. Vooral aan de achterkant zijn de woningen erg divers. Zo zijn veel woningen individueel uitgebouwd of verbeterd. Hoewel de wijk homogeen oogt is het ook een “doorleefde wijk” met veel diversiteit. Dit is een belangrijk vertrekpunt voor de aanpak.

Rondje Funda, mei 2018



Woning aan de Ellen €165.000, label B



Woning aan de Fem, €132.000, label E, dubbel glas



Uitgebouwde hoekwoning Epe, €140.000, label F, vloerisolatie en deels dubbel

6.4 Energiegebruiksprofiel woningen

In 2015 heeft KAW een Energiescan uitgevoerd van alle woningen. Daaruit blijkt dat veel woningen in het gebied als urgent zijn aangeduid. Dit houdt in dat de energielasten in verhouding tot de woonlasten en waarde van de woning hoog zijn. Een jaren 60 huis heeft bij de bouw meestal geen isolatie meegekregen: geen spouwmuurisolatie, geen dakisolatie, geen vloerisolatie en geen dubbel glas. Op de energielabelatlas is te zien dat de meeste woningen niet of nauwelijks geïsoleerd zijn.

Energiegebruik

In onderstaande tabel is te zien dat in het projectgebied jaarlijks bijna 700.000 m³ aardgas en 1.321.200 kWh elektriciteit wordt gebruikt. Het gemiddeld gasverbruik is 1.277 m³ per jaar. Gemiddeld in Assen is dit 1.501 m³. Maar de woningen in Assen zijn gemiddeld een stuk groter dan in de Lariks: 350 m³ ten opzichte van 282 m³ in het gebied. Dit is te verklaren uit het grote aantal appartementen.

Tabel: Totaal energiegebruik en energielasten in het projectgebied (inclusief zuidelijk deel Actium)

	Gasverbruik per jaar	kWh per jaar gehele gebied	Energielast per maand
Totaal gebied	690.000 m ³	1.321.200 kWh	€ 64.500
Gemiddeld per woning	1.277 m ³	2.456 kWh	€ 120
Bron: Energiescan KAW, 2015			

6.5 Utiliteit

In het pilotgebied staan een school en twee bedrijfsgebouwen. De school en één van de bedrijfsgebouwen is in eigendom van de gemeente. De school is slecht geïsoleerd. Het bedrijfsgebouw heeft veel technische problemen. De gebouwen worden meegenomen in de aanpak en kunnen wellicht een bijdrage leveren aan collectieve voorzieningen.

6.6 Sociale huur

In het pilot gebied ligt een woonblok van Actium met 26 rijwoningen. Deze woningen zijn al een keer verbeterd naar label C. De stap naar NOM-ready wordt in het kader van de pilot meegenomen, waarbij in gezamenlijkheid wordt onderzocht welke energieaansluiting hier het best passend is.

7. Al doende leren en met partners ontwikkelen

7.1 Inleiding

Het motto “al doende leren” past goed bij Assen. Door vanuit een ambitie concreet aan de slag te gaan wordt duidelijk welke oplossingen nodig zijn en wordt direct toepasbare kennis ontwikkeld. Het realiseren van een aardgasvrije wijk brengt de nodige versnelling te weeg en maakt zichtbaar wat nodig is. Het proces staat niet van te voren vast en blijft zich ontwikkelen. De kennis en samenwerking die door deze pilot ontstaan, vormt een verdere basis voor verduurzaming en het aardgasvrij maken van andere wijken. We vinden het belangrijk om kennis die breed toepasbaar is te delen met de andere gemeenten. Assen neemt deel in diverse netwerken en wil kennis delen en uitwisselen.

7.2 Leeropgave

Een zorgvuldig proces richting bewoners is een harde randvoorwaarde voor het slagen van het project. Eén van de belangrijkste leeropgaven is dan ook juist dit deel van het project. We zien de volgende leerpunten voor de pilot:

- We weten dat de bewoners in dit gebied veel andere zaken dan energie en onderhoud aan hun hoofd hebben. De participatiegraad in het gebied is laag. Toch is bewonersbetrokkenheid al in de fase van de voorbereiding, wanneer nog niet in detail bekend is hoe een en ander gaat lopen van groot belang. Hoe pakken we dit aan? Wat doet recht aan enerzijds het ontzorgen, en anderzijds aan het eigenaarschap van de bewoners? Wat hoort bij de collectieve ‘top down’ aanpak en wat vraagt om individuele aandacht en co-creatie of ‘bottom up’ aanpak?
- Hoe kunnen we het aardgasvrij maken koppelen aan woning- en wijkverbetering en de sociale opgave in de wijk? Zodat we de opgaven op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid tegelijkertijd kunnen realiseren.
- Hoe kunnen we de gebouwgebonden financiering van VvE-en via het Asser Servicekostenmodel verbreden naar grondgebonden woningen en maken we de verduurzaming aantrekkelijk voor particuliere eigenaren met een laag inkomen?
- Hoe zorgen we voor een balans tussen collectieve verduurzaming en individuele woonwensen?
- Uitgaande van de ambitie aardgasvrije en toekomstbestendige wijk, hoe realiseer je dit in een lokale samenwerking van gemeente, bewoners, Enexis en Actium? Wat is ieders verantwoordelijkheid, hoe versterk je elkaar en hoe doe je recht aan ieders belangen en behoeften?
- Welke belemmerende regels zijn er voor het aardgasvrij maken van woningen?
- Hoe kunnen we inspelen op de variëteit in woningtypes en doelgroep? Welke aanpak is bij welke doelgroep en welk woningtype het meest effectief? Dit helpt uiteindelijk bij het transformeren van andere wijken.
- Welke juridische, bestuurlijke en financiële condities zijn nodig om na 2020 te kunnen versnellen?

7.3 Rol van de gemeente

Als gemeente zijn we initiatiefnemer, aanjager, regisseur en samen met de provincie Drenthe en Segon, ontwikkelaar van het financieel-juridisch model om de financiering mogelijk te maken. Ons belang is dat Assen als woonstad aantrekkelijk en toekomstbestendig blijft en dat alle bewoners mee kunnen doen en profiteren van de transitie naar een klimaat-neutrale energievoorziening. Voor de gemeente is het ook belangrijk dat de pilot de samenwerking met lokale partijen aanzwengelt.

7.4 Met bewoners

De autonomie van bewoners kan op gespannen voet staan met collectieve maatregelen. Die zijn logisch gelet op de bloksgewijze aanpak en noodzakelijk om kostenvoordelen te behalen. Draagvlak binnen het hele blok is dan essentieel. Maar ook in het corporatiebezit moet voldoende draagvlak zijn om vergaande maatregelen te kunnen nemen. De meerwaarde moet voor bewoners dus duidelijk zijn. Dit is een absolute voorwaarde voor een succesvol project dat daarna is op te schalen. Hierbij is de kennis die Actium heeft opgedaan in eerdere projecten en die van het Drents Energieloket belangrijke input.

7.5 Mijn Buurt Assen

Mijn Buurt Assen is het samenwerkingsverband van de gemeente Assen, Actium en Vaart Welzijn. De Lariks is één van de wijken waar de gemeente Assen, Actium en Vaart Welzijn gebiedsgericht werken in het programma Mijn Buurt Assen. In Mijn Buurt Assen komen drie opgaven samen:

- Woningverbetering in de vorm van sloop en nieuwbouw of renovatie door Actium.
- Het vernieuwen van riolering en straten door de gemeente.
- Vaart Welzijn is met een buurtteam actief in de wijk en werkt hier aan samenlevingsopbouw. Vanuit fysieke ingrepen worden contacten gelegd met bewoners om vanuit daar te kijken naar behoeften. Door bewoners te stimuleren om initiatieven te nemen ontstaan meer contacten tussen bewoners. Dit vergroot de leefbaarheid van de wijk. Ook is er een duidelijke signaleringsfunctie om hulpvragen van inwoners in beeld te brengen.

Op dit moment spelen verduurzaming, financiering van duurzaamheidsmaatregelen en energiebesparing naar aardgasvrij nog geen grote rol in de aanpak van Mijn Buurt Assen. Door de pilot te koppelen aan de werkwijze van Mijn Buurt Assen ontstaat een solide basis voor opschaling naar andere wijken.

7.6 Actium

De gemeente Assen en Actium hebben een samenwerking in Mijn Buurt Assen. Afspraken over verduurzaming en woningvoorraad worden jaarlijks vastgelegd in prestatieafspraken. Actium is ook deelnemer in de Expeditie Drenthe Energieneutraal.

Actium stelt een routekaart op voor de opgave om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. De toegenomen urgentie om aardgasvrij te worden is een nieuw gegeven. Dit heeft gevolgen voor de voorraadstrategie, met name bij oudere delen van de woningvoorraad. In het projectgebied heeft Actium 26 woningen in bezit die nu label C hebben. Deze woningen worden meegenomen in de pilot, waarbij Actium inzet op NOM-ready.

Direct grenzend aan het projectgebied heeft Actium 110 woningen in bezit die de komende jaren gepland zijn voor groot onderhoud. Aardgasvrij maken zal bij een 'all electric' concept, zeer hoge investeringen en veel aanpassingen aan de woningen vragen. De vraag is dan of dit nog passend is in de voorraadstrategie op de lange termijn. Actium wil dit in de pilot nader onderzoeken in samenhang met mogelijke collectieve energievoorzieningen op wijk- of blokniveau.

7.7 Vaart Welzijn

Vaart Welzijn heeft de oren en ogen in de buurt. Bewoners kunnen hier terecht met allerlei vragen, klachten en problemen. Vaart Welzijn heeft veel kennis van wat er bij bewoners "achter de voordeur" speelt. Vaart Welzijn zal daarom worden betrokken bij de communicatie naar bewoners.

7.8 Provincie Drenthe

Met de provincie Drenthe hebben we diverse samenwerkingsverbanden als het gaat om energietransitie in de gebouwde omgeving. In 2016 ondertekenden op initiatief van de provincie Drenthe meer dan honderd regionale partijen het samenwerkingsconvenant Expeditie Energieneutraal Drenthe, met als doel dat de gebouwde omgeving in Drenthe in 2040 energieneutraal is en dat de daarvoor benodigde investeringen lokaal profijt opleveren. Ook Assen neemt hieraan deel.

In Assen spant de provincie Drenthe zich in voor een landelijk waarborgfonds om gebouwgebonden langjarige financiering mogelijk te maken. De provincie heeft, om de renovatie van de VvE Ellen mogelijk te maken, een garantstelling verleend van € 1,2 miljoen en heeft mede geïnvesteerd in de ontwikkeling van het Asser Servicekostenmodel. Drenthe is partner in het consortium van het Asser Servicekostenmodel in de VNG Innovatieve Aanpak en initieerde mede de landelijke opschaling. De provincie blijft investeren in de opschaling naar andere VvE-en in Drenthe, waaronder in Assen.

7.9 Enexisgroep

Enexis kan een belangrijke bijdrage leveren aan het onderzoek naar geschikte energieoplossingen op wijkniveau. Daarnaast levert Enexis in elk geval een bijdrage op de volgende onderdelen:

- Opruimplicht huisaansluitingen: op verzoek van de gemeente is dit een wettelijke taak
- Spelen een rol in de communicatie naar bewoners
- Leveren gegevens (gebruiksgegevens op 6-cijferig postcodeniveau)
- Rekenen effecten door van 'all-electric'
- Realiseren afsluiting gasnet op verzoek gemeente
- Leren en ontwikkelen zelf mee

Enpuls voert niet gereguleerde taken uit. Enpuls wordt in de samenwerkingsovereenkomst betrokken en bij het ontwikkelen van het energieconcept op niveau van de wijk. Enpuls levert een bijdrage aan het onderzoek, kan kennis opgedaan van elders inbrengen en pilots mee helpen opzetten.

Enexis en Enpuls zijn al betrokken bij het voorbereiden van de afsluiting van het aardgasnet van de VvE Ellen. Enexis spant zich daarnaast in voor een samenwerkingsagenda met de gemeente en Actium op het gebied van de warmtetransitie.

7.10 Ministerie van Binnenlandse Zaken

Het ministerie van Binnenlandse Zaken is gestart met het programma Proeftuin Aardgasvrije wijken. Het ministerie heeft ook de intentieovereenkomst getekend voor landelijke samenwerking aan een structurele oplossing voor VvE-financiering. Vanuit het ministerie is ook het NEF (Nederlands Energiebespaarfonds) opgericht, waar 15 jaars leningen kunnen worden afgesloten voor verduurzamingsprojecten.

7.11 Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)

De VNG stimuleert de ontwikkeling van kennis en vernieuwende wijkaanpakken voor met name particuliere woningeigenaren via het programma van de Innovatieve Aanpakken. Assen is hierin vertegenwoordigd met het Asser Servicekostenmodel.

7.12 Segon

Adviesbureau Segon levert een bijdrage aan het ontwikkelen en realiseren van financieringsoplossingen en brengt kennis en praktijkervaring vanuit onder meer de Blok-voor-Blok aanpak in. Segon is gespecialiseerd in het zorgvuldig verloop van de hele klantreis en heeft veel kennis en ervaring met VvE-en. Die vormen een specifieke doelgroep. Segon fungeert als achtervang voor lokale adviseurs op het gebied van VvE-en en collectief bezit.

7.13 Aanbieders

Renolution realiseert als innovatieve bouwer de renovatie van de VvE Ellen naar Nul op de Rekening (Meter). Renolution is de eerste bouwer die het NOM-keur ontving van de Stroomversnelling. In de pilot zal ook brancheorganisatie Bouwend Nederland worden betrokken. In de pilot ontwikkelen we een consortium met innovatieve partijen. Daarnaast zoeken we partners die in staat zijn om de klantreis van particulieren goed in kaart te brengen middels een klantvolgsysteem (CRM).

7.14 TNO

De gemeente Assen en TNO gaan samen nauw optrekken. Dit gaan zij doen op 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 kan worden 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.

7.15 'Community of Practice' en Samen Besparen

De gemeente Assen is actief deelnemer in de door RVO geïnitieerde 'Community of Practice' rondom energietransitie voor huishoudens met een smalle beurs. Assen is samen met de gemeenten Groningen, Leeuwarden en Emmen schrijver van een actieplan voor Noord Nederland voor deze doelgroep. In de Lariks voeren we sinds 2016 het project Samen Besparen uit samen met de Hanzehogeschool en provincie Drenthe. Samen Besparen is een praktijkonderzoek om de mogelijkheden te vinden om deze doelgroep te bereiken en helpen bij energiebesparing. De resultaten hiervan worden meegenomen in de pilot aardgasvrije wijk en vice versa.

7.16 Experimentenprogramma Platform31

Gezien de keuze binnen ons project voor de wijk Lariks, wil de gemeente Assen zich aanmelden deel te nemen aan het experimentenprogramma van Platform 31 waarin samen met Nyenrode Business Universiteit zal worden onderzocht hoe de energietransitie in kwetsbare wijken kan worden verbonden met de sociale opgave.

8. Aanpak en planning

8.1 Inleiding

Bij de start van de pilot is de renovatie van de VvE Ellen als voorbeeldproject al volop gaande en is er de bestaande samenwerking van gemeente, Vaart Welzijn en Actium in Mijn Buurt Assen. In de komende periode wordt het Asser Servicekostenmodel verder uitgewerkt om te komen tot een passend financieel-juridisch aanbod voor de eigenaren van grondgebonden woningen. Parallel daaraan werken we samen met Actium, Vaart Welzijn, Enexis en Enpuls aan een samenwerkingsagenda gericht op wijkvernieuwing. Ook betrekken we bewoners in een collectieve aanpak bij het aardgasvrij maken van hun wijk. Met dit als basis wordt de weg bereid om in 2018 (VvE-en) en medio 2019 (grondgebonden woningen) aan de slag te gaan met de uitvoering van een wijkverbeteringsplan gericht op een toekomstbestendige wijk, zowel sociaal, fysiek als vanuit duurzaamheid. Hieronder zijn in fasen de verschillende stappen beschreven. De fasen lopen deels parallel, omdat per onderdeel in de aardgasvrije wijk het tempo kan verschillen.

8.2 Fase 1. Oriëntatie

Deze fase liep van januari 2018 tot 1 juli 2018. In januari is Assen vanuit het ministerie benaderd met de vraag of er interesse was in deelname aan de Proeftuin Aardgasvrije Wijken. Daarop heeft het college op 23 januari 2018 het besluit genomen in te stemmen met het voorbereiden van een subsidieaanvraag. Binnen de gemeente Assen is een kleine kerngroep aangesteld om het uitvoeringsplan te maken en een aanvraag voor deelname aan de Proeftuin voor te bereiden. Bij het opstellen van het uitvoeringsplan en de aanvraag zijn de partners Mijn Buurt Assen (Actium en Vaart Welzijn), de provincie Drenthe en Enexis geconsulteerd en betrokken.

Noot: Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 19 juni 2018 ingestemd met het uitvoeringsplan en het indienen van de aanvraag.

8.3 Fase 2. Voorbereiding

Direct na 1 juli gaan we vanuit de bestaande samenwerking verder werken aan een samenwerkingsagenda en werkstructuur met heldere rollen voor de verschillende partners.



8.4 Fase 3. Uitwerking

De bestaande ingangen in de wijk worden benut om de doelgroepen en de wijk gedetailleerder in kaart te brengen. We gaan in deze periode onder de vlag van Mijn Buurt Assen met bewoners in gesprek over de wijk, de kwaliteit van de woningen, onderhoud en toekomstige woonlasten. Binnen de wijk wordt intussen het eerste resultaat van ons Asser Servicekostenmodelproject zichtbaar: de VvE Ellen is dan gerenoveerd en dit object wordt als eerste binnen de pilot nog dit jaar (oktober/november) aardgasvrij. Er wordt een communicatieplan uitgewerkt, mede op basis van de kennis bij Vaart Welzijn en Actium.

Voor de VvE-en is het voorwerk voor het doen van een passend aanbod al verricht. De VvE-en in de wijk zullen eind 2018 een eerste aanbod ontvangen op basis van het Asser Servicekostenmodel. Met Enexis, Enpuls en Actium wordt in deze fase nader onderzoek gedaan naar de afstemming tussen gebouwgebonden maatregelen en collectieve energievoorzieningen.

De tweede helft van 2018 en het eerste kwartaal van 2019 gebruiken we voor het verder voorbereiden van de bloksgewijze aanpak van de particuliere woningen en het aanpassen van het Asser Servicekostenmodel voor particuliere woningen. Tenslotte vindt in deze fase ook een marktconsultatie plaats.

Resultaat 1: Uitwerking financieel-juridisch aanbod nieuwe VvE-en

Gelijktijdig werken we aan de uitwerking van het financieel-juridisch aanbod waaraan de meeste particuliere eigenaren direct handelingsperspectief moeten kunnen ontlenen. Voor de particuliere woningen is het Asser Servicekostenmodel op basis van een VvE-structuur het vertrekpunt. Dit is voor bestaande VvE-en al beproefd. Voor nog te vormen VvE-en van rijwoningen of blokken moet de juridische opzet nader worden uitgewerkt.

Resultaat 2: Uitwerking collectieve aanpak wijk-energieconcept

Het vertrekpunt is gebouwgebonden maatregelen. Een collectieve aanpak moet bijdragen aan de financiële haalbaarheid. We gaan met Actium, Enexis, Enpuls en experts onderzoeken welk wijk-energieconcept mogelijk is en wat daarin de plek is van collectieve en gebouwgebonden maatregelen.

Resultaat 3: Marktconsultatie

Al vroeg in het project betrekken we de aanbieders en leggen we hen de opgave van de wijk voor. Om recht te doen aan de individuele wensen zullen wellicht innovatieve concepten ontwikkeld moeten worden. In deze fase gaat dat onder andere via de brancheorganisaties UNETO-VNI en Bouwend Nederland.

Resultaat 4: Communicatie en marketingplan

Bewoners doorlopen verschillende stappen voordat zij een besluit nemen over de kwaliteitsverbetering (verduurzaming) van hun woning. Over deze klantreis hebben we dankzij de pilot VvE Ellen en eerdere bewonersprojecten al veel ervaring opgedaan. Voor bestaande VvE-en gelden daarbij specifieke omstandigheden. Voor niet bestaande VvE-en gaat er nog een heel proces vooraf aan collectieve besluitvorming.

Eindresultaat: Samenwerkingsagenda

Voordat we naar bewoners gaan, leggen we de afspraken over samenwerking met de partners vast in een samenwerkingsagenda. Hierin staat wat de gezamenlijke ambitie is, wie welke rol heeft en wat ieders bijdrage is. Er wordt niet alleen gezocht naar technische oplossingen, maar ook hoe de samenwerking tot meer sociale cohesie kan leiden en hoe de reeds geplande investeringen kunnen worden ingezet voor het bereiken van een “win-win”.

8.5 Fase 4: Realisatie

In 2018 wordt de VvE Ellen aardgasvrij. De verwachting is dat in de loop van 2019 twee of drie appartementencomplexen aardgasvrij kunnen zijn. De laatste volgen dan in 2020-2021.

Bewoners worden persoonlijk uitgenodigd om mee te doen. In het buurtinformatiecentrum kunnen bewoners terecht voor informatie en het stellen van vragen. Er wordt nu ook een CRM ontwikkeld voor alle vragen en om de klantreis van de individuele bewoners te volgen.

Voor de grondgebonden particuliere woningen worden in 2019 dan de eerste VvE-en opgericht. Naar aanleiding van de consultatie van bewoners is er nu een goed beeld van de wensen en de financieringsmogelijkheden. Het globale aanbod wordt nu in de markt gezet. Samen met vooraf geselecteerde bouwbedrijven werken we aan de technische oplossingen voor het verduurzamen van de particuliere grondgebonden woningen. De collectiviteit van de gekozen oplossingen draagt bij aan het verkleinen van de onrendabele top van de investeringen. Daarnaast werken we individuele opties uit. Dit gebeurt in nauw overleg met de inwoners. Bijvoorbeeld in gezamenlijke ontwerpateliers die uitmonden in een catalogus met basis- en extra opties.

In 2020, 2021, 2022 worden dan jaarlijks ongeveer 100-150 grondgebonden particuliere woningen aardgasvrij gemaakt.

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

8.6 Overzicht van stappen

Fase	Wat	Wie	Periode	Resultaat
Fase 2 Vorbereiding	Samenwerkingsagenda, werken leerstructuur nader uitwerken met partners.	Gemeente Assen met partners	Q2, Q3 2018	Convenant
Fase 3 Uitwerking	Financieel-Juridische analyse grondgebonden woningen	Gemeente Assen, Provincie Drenthe, SEGON	Q3, Q4 2018	Scenario's
	Informerend wijk over keuze pilotgebied	Gemeente-Enexis-MBA	Q4 2018	Heldere kernboodschap
	Startbijeenkomst VvE-en	Gemeente Assen, provincie Drenthe, SEGON	Q4 2018	Interesse bij VvE-en
	Peilen en in kaart brengen wijk en bewoners, woningverbeteringswensen	Gemeente, Vaart Welzijn	Q4, Q1 2019	Analyse bewonerswensen
	Communicatieplan gericht op het aanhaken van bewoners	Gemeente Assen	Q4, Q1 2019	Communicatieplan
	Nader onderzoek financieel – technisch energieconcept (collectieve en individuele mogelijkheden)	Gemeente Assen, Actium, Enpuls, Enexis, SEGON	Q3, Q4 2018, Q1 2019	Uitwerking energieconcepten
	Oriëntatie op de aanbieders, consortia en aanbestedingsstrategie	Gemeente Assen, SEGON, Bouwend Nederland, aanbestedingsspecialist Provincie Drenthe	Q4, Q1 2019	Kansen en risicoanalyse consortia
Fase 4 Realisatie	VvE Ellen afsluiten van gasnet	Enexis, bewoners VvE Ellen	Q4 2018	Start aardgasvrij
	Inrichten informatieloket	Gemeente Assen/MBA, Duurzaamheidscentrum	Q1 2019	Infopunt in de wijk
	Start communicatie met de wijk op basis van helder verhaal / aanbod.	Mijn Buurt Assen, Energiecoaches(*), nader te bepalen inzet incentives	Q4, Q1	Betrokkenheid
	Opzetten bewonersvolgsysteem	Nader te bepalen	Q1, Q2 2019	CRM
	Opstellen uitvraag aan aanbieders	Gemeente Assen, Bouwend Nederland, aanbieders	Q1, Q2 2019	uitvraag
	Oprichting VvE-en grondgebonden	Gemeente, bewoners, Segon e.a.	Q3 2019	Nieuwe VvE-en
	Eerstvolgende VvE-en aardgasvrij	VvE-en, aanbieders, Enexis	2019	
	Eerste rijwoningen aardgasvrij		2020	
	Woningen Actium aardgasvrij		2020-2021	

9. Financiële onderbouwing

9.1 Inleiding

Zoals reeds beschreven richt dit project zich op de opschaalbare aanpak waarbij we inzetten op het Asser Servicekostenmodel. Hierbij worden de energiebesparingskosten en de onderhouds- en beheerkosten te gelde gemaakt om de verbouwing te financieren. Om dit model succesvol toe te passen zullen alle gebouwen worden voorzien van een nieuwe isolerende schil en krijgen alle daken zonnepanelen om in de eigen energiebehoefte te voorzien. Alle opgevoerde bedragen zijn inclusief BTW.

9.2 Besparing energiekosten en besteedbare middelen

De besparing op het energieverbruik biedt de basis voor de investering in de verduurzaming. Er is voor de berekening van het verbruik uitgegaan van een gemiddeld aantal m3 inhoud per woningtype.

Tabel: Vergelijking energiegebruik rijwoningen en appartementen

	M3 gas	Relatief gasgebruik (m3/m3)	kWh	Energielast per maand
Rijwoningen	371.480 m3		670.900 kWh	€ 35.140
Gemiddeld per woning	1.480 m3	4,9 m3/m3	2.673 kWh	€ 140
Appartementen	144.500 m3		259.800 kWh	€ 14.100
Gemiddeld per appartement	983 m3	2,75 m3/m3	1.767 kWh	€ 96

Bron: Enexis

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. Bijvoorbeeld dat mensen investeren in energiezuinige apparatuur (bruin- en witgoed). Omdat de woningen wel een aansluiting met het elektriciteitsnet zullen houden zal het vastrecht blijven 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% subsidieprovincie Drenthe, dan ontstaat een bestedingsruimte van circa 50% van de huidige investeringskosten (de kosten waarvoor de woning energieneutraal kan worden gemaakt).

Onderhoud en beheer

De andere 50% dient gefinancierd te worden vanuit een maandelijks te reserveren bijdrage voor beheer en onderhoud van de woning. Afhankelijk van het type woning varieert dit bedrag is een realistische reservering tussen € 95 voor een appartement en € 107 voor een rijwoning of 2-onder-1-kapper (zie kopje “Bijdrage per maand” van de tabel op pagina 38). De praktijk leert echter dat de meeste eigenaren binnen het projectgebied hier maandelijks niet voor sparen en niet in staat zullen zijn deze kosten te betalen. Veelal voeren zij op dit moment deze onderhoudswerkzaamheden zelfstandig uit. In het kader van bewustwording zullen we de eigenaren hier wel in meenemen en hen hierover informeren.

Op basis van ervaring verwachten we dat het dan haalbaar is een aanvullende maandelijkse bijdrage te kunnen vragen, variërend tussen de € 43 voor een appartement en € 51 voor een rijwoning. Bewoners hebben ook direct voordeel. De woning wordt immers grondig aangepakt, krijgt een geheel 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. Voor diegene die deze maandelijkse verhoging niet kunnen betalen zal gezocht worden naar een regeling.

9.3 Onrendabele top woningen

Binnen het Asser Servicekostenmodel zijn de besparing op energie en de reservering voor beheer en onderhoud in principe voldoende om de investeringskosten voor de verbouwing naar aardgasvrij te kunnen dekken. Echter, zoals hierboven reeds aangegeven, is de inschatting dat de maandelijkse bijdrage die we in dit project voor onderhoud en beheer kunnen vragen aan de bewoner/eigenaar van de woning, voor de helft lager zal uitvallen in dit project (zie kopje “Realistisch te vragen bijdrage per maand” in de tabel op pagina 38). Méér kunnen we niet aan de eigenaren vragen. Er is daarmee sprake van een tekort. 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”.

Toekomst

De verwachting is dat de bouwkosten de komende jaren, als gevolg van het terugdringen van de faalkosten enerzijds en de schaalvergroting anderzijds, zullen dalen. Deze daling zal, zeker de komende jaren, echter beperkt blijven. Dit in verband met de hoge grondstofprijzen en de krapte op de arbeidsmarkt.

Het advies van Diederik Samson (onderhandelaar voor het landelijke klimaatakkoord) om de energiebelasting op aardgas de komende twaalf jaar met circa 75% te laten stijgen om zo de verduurzaming van woningen en gebouwen te stimuleren, heeft een zeer positief effect op het Asser Servicekostenmodel.

9.4 Utiliteit

Schoolgebouw (Epe 83)

Het betreft een slecht geïsoleerd gebouw van bijna 2.000 m² BVO, met veel gevel oppervlak. Om te kunnen verwarmen met warmtepompen moeten we eerst isoleren, WTW toevoegen en cv's vervangen voor bijvoorbeeld warmtepompen. Daarvoor ramen we de volgende kosten:

- Investering verbetering isolatie (gevel, dak en glas) en WTW € 500.000
- Investering Warmtepomp en warmwatervoorziening € 100.000
- [REDACTED]

Bedrijfsgebouw 1 (Maria in Campislaan 257)

Dit gebouw is beter geïsoleerd dan de school aan de Epe, maar het gebouw heeft veel technische problemen (klimaat, vocht). Het dak is waarschijnlijk niet extra te belasten. We ramen de volgende kosten voor het aardgasvrij maken:

- Warmtepompen in plaats van cv's, radiatoren vergroten: € 400.000
- [REDACTED]

Bedrijfscomplex 2 (niet van de gemeente)

- Dierenarts circa 150 m² investering € 100.000 [REDACTED]
- Wijkgebouw circa 1200 m² investering € 300.000 [REDACTED]

In totaal ramen we dat voor het energiezuinig en aardgasvrij maken een investering benodigd is van € 1.400.000 [REDACTED]. Hiervan nemen we € 330.000 mee in de aanvraag voor de proeftuin en gaan we uit van een gemeentelijke bijdrage van [REDACTED].

9.5 26 rijwoningen Stichting Actium

Actium gaat binnen de pilot 26 woningen naar NOM-ready (BENG = 25) brengen. Hieronder is aangegeven met welke investering dit gepaard gaat.

Per woning	Investering	Huur	EPV	Levensduur	Bedrijfswaarde	ORT
Basis	€ 67.000,00	€ 502,00		25	62.300	€ 4.700,00
BENG	€ 109.500,00	€ 502,00		40	86.900	€ 22.600,00
BENG + 25	€ 109.500,00	€ 527,00		40	101.000	€ 8.500,00
NOME PV 1,00	€ 128.000,00	€ 502,00	81,25	40	96.500	€ 31.500,00
NOME PV 1,40	€ 128.000,00	€ 502,00	113,75	40	114.100	€ 13.900,00

Uitgangspunten:

Berekeningen op basis van bedrijfswaardemethodiek

Gerekend met de huidige WOZ waarde + 1/3 van de investering BENG en NOM

Gerekend met de huidige gemiddelde huur

Gerekend met de maximale EPV vergoeding van € 1,40 en € 1,00

Gerekend met extra onderhoud NOM € 729 per jaar (in mindering gebracht op de EPV)

Gerekend met huurverhoging BENG € 25 per maand

Gerekend met huidige levensduur 0 --> huidige waarde € 0

Gerekend met eindwaarde € 0

Gerekend met disconteringsvoet van 2,00%

9.6 Uitvraag aan de markt

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 meegenomen. 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 ervaringen die in deze pilot worden opgedaan zullen reeds gedurende de pilot worden gedeeld. De verwachting is ook dat gedurende de pilot de kosten zullen dalen. Die winst die aan de achterkant van het project wordt behaald, zullen we aan de voorkant van het project moeten inzetten.

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					

10. Projectbegroting

10.1 Inleiding

In het kader van dit project wordt samengewerkt met verschillende partners die elk een bijdrage leveren aan de realisatie van het project. De projectkosten bestaan uit eigen uren, inhuur van expertise en investeringen in maatregelen in de woning en de energievoorziening. Assen en de provincie Drenthe hebben reeds een forse voorinvestering gepleegd in de ontwikkelkosten van het Asser Servicekostenmodel, het afdekken van de onrendabele top van de VvE Ellen en de garantstelling bij de financiering.

10.2 Projectkosten

De projectkosten voor de gemeente bestaan uit vier delen:

1. Projectorganisatie
2. Investerings in doorontwikkeling van de aanpak van het ASM (expertise)
3. Procesbegeleiding en communicatie richting bewoners vanuit de gemeente
4. De proceskosten van renovatie (advies/begeleiding VvE-en)

Deels wordt dit gedekt uit eigen middelen, deels uit subsidies. Voor de ontwikkeling van de Proeftuin Aardgasvrije Wijk is in het nieuwe bestuursakkoord een bedrag van € 100.000 opgenomen. Omdat de pilot een uitbreiding en verbreding betekent van het Asser Servicekostenmodel waarvoor subsidie is ontvangen vanuit de VNG Innovatieve Aanpakken, is ook dit bedrag ter grootte van € 150.000 beschikbaar voor het dekken van projectkosten. Wanneer de subsidieaanvraag gehonoreerd wordt, willen we samen met het ministerie onderzoeken in hoeverre een deel van de externe advieskosten ten laste kunnen worden gebracht van het leerprogramma dat bij de proeftuinen hoort.

We onderzoeken samen met TNO en de provincie Drenthe ook de mogelijkheid van Europese en landelijke subsidiemogelijkheden.

Fase 1, 2 en 3 Initiatief, voorbereiding gezamenlijke agenda en uitwerking

Projectorganisatie (projectleiding en secretariaat):	€ 100.000
Inhuur en ontwikkeling van expertise:	€ 110.000
<u>Communicatie:</u>	<u>€ 40.000</u>
Totaal	€ 250.000

Fase 4 Raming proceskosten realisering (Q2 2019 – december 2022) Jaarlijks indicatief

Projectorganisatie (projectleiding en secretariaat):	€ 100.000
Inhuur en ontwikkeling van expertise:	€ 70.000
<u>Communicatie:</u>	<u>€ 30.000</u>
Totaal per jaar	€ 200.000

Exclusief inzet 5 fte eigen personeel van diverse afdelingen en de inzet van onze partners.

In de aanpak is voorzien dat de kosten van procesbegeleiding van VvE-en en energiescans meegefinancierd worden. Dit deel financiert zichzelf. Wel zal hier een vorm van revolving fonds gerealiseerd moeten worden waaruit opstartkosten kunnen worden betaald. Deze worden bij een 'go' door de VvE opgenomen als projectkosten en meegenomen in hun MJOP en daarna gerestitueerd.

10.3 Investeringsen

De transformatie van de buurt naar een toekomstbestendige aardgasvrije wijk vraagt een investering van € 30 miljoen aan gebouwgebonden maatregelen. De gemeente gaat daarnaast in de openbare ruimte een bedrag van € 4 miljoen investeren. Nog niet in kaart gebracht zijn de investeringen die door Enexis en Enpuls gedaan gaan worden. We streven ernaar lokale bedrijven te laten profiteren van deze ontwikkeling.

10.4 Onrendabele top gebouwen

Voor het financieren van de onrendabele top van de resterende investeringen in de wijk verwachten wij een bedrag van € 4.245.500 nodig te hebben. Zekerheid over het kunnen afdekken van de onrendabele top is noodzakelijk om te kunnen starten met het project en het proces met bewoners te kunnen aangaan.

11. Bijlagen

11.1 Bijlage 1: 'Letters of Intent'

Separaat bijgevoegd

11.2 Bijlage 2: Collegebesluiten

Separaat bijgevoegd

11.3 Bijlage 3: Intentieverklaring

Op 15 maart tekenden de koplopers op het gebied van VvE Financiering een intentieverklaring om te komen tot “Woonlasten neutrale lange termijnfinanciering voor(bijna) energieneutrale verduurzaming van VvE-appartementencomplexen”. Initiatiefnemers waren de gemeente Assen, provincie Drenthe en Provincie Utrecht.

Inmiddels is de intentieovereenkomst getekend door:

Nederlands Investeringsagentschap (NIA)

Economic Board Utrecht (EBU)

Gemeente Amersfoort

Gemeente Assen

Gemeente Baarn

Gemeente Bunschoten

Provincie Drenthe

Provincie Utrecht

Gemeente Eemnes

Gemeente Leusden

Gemeente Rijswijk

Gemeente Rotterdam

Gemeente Breda

Gemeente Woudenberg

Gemeente Soest (onder voorbehoud)

VvE Belang

De Stroomversnelling

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ondersteunende partners:

Gemeente Amstelveen

Gemeente Apeldoorn

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH)

Gemeente Tilburg

Gemeente Zoetermeer

Provincie Zuid Holland

Provincie Gelderland

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten

VNG

Partijen: 1. De Minister van Binnenlandse Zaken 2. Nederlands Investerings Agentschap (NIA) 3. Gemeente Assen 4. Provincie Drenthe 5. Gemeente Leusden 6. Economic Board Utrecht (EBU) 7. Gemeente Rijswijk 8. Gemeente Zoetermeer 9. Gemeente Rotterdam 10. Eemland gemeenten

Hierna te noemen “de Initiatiefgroep”.

Overwegingen:

Het energieverbruik door woningeigenaren maakt ongeveer 20% uit van de totale Nederlandse CO₂ uitstoot. Bijna 1,2 van de in totaal 7 miljoen woningeigenaren is verbonden aan een VvE. Verduurzaming van VvE-en kan daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen en de revitalisering van de stedelijke leefomgeving.

Inmiddels is in verschillende pilots ervaring opgedaan met verregaande verduurzaming van VvE-en. De leden van een VvE zijn bereid verregaand te verduurzamen als dat woonlastenneutraal kan. Zeker als dit gepaard gaat met een groter wooncomfort, een mogelijk hogere waarde van de appartementen en een betere bescherming van de woonlasten.

VvE-en moeten de mogelijkheid hebben om lange termijn gebouwgebonden financiering af te kunnen sluiten. Een lening die via de servicekosten wordt betaald en dus overdraagbaar is naar volgende eigenaar/bewoners, in ruil voor een lagere energierekening en een lagere onderhoudsbijdrage.

Nu kunnen langlopende leningen aan VvE-en alleen onder borgstelling van de overheid verstrekt. Dit is slechts weggelegd voor enkele pilots, maar is niet schaalbaar. Dit moet doorbroken worden. Daarom start de Initiatiefgroep een werkgroep die gaat onderzoeken hoe langjarige financiering van VvE-en, via schaalbare instrumenten zoals bijvoorbeeld via een waarborgfonds, gerealiseerd zou kunnen worden.

Het instrument zal in samenspraak met financiers worden opgezet zodat het aansluit bij mogelijkheden van deze financiers en past binnen de regels van bijvoorbeeld zorgplicht en Europese solvabiliteitsrichtlijnen en tegelijkertijd recht doet aan het feit dat VvE-en een zeer laag risicoprofiel hebben.

Deze intentieverklaring is opgesteld met als doel het Nationale draagvlak aan te tonen van de diverse gemeenten, provincies en regio's die zich in willen spannen om te komen tot een structurele oplossing voor het gebrek aan langlopende financiering van VvE-en.

Met deze intentie verklaring verklaart ondergetekende namens de gemeente/provincie/regio..... per

d.d.....2018 zich in te spannen en bij te willen dragen aan de ontwikkeling van financieringsmogelijkheden, noodzakelijke kennisontwikkeling en realisatie van pilots voor verduurzaming van (bijna) energieneutrale VvE-en.

Partijzal de opgedane kennis en obstakels inbrengen in de landelijke werkgroep die is opgericht lange termijn financiering van verregaande verduurzaming van VvE-en mogelijk te maken.

De werkgroep spant zich in om binnen 2 jaar op een zeer efficiënte wijze woonlastenneutrale gebouwgebonden financiering voor verduurzaming van VvE-en mogelijk te maken.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op 15 maart te Utrecht.

11.4 Bijlage 4: Brief aan Klimaattafel gebouwde omgeving

(Van de landelijke Begeleidingscommissie Financiering VvE complexen dd. 8- juni 2018)

Financiering verduurzaming van VvE-complexen

Verduurzaming van VvE-complexen als opgave

In Nederland is veel aandacht voor de verduurzaming van woningen. Dan gaat het vooral over koopwoningen van individuele particulieren en huurwoningen van woningcorporaties. Appartementen in complexen van verenigingen van eigenaren zijn minder in beeld. Dat is niet terecht. Een belangrijk deel van de woningvoorraad in Nederland (namelijk 1,2 miljoen woningen) bestaat uit VvE-woningen. Vaak wordt dit als een lastige categorie beschouwd vanwege het te doorlopen besluitvormingsproces in VvE'-verband.

Huidige financieringsmogelijkheden

VvE's (> 10 appartementen) kunnen voor energiebesparende maatregelen een lening (max 15 jaar) aangaan bij het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF)¹. De kosten van rente en aflossing worden opgebracht via een verhoging van de servicekosten. Voor de bewoners kan dat in beginsel woonlastenneutraal omdat de hogere servicekosten gecompenseerd worden door lagere energielasten. Een vorm van gebouwgebonden financiering dus. In VvE-land is een toenemende belangstelling voor (de noodzaak van) verduurzaming waarneembaar. Het aantal NEF-leningen aan VvE's is het afgelopen jaar sterk gestegen. Het daaraan gekoppelde ambitieniveau is echter nog bescheiden (labelstappen).

Financieringsprobleem voor BENG-NOM(ready) renovaties

De belangstelling geldt recent ook voor BENG- of NOM(ready)-renovaties. De financiering daarvan is tot op heden echter problematisch. Dat heeft er mee te maken dat dergelijke renovaties alleen mogelijk zijn met leningen met een looptijd van 30 jaar. Banken verstrekken dergelijke (non-hypothecaire) langjarige leningen niet. NEF-leningen kennen een maximale looptijd van 15 jaar.

Koplopers op basis van publieke garanties

Toch worden op dit moment in Assen, Apeldoorn en Leusden woonlastenneutrale BENG-renovaties uitgevoerd met 30-jarige financiering. Dat was echter alleen mogelijk dankzij een garantie van de lokale overheid. Diverse gemeenten (onder meer Rijswijk, Rotterdam, Wageningen, Groningen, Drenthe, Utrecht) overwegen garanties om VvE-complexen BENG/NOM(ready) te renoveren.

¹ Het NEF heeft een omvang van 300 miljoen euro, bestaande uit een bijdrage van het rijk van 75 miljoen (renteloze lening, en first loss garantie), een 225 miljoen bankfinanciering (Rabo en ASN). Het NEF loopt tot eind 2018.

Oorzaken terughoudendheid banken en oplossingsrichting

Banken zijn en blijven huiverig ten aanzien van de financiering van verregaande verduurzaming van VvE-complexen. Om een aantal redenen:

- Onbekendheid met de VvE-markt, en daarmee samenhangend hoge 'handling costs', VvE-markt wordt ook als ingewikkeld ervaren (besluitvorming, gemengd bezit).
- Geen onderpand: De VvE is geen eigenaar van het gebouw; er zijn wel andere zekerheden, die een lager solvabiliteitsbeslag en lagere risico-opslag op de rente zouden rechtvaardigen.
- Zorgplicht banken: de reikwijdte is onvoldoende duidelijk geregeld ten aanzien van VvE-en.
- Onzekerheid met betrekking tot houdbaarheid energiestatieggaranties voor 30 jaar.
- Gebrek aan zekerheid over robuustheid en consistentie meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Om banken en andere financiers meer betrokken te krijgen is het belangrijk dat:

- er standaarden komen (modelcontracten, minimale vereisten MJOP, et cetera)
- Risico-mitigerende maatregelen worden genomen.
- Er inzicht komt in de werkelijke risico's van VvE financiering
- Er voor de restrisico's een achtervang is.

Voor VvE's is procesbegeleiding van belang.

In gang gezette aanpak

Met steun van het ministerie van BZK en regionale overheden (Utrecht, Drenthe, Gelderland, MRDH) is een werkgroep experts onder leiding van NIA (straks Invest-NL geheten), bezig om te komen tot een structurele financieringsoplossing voor VvE's die verregaand willen verduurzamen (BENG of NOM(ready)). In maart 2018 hebben het ministerie, Stroomversnelling, provincies, diverse gemeenten, en maatschappelijke organisaties een verklaring getekend waarin zij deze aanpak ondersteunen.

De ervaringen met de koplopers (Assen, Leusden, Apeldoorn) leveren veel materiaal op. Op basis hiervan ontstaat inzicht in kansen en belemmeringen en daadwerkelijke risico's. Dat vormt mede input voor het ontwerp van modellen en standaarden en effectieve risico-beheersingsmaatregelen.

Korte termijn

Voor de restrisico's is er bereidheid bij lokale overheden tot garantstelling maar alleen als er een structurele oplossing daarvoor in zicht is. Van betekenis is dat het kabinet besloten heeft in de Voorjaarsnota 40 miljoen aan het NEF toe te voegen waarmee ook weer nieuwe funding van banken aan het NEF losgetrokken kunnen worden. Daarmee kan het NEF een nieuwe periode in.

Het is van belang dat het NEF dan ook 30-jaarsfinanciering gaat aanbieden voor BENG/NOM-renovaties. Vanuit de werkgroep zullen aandachtspunten meegegeven worden aan het ministerie van BZK en het fondsbestuur voor de vormgeving van het NEF in de nieuwe periode. Ook zal bezien worden of Invest-NL in 2020 via een achtergestelde lening verder kan bijdragen aan verdere vergroting van de omvang van het fonds.

Lange termijn

Uiteindelijk zal financiering met energiebespaarleningen uit het NEF alleen een tussenoplossing kunnen zijn. De omvang van de VvE- markt is eenvoudig te groot (1,2 miljoen appartementen bijna energieneutraal maken gaat vele miljarden aan investeringen vragen, iets in de orde van grootte van 60 miljard). Van overheden kan niet gevraagd worden dat zij garant staan voor de gehele markt.

Financiering zal uiteindelijk moeten komen van banken en institutionele beleggers zonder verregaande bijdragen van de overheid. De werkgroep onder leiding van NIA verkent modaliteiten, waaronder waarborgfondsconstructies, die bijdragen aan het structureel financierbaar maken van woonlastenneutrale BENG-/NOM (ready) renovaties van appartementencomplexen

VvE's en het klimaatakkoord

De werkgroep vindt het van belang dat de partijen die betrokken zijn bij het klimaatakkoord de VvE-problematiek goed op het netvlies hebben staan. Wij bepleiten dat in het klimaatakkoord afspraken opgenomen zouden worden over:

- Verlenging van de maximale looptijd van energiebespaarleningen uit het NEF (van 15 naar 30 jaar) voor BENG/NOM-(ready) renovaties.
- Structurele 30-jaars financieringsoplossingen voor de langere termijn via een waarborgconstructie voor de achtervang van restructisico's van wanbetaling door VvE en onhoudbaarheid van product- en prestatiegarantie (graag verwijzing naar de werkzaamheden van de werkgroep).
- Regelgeving die in de weg zit of beter kan, zoals bijvoorbeeld de salderingsregeling en helderheid over de reikwijdte van de zorgplicht van banken bij verregaande verduurzaming van VvE-complexen.