

26 november 2020

Palenstein, gemeente Zoetermeer

Verslag reflectieve monitor

Een belangrijk doel van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) is leren. Het programma voert daartoe jaarlijks een reflectieve monitor uit. In het najaar van 2020 vond hiervan de tweede ronde plaats. Dit gebeurde door middel van een gesprek van 1,5 uur met de gemeentelijke projectleider(s) van de proeftuin en de verantwoordelijke wethouder, eventueel, op initiatief van de gemeente, aangevuld met partners of projectmedewerkers. Dit is het verslag van het gesprek met de proeftuin binnen de gemeente Zoetermeer.

Stand van zaken

Na uitgebreid data te hebben verzameld en onderzoek te hebben gedaan, is gekozen voor een collectief WKO-net met warmtepompen per gebouw, en is recent een samenwerkingsovereenkomst (SOK) vastgesteld in de stuurgroep, met afvaardiging uit de betrokken vastgoedeigenaren. Dit zijn, naast de gemeente als eigenaar van twee panden, drie woningbouwcorporaties en één grote VVE. De ondertekening van de SOK wordt een belangrijke mijlpaal. Het was een ontzettend complex en intensief proces om tot keuzes en afspraken met partners te komen, en dit is op papier nu rond. Ook is er een eerste marktconsultatie geweest, en hebben alle negen marktpartijen aangegeven op basis van de beschikbaar gestelde informatie interesse te hebben om in te schrijven.

Binnenkort wordt de benodigde investering vanuit de gemeente (in het gemeentelijk vastgoed- om de twee panden geschikt te maken voor de ingrepen) met de gemeenteraad besproken. Deze investering kan niet worden afgedekt met de PAW-gelden. Dit wordt een belangrijk volgend moment. Als de raad de plannen steunt kan de uitvoering starten. *Intussen hebben alle partijen de SOK vastgesteld en heeft de raad ingestemd met de noodzakelijke investeringen in de twee gemeentelijke panden. In 2021 zal de aanbesteding gaan plaatsvinden.*

Geleerde lessen

Terugkijkend zijn de volgende lessen ter sprake gekomen:

Lessen over het komen tot een samenwerkingsovereenkomst

- De complexiteit van de opgave is groot. Het is al met al ontzettend veel werk gebleken om samen met de partners tot keuzes te komen en hier afspraken over te maken, bijvoorbeeld ten aanzien van de techniek en de kostentoedeling. Er zijn veel data verzameld en verschillende externe onderzoeken uitgevoerd. Dit was erg arbeidsintensief.
- Ingewikkeld vraagstuk hierbij is ook: onder welke condities wil ieder van de partijen instappen. Hier moet je je echt goed in verdiepen, en ook dat kost veel tijd.
- Wat de goede samenwerking met de partners heeft bevorderd, is dat we de tijd hebben genomen om elkaar goed te leren kennen en kennis op te doen m.b.t. de verschillende werkwijzen en mogelijkheden van de verschillende partners.
- Wat de samenwerking tussen de woningbouwcorporaties onderling vergemakkelijkt is dat deze vergelijkbaar vastgoed in bezit hebben. Tot omstreeks 1980 hebben de drie corporaties steeds samen opdracht gegeven voor nieuwbouw en de complexen bij oplevering in drieën verdeeld. Het is dus logisch om dan nu ook samen naar oplossingen voor renovatie/groot onderhoud/energietransitie te kijken..Wat ook hielp is dat de externe procesbegeleider al in een andere gemeente met twee van de drie corporaties samenwerkt in een warmteproject. De aanpakken zijn wel heel verschillend.

Lessen over de benodigde randvoorwaarden

- Alles begint bij politiek en bestuurlijk draagvlak van elke partner. Alleen dan komt een project uit de startblokken, en alleen dan lukt het om iets te bereiken.
- Goede voorbeelden en 'show cases' helpen, ook om bewoners over de streep te trekken.
- Aan bepaalde randvoorwaarden, bijvoorbeeld in wet- en regelgeving, is nog niet voldaan. Die zijn echt belangrijk om te kunnen opschalen en om voor elke doelgroep een haalbare en betaalbare oplossing te kunnen bieden. Gemeenten kunnen afwachten tot het rijk met oplossingen komt. Productiever is het echter als gemeenten intussen met elkaar nadenken en delen wat al wél mogelijk is, of hoe je met dit soort institutionele belemmeringen om kunt gaan.

Lessen over wijkgerichte aanpak

- De overtuiging is dat de vastgoedstrategie bepalend is voor de keuze welke woningen je wanneer verduurzaamt. Als je deze koppeling niet legt, is de opgave onbetaalbaar. Een koppeling met rioolvervanging is mooi, maar vanuit kostenperspectief minder relevant.
- Dit betekent dat het niet altijd verstandig is om in een project van een aaneengesloten gebied uit te gaan. Dit is ook de reden dat gemeente Zoetermeer geen tweede project voor het PAW heeft ingediend. Aan de eis van een aaneengesloten gebied kon namelijk niet worden voldaan.

Lessen over koppelen aan andere opgaven in de wijk

- De ambities ten aanzien van de energietransitie moeten bij voorkeur gerealiseerd worden, zo is de overtuiging in de gemeente Zoetermeer, via een integrale benadering. Er moet ook oog zijn voor zaken als leefbaarheid en de sociale problematiek.
- De gemeente heeft een Living Lab Palenstein geïnitieerd om de energietransitie, via een praktijkomgeving, aan het onderwijs te koppelen. De gemeente voorziet namelijk dat er een tekort gaat ontstaan op de arbeidsmarkt en hoopt met het Living Lab Palenstein een positieve bijdrage te kunnen leveren aan dit probleem. In de praktijk is het echter ingewikkelder dan gedacht. Zo is wat verloop geweest in de begeleiding aan de onderwijskant. Ook blijkt het best een vraagstuk hoe samen met ondernemers te kijken wat de ontwikkelingen zijn, waar vraag naar is en hoe dit een plek te geven. Het vergt aanpassingen in het curriculum, en dit is niet eenvoudig, ook omdat hier vanuit het Rijk eisen aan worden gesteld.

Lessen voor verdere opschaling

- Het realiseren van collectieve voorzieningen is, in een land waarbij iedereen inspraak heeft, ontzettend ingewikkeld. Dit is alleen realistisch en betaalbaar als er één partij, zoals vroeger Gasunie bij de gasleidingen, het hele netwerk aanlegt en de kosten worden gesocialiseerd. Kijkend naar hoe het binnen Nederland nu georganiseerd is, is daarom de verwachting dat op termijn de flexibele individuele (nul-op-de meter) oplossingen het gaan winnen van grootschalige (collectieve) voorzieningen. Zeker eigenaar bewoners zijn beperkt in staat dan wel bereid om zelf te investeren in de aansluiting op een warmtenet. Alleen als de overheid deze kosten volledig voor haar rekening neemt, hebben collectieve voorzieningen - onder de huidige condities - kans van slagen. Anders zijn bewoners meer geneigd te investeren in 'spijtvrije' maatregelen, en in kleine stapjes te verduurzamen. Individuele oplossingen worden op termijn naar verwachting ook steeds betaalbaarder.
- Hier komt bij dat er vraagtekens te plaatsen zijn bij de duurzaamheid van bepaalde collectieve oplossingen, zoals een hoge temperatuur warmtenet en biomassa als bron. Hiermee worden woningen weliswaar van het gas af gehaald, maar aardgasvrij zou geen doel op zichzelf moeten zijn. Uiteindelijk gaat het om CO₂ reductie. Als je uitgaat van dat doel, is eerst isoleren en dan de overstap maken op een lage temperatuur warmtenet waarschijnlijk een betere strategie is. Bijkomend voordeel hiervan is dat dit de waarde van de woningen en het wooncomfort ook meteen verbetert. Bij enkel aansluiten op een warmtenet is dit niet het geval. Dit is ook de reden dat gemeente Zoetermeer voorstander is van standaard- en streefwaarden die aansluiten op de best mogelijke toepassing van isolatie, in plaats van op wat er gemiddeld in de markt wordt toegepast.
- Ander punt i.r.t. verdere opschaling is dat er behoorlijke investeringen nodig zijn om de woningen van de betrokken VvE aansluitklaar te maken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Warmtefonds. Dit fonds dekt echter alleen investeringen die met energie-investeringen te maken hebben. Die kunnen echter niet los worden genomen. De gemeente moet dus ook voor een deel van de leningen garant staan. Banken

lenen namelijk niet aan VvE's. Leningen/garant staan van/door een gemeente is zeer gevoelige materie. Op een grotere schaal wordt dit sowieso onhaalbaar.

- Bij verdere opschaling is het de vraag of de markt voldoende capaciteit en kwaliteit heeft om gemeenten te ondersteunen. Iets wat wel nodig is, want de meeste gemeenten hebben de benodigde capaciteit en expertise zelf niet in huis. De indruk is dat dit straks kan gaan knellen.

Reflectie op bijdrage PAW

- De gemeente is momenteel niet aangehaakt bij activiteiten van het KLP. Reden is dat de gemeente 'meer kwam halen dan kwam brengen', wat maakte dat de meerwaarde voor de gemeente zelf beperkt is. Hoewel de gemeente het belang van het uitwisselen van kennis en ervaringen zeker onderschrijft, leidt tijdsgebrek tot andere keuzes.
- Waar de gemeente verwacht dat iets 'te halen is', is op het gebied van communicatie. Het Rijk en de proeftuinen kunnen hier meer in optrekken. Zo is de gemeente Zoetermeer zeer te spreken over het initiatief van de gemeente Hengelo om met alle proeftuinen samen een brief te schrijven als reactie op het Algemene Rekenkamerrapport. Naar aanleiding van dat initiatief, is ook een appgroep van de 27 proeftuinen ontstaan. Dit maakt het makkelijker om elkaar te vinden.
- Op de vraag of er behoefte is aan uitwisseling van ervaringen op bestuurlijk niveau, is het antwoord ja. Nadruk bij dergelijke bijeenkomsten moet gericht zijn op de uitwisseling van best practices en het met elkaar nadenken over de toepasbaarheid hiervan in andere proeftuinen.