

18 oktober 2019

Palenstein, Zoetermeer

Verslag reflectieve monitor

Een belangrijk doel van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) is leren. Het programma voert daartoe periodiek een reflectieve monitor uit. In het najaar van 2019 vond hiervan de eerste ronde plaats. Dit gebeurde door middel van een gesprek van 1,5 uur met de gemeentelijke projectleider(s) van de proeftuin en de verantwoordelijk wethouder. De voortgang van de uitvoering werd besproken met als doel om lessen, successen en knelpunten in beeld te brengen. Deze zijn geordend op basis van de thema's van het kennis- en leerprogramma van het PAW.

Algemeen

Zoetermeer gaat in de wijk Palenstein een warmtenet realiseren met WKO als bron. Het wordt een modulair systeem zodat niet alle gebouwen in één keer aangesloten hoeven te worden. De gebouwen die worden aangesloten zijn hoogbouw van drie corporaties, een VvE en een aantal gemeentelijke gebouwen. De gemeente is tevreden over de voortgang, zowel inhoudelijk als qua samenwerking. Er wordt nu nog druk gerekend en getekend, voordat de daadwerkelijke uitvoering plaats zal vinden. De gemeenteraad van Zoetermeer staat achter de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn in de gebouwde omgeving. De gemeente is blij dat ze een proeftuingemeente is, want met behulp van de Rijksbijdrage kunnen ze de gebouwen in het proeftuingebied 100% aardgasvrij maken. Bovendien helpt de proeftuinstatus ook om nog meer draagvlak te krijgen, het wordt in Zoetermeer gezien als een duw in de rug en als bevestiging dat de gemeente op de goede weg is. Zoetermeer is al langer bezig met de energietransitie. Woningcorporatie de Goede Woning heeft een nul-op-de-meterproject gerealiseerd in Palenstein. Zoetermeer heeft de juiste partijen om zich heen om hen te ondersteunen en adviseren in het traject. De gemeente heeft ervaren dat er veel werk verzet moet worden, zowel technisch als met betrekking tot samenwerking. Het is een langdurig proces voordat de schop de grond in kan. De gemeente denkt na over hoe je maximaal kan leren van elkaar om in volgende wijken de aanpak nog sneller en beter doen.

Regie en organisatie

Dit zijn de successen, geleerde lessen en knelpunten:

Successen

- De organisatie staat in Zoetermeer; er is een projectgroep en een stuurgroep met een planning en duidelijke besluitmomenten. De stuurgroep neemt de besluiten. Deze organisatiestructuur werkt goed. Alle gebouweigenaren in de wijk zitten aan tafel in het overleg. De gemeente zit zelf de overleggen voor.
- De wethouder heeft een sterke visie op de energietransitie. Hij geeft aan dat Zoetermeer moet durven uitstralen dat het anders wordt en dat we daar niet voor moeten weglopen. De wethouder is van mening dat geld bij voorkeur besteed zou moeten worden aan woningverbetering (zoals nul-op-de-meter) dan aan infrastructuur voor warmte. Hij voorziet ook dat industriële afvalwarmte niet onbeperkt beschikbaar zal blijven. De drijver voor stadsvernieuwing is nu de energietransitie.
- De wethouder zit in zijn tweede periode, dit is heel prettig omdat er al goede samenwerking met de ambtelijk projectleider, de externe partners en de wijk is opgebouwd. Dit helpt om meters te maken.
- De gemeente heeft een Living Lab Palenstein geopend waarbij de energietransitie aan het onderwijs gekoppeld wordt. De gemeente brengt dit samen in de wijk. De gemeente voorziet 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.

Geleerde lessen

- De regierol van de gemeente is heel belangrijk. Als de gemeente de regie niet neemt, gebeurt er te weinig. Maar dat vraagt tegelijkertijd enorm veel capaciteit van de gemeente. Je bent als gemeente zowel gebiedsgericht, als op doelgroepniveau, als op landelijk en regionaal niveau bezig. In de gemeente zijn vele afdelingen betrokken waaronder communicatie, juridische zaken, financiën en ruimtelijke ordening.
- Alleen als gemeente kan je de energietransitie niet in beweging krijgen. Samenwerking met partners in de wijk is randvoorwaardelijk. In Zoetermeer zien de corporaties gelukkig de noodzaak van de energietransitie en het belang van de samenwerking. Daarnaast is ondersteuning door gespecialiseerde bureaus ook essentieel.
- De gemeente leert van de uitwisseling van ervaringen met andere gemeenten en zou graag meer op bestuurlijk niveau het gesprek voeren. Met name over de thema's communicatie en het vergroten van draagvlak, geschikte oplossingen en hoe we gaan voorzien in de energiebehoefte en de governance.
- Een tip voor andere gemeentes: Let op dat je ook meters maakt en niet alleen dingen blijft uitzoeken. Vind de juiste balans.
- Er is veel werk verzet in Zoetermeer. De gemeente raadt andere gemeenten die minder ver zijn, aan om de ervaringen te gebruiken die er zijn opgedaan zodat ze het wiel niet zelf hoeven uit te vinden.

Knelpunten

- De gemeente legt in de aanpak nu de focus op de woningcorporaties. Daarmee is het grote aandeel particuliere woningen nog niet in de aanpak opgenomen. De gemeente ziet dat er nu voor particulieren nog geen haalbaar en betaalbaar aanbod beschikbaar is om in één keer van het aardgas af te kunnen gaan. Er is niet een one-size-fits-all-aanpak voor de wijk.

- Er is behoefte aan een discussie over wanneer je gaat opschalen en wat je gaat opschalen. Moet je meer nieuwe dingen uitproberen of op zoek naar opschaalbare aanpakken en die verder doorontwikkelen?

Communicatie en Participatie

De gemeente heeft in deze fase nog geen uitgebreide communicatie- en participatieaanpak voor de proeftuinwijk. Dit komt ten eerste omdat de VvE het enige particuliere bezit is dat meedoet en de woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de communicatie richting huurders. De contacten met het VvE-bestuur zijn goed. Een tweede factor is dat er in de woningen, naast de energiebesparende maatregelen, geen of mogelijk een beperkte verandering zal plaatsvinden aan het energiesysteem. Eén van de drie woningcorporaties heeft de galerijflats al in 2010 gerenoveerd. Daar hoeft echt bijna niks te veranderen in de woning. Het plan is om de collectieve ketels te vervangen door een WKO-aansluiting. Dit gebeurt in de plint van de hoogbouw, grotendeels buiten het zicht van de bewoners. De verwarming in de woning blijft hetzelfde. De bewoners moeten uiteindelijk alleen elektrisch gaan koken. Voor een aantal flats staan de komende jaren renovaties gepland waarbij de gebouwen fors energiezuiniger worden gemaakt en gelijk ook de aansluiting op het WKO-net kan worden gerealiseerd. Tot slot heeft de gemeente de keuze gemaakt om nog niet met de particuliere eengezinswoningen aan de slag te gaan, omdat hier volgens de gemeente op dit moment nog geen haalbare en betaalbare propositie voor de eigenaar-bewoners te maken is om in één keer naar aardgasvrij te verbouwen. Wel wordt er een ondersteuningstraject ontwikkeld voor particuliere eengezinswoningen om stapsgewijs en gecombineerd met de natuurlijke investeringsmomenten naar aardgasvrij te gaan. Verder wordt de gehele wijk via onder meer buurtkrantjes en informatiebijeenkomsten geïnformeerd over de verduurzamingsplannen voor de hoogbouw. Het succes, de geleerde lessen en knelpunten zijn:

Succes

- Er zijn particuliere initiatieven in de gemeente om te verduurzamen. Deze worden door de gemeente begeleid als het om een substantieel aantal gaat. De particulieren in de wijk Meerzicht willen graag aan de slag met een haalbaar en betaalbaar aanbod. Dit is Zoetermeer nu met duurzaamheidswinkel Reimarkt aan het bekijken.

Geleerde lessen

- De gemeente heeft geleerd dat bewoners erg onzeker zijn omdat ze niet precies weten wat er gaat gebeuren, wat het gaat kosten, hoe groot de verbouwing is en wat voor soort verwarming ze krijgen.
- De gemeente wil graag goede voorbeelden laten zien zodat aardgasvrij een olievlekwerking krijgt. De gemeente wil laten zien dat de verbouwing vervelend is maar dat je daarna comfortabel woont. Zo krijgen een aantal bewoners van de nul-op-de-meterwoningen nu geld terug van het energiebedrijf. Bewoners moeten enthousiast zijn over het comfort en de energierekening. In principe moet je er netto op vooruitgaan.

- Laat ook de mensen horen die oprecht positief zijn over de energietransitie. Hiermee creëer je enthousiasme in volgende wijken.
- De doelgroep VvE's in de wijk is een belangrijk leerpunt. Welke aanpak is nodig en hoeveel capaciteit vraagt het?

Knelpunten

- De 70% instemming die woningcorporaties nodig hebben om een renovatie te kunnen realiseren, is een knelpunt. Bij een gewone renovatie is het al lastig om voldoende bewoners mee te krijgen.
- De gemeente Zoetermeer ziet dat er nog weinig technische alternatieven zijn voor particulieren die haalbaar en betaalbaar in één keer van het aardgas af willen. Per wijk worden nu wel particulieren voorgelicht over no-regret-maatregelen die ze kunnen nemen op natuurlijke momenten als ze willen gaan verbouwen. Ook is er een stappenplan voor particulieren gemaakt. De gemeente vindt dat als je particulieren mee wil krijgen, de instrumenten vanuit het klimaatakkoord beschikbaar moeten zijn, met name de standaarden (zoals afgesproken in het klimaatakkoord) en de financieringsinstrumenten. Dan pas wordt duidelijk wat er mogelijk is voor particulieren. De gemeente wil graag een perspectief bieden aan particulieren. Sommige particulieren willen zelf aan de slag en willen graag weten welke ambitie ze moeten realiseren. De gemeente zou wel buurtgericht platforms willen organiseren voor mensen die collectief dingen willen aanpakken op basis van de standaarden.
- Gespikkeld bezit (deels verkocht en deels nog in eigendom van een corporatie) is een grote uitdaging. De gemeente wil niet dat in een wijk met gespikkeld bezit corporatiewoningen wel aangepakt worden en de particuliere woningen niet. Zo wordt in Palenstein door een corporatie bij hun gespikkeld bezit bekeken of het aanbod voor hun huurwoningen ook aan particulieren gedaan kan worden.

Financiering

Het succes, de geleerde lessen en knelpunten rond financiering zijn:

Successen

- De VvE 'de Verdwenen Brug' in Palenstein heeft dit voorjaar in de ALV een voorstel aangenomen dat ze vergaand gaan verduurzamen (middels het zeer energiezuinig pakket van RVO) met een 30-jarige lening van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF). Dit is een belangrijk succes voor de realisatie van de proeftuin.

Geleerde lessen

- Ten opzichte van ingediende businesscase bij de proeftuinaanvraag
- is er nu meer gefinetuned en besloten om de realisatie in fases te doen.
- Voor elk project moet een businesscase (maatwerk) gemaakt worden met een risico-opslag. Er is voor geen enkele oplossing nu een sluitende businesscase. Nu zal een deel door subsidie en de

gebouweigenaren zelf betaald moeten worden. De prijs moet omlaaggaan om het grootschalig te kunnen aanpakken. Hier ligt volgens de gemeente een opdracht voor het Rijk .

- De gemeente had in de businesscase onvoldoende rekening gehouden met de btw. De gemeente zoekt de oplossing in het exploitatiemodel.

Knelpunten

- In algemene zin is het lastig voor woningcorporaties om mee te kunnen werken aan het aantal noodzakelijke aansluitingen op warmtenetten binnen de noodzakelijke vollooperperiode. Dit maakt een businesscase kwetsbaar. Zoetermeer heeft dit probleem minder omdat zij een modulair systeem realiseert. Hierdoor kunnen stapsgewijs gebouwen aangesloten worden en is niet in één keer een groot aantal aansluitingen nodig om het systeem rendabel te maken.
- Om de energievoorziening helemaal aardgasvrij te maken moet je het systeem over-dimensioneren om de piekvraag op te kunnen vangen. De laatste paar procenten extra in de dimensionering kosten veel geld. De vraag hierbij is hoe hier mee om te gaan. Oftewel hoe maken we het op grotere schaal haalbaar en betaalbaar om vastgoed zonder bijstook van aardgas op WKO's aan te sluiten.
- Door de energietransitie wordt duidelijk dat er tekorten zijn in onderhoudsfondsen van VvE's en in de financiële ruimte van particuliere huiseigenaren.

Technische oplossing

Zoetermeer gaat in Palenstein een warmtenet realiseren met WKO als bron. Het wordt een modulair systeem zodat niet alle gebouwen in één keer aangesloten hoeven te worden. De gebouwen die worden aangesloten zijn hoogbouw van drie corporaties en een VvE plus een aantal gemeentelijke gebouwen. De gemeente staat nu voor een grote uitdaging: de uitvraag aan de markt voor de realisatie. De gemeente wil de realisatie in fases doen en in 2028-2029 de werkzaamheden afronden. Dit zijn momenteel de successen, geleerde lessen en knelpunten:

Successen

- Het WKO-systeem gaat grondwater rondpompen en op gebouwniveau wordt de temperatuur opgewaardeerd door een warmtepomp. De gemeente heeft een bureau ingehuurd die doorgerekend heeft wat het warmteleverend vermogen van de ondergrond is. Dit is heel belangrijk voor de leveringszekerheid. Er is op basis van deze detaillering gekozen voor een warmtepomp per gebouw in plaats van een centrale warmtepomp.
- Voor het inhuren van expertise is de markt krap. De gemeente heeft gemerkt dat het helpt om proeftuin te zijn. Daarmee wordt de gemeente een aantrekkelijke opdrachtgever. Als je meewerkt aan een goed voorbeeld dan heeft dat een positieve spin-off voor je bedrijf. Het capaciteitstekort van adviesbureaus kan in de komende periode wel een groter probleem worden.

- De VvE 'de Verdwenen Brug' gaat verduurzamen middels het zeer energiezuinige pakket van RVO.

Geleerde lessen

- Het idee is om de WKO en het warmtenet via een DBMF-contract (design-build-maintain-finance) in de markt te zetten. De markt voor WKO en warmtenetten is echter geen eenvoudige markt om in aan te besteden. De gemeente heeft een marktconsultatie gedaan met vijf partijen die allemaal een eigen expertise hebben. Daaruit bleek dat de vraag van de gemeente niet past op één partij. Om de voorstellen goed te kunnen beoordelen, heeft de gemeente kennis ingehuurd.
- De capaciteit van de trafo-huisjes moet aangepast worden, wat weer leidt tot verwijdering van asbest en verzwaring van kabels.
- Benodigde investeringen in het vastgoed zijn het meest bepalend voor de planning en doorslaggevend bij de haalbaarheid van de aanpak. Flexibiliteit in het systeem is erg belangrijk om te kunnen aansluiten bij natuurlijke investeringsmomenten van gebouweigenaren.

Knelpunten

- Dat er geen nutsbedrijf is dat, net zoals voor gas en elektra, de infrastructuur voor zijn rekening kan nemen, is erg lastig. De uitvraag aan de markt en het zelf uitzoeken en uitvinden hoe de verhouding transport, opwekking en levering van warmte geregeld moet worden is tijdrovend en er zijn veel onzekerheden in het proces.
- De gemeente kan nog niet uitsluiten of de markt het op kan lossen of dat de gemeente toch zelf een rol moeten gaan spelen (risico dragen/investeren) in het warmtebedrijf. Dit hangt van de uitkomst van de uitvraag af.
- De markt is op dit moment redelijk overspannen en grondboorwerkzaamheden moeten ver vooraf ingepland worden. Marktpartijen proberen het risico zoveel mogelijk te beperken. Dit zijn soms pittige onderhandelingsprocessen.

Juridische haken en ogen

Knelpunten

- De gemeente mist een wettelijke nutsfunctie voor infrastructuur van warmte.
- De gemeente mist voldoende instrumentarium vanuit het Rijk voor de energietransitie evenals middelen voor capaciteit.

Datagedreven planvorming

Een succes, geleerde les en knelpunt:

Succes

- De gemeente werkt samen met de partners in de wijk (inclusief de netbeheerder) aan een gezamenlijke GIS-omgeving waarin planningen zichtbaar zijn. Zo kunnen planningen voortdurend op elkaar afgestemd worden en onnodige vertragingen of kosten bij de partners voorkomen worden.

Geleerde les

- De gemeente heeft een oriënterend gesprek gevoerd over een nieuw project waarbij in samenwerking met TNO sociale data aan fysieke data gekoppeld worden. De gemeente is erg geïnteresseerd deel te nemen aan dit project.

Knelpunt

- Zoetermeer ziet dat er veel data zijn maar de links ertussen nog niet gemaakt worden. Er ontstaat wel bewustzijn dat er meer mee moet gebeuren.

Verbinding met andere opgaven

Het succes, de geleerde lessen en knelpunten hierbij zijn:

Succes

- De energietransitie is een kans om ook andere opgaven op te pakken. De gemeente ziet dat een integrale aanpak belangrijk is. De energietransitie is de drijver maar pak groen, wegen en de hele wijk mee. De aanpak wordt niet makkelijker maar heeft wel veel effect. De gemeente ziet niet per definitie financiële voordelen bij een integrale aanpak, maar wel kwalitatieve.

Geleerde lessen

- Een wijkanalyse is heel relevant, juist ook als deze over de domeinen heengaat.
- Kijk in wijk ook naar de sociale structuren. Als je het sociale en fysieke domein gezamenlijk wilt aanpakken heb je werknemers nodig met een zwaar profiel die beide domeinen snappen en deze ook aan elkaar kunnen verbinden. Het koppelen van beide opgaven gaat in de gemeente met de huidige bezetting niet lukken.

Knelpunten

- De woningvoorraad in de gemeente is gebouwd op gezinnen. De gemeente heeft te maken met een dubbele vergrijzing en voor ouderen is er eigenlijk geen alternatief voor de eengezinswoning. De gemeente hoopt dat de energietransitie ook een prikkel kan zijn voor doorstroming.
- Als je achter de voordeur komt met energietransitie dan komen er problemen boven tafel en dat is voor de zorg- en welzijnsorganisaties in de wijk in eerste instantie meer werk. Deze organisaties zijn nu al overbelast. De vraag is hoe je hier goed mee om zou kunnen gaan en werkelijk synergie kan bereiken.