



PALENSTEIN AARDGASVRIJ AANVRAAG DECENTRALISATIE- UITKERING

27 juni 2018

INHOUD

1.	Algemeen	1
2.	Waarom Palenstein	3
3.	Aanpak	3
4.	Leren om op te kunnen schalen	6
5.	Financieel	6
6.	Bijlagen	7

1. ALGEMEEN

Over Palenstein

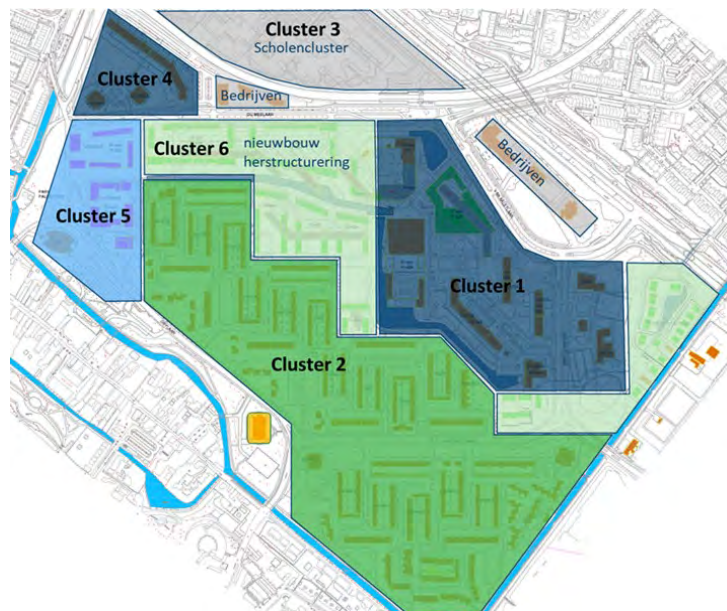
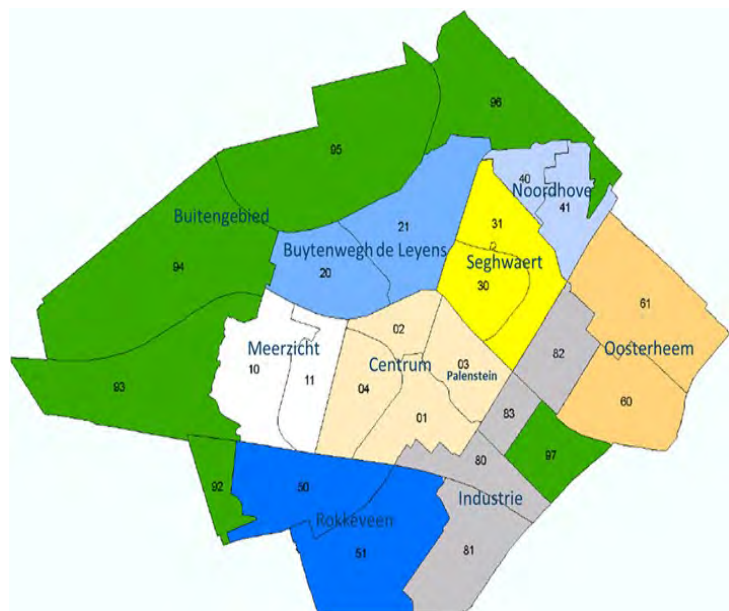
Palenstein is met het afronden van het plan van aanpak en de start van de eerste nul-op-de-meter nieuwbouw- en renovatieprojecten al uit de startblokken. Na de ondertekening van de Green Deal Palenstein Aardgasvrij in maart 2017 door de betrokken stakeholders is gestart met het maken van een plan van aanpak. Door deze samenwerking willen de partners gezamenlijk de juiste context creëren om de transitie van aardgas naar alternatieve warmte- en elektriciteitsopties mogelijk te maken. Iedereen beseft dat dit een grote opgave is met grote impact voor bewoners, gebouweigenaren, winkeliers, netbeheerders en andere partijen in Zoetermeer. Het doel van de Green Deal Aardgasvrij Palenstein is om voor 2040 aardgas volledig uit te faseren in Palenstein.

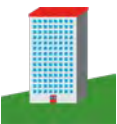
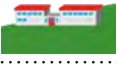
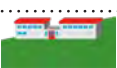
De wijk is in de jaren 60 van de vorige eeuw gebouwd. Er zijn toen in totaal 3.000 gestapelde- en 600

eengezinswoningen geplaatst. Gezien de leeftijd van de wijk betekent het dat er behoefte is aan een kwaliteitsimpuls voor het gebied. De infrastructuur voor elektriciteit en gas is aan het einde van de economische levensduur. In de wijkvisie van 2012 beschreven bewoners al wat zij belangrijk vinden: meer laagbouw, meer water en groen, een parkachtige uitstraling. De afgelopen jaren is geïnvesteerd in sociale wijkprojecten, de renovatie van enkele flats en de openbare ruimte eromheen.

Palenstein in beeld

Palenstein is een wijk die behoort tot het centrum van Zoetermeer (nummer 3 op de kaart links op de volgende pagina). Rechts op de volgende pagina ziet u de indeling van de wijk Palenstein in logische clusters op basis van type, locatie en leeftijd van het vastgoed.



Cluster	Beschrijving	Huurwoningen	Koopwoningen	Gemeente	Commercieel	Totaal
1	 Grotendeels gestapelde bouw van 11 tot 20 hoog rondom het winkelcentrum/castellum. Vooral uit de jaren 60/70, plus een blok uit 2010.	981	136	10	1	1.128
2	 Grotendeels grondgebonden (rijtjes) woningen, vooral uit de jaren 60/70/80.	452	358	1	2	813
3	 Scholen en sportgebouwen.	0	0	5	0	5
4	 Gestapelde bouw uit de jaren 80.	70	194	0	0	264
5	 Gestapelde bouw uit 2012-2016 met deels een WKO-installatie.	173	32	2	0	207
7	 Overig, met name losse plukjes utiliteitsbouw.	0	0	0	8	8
Totaal		1.676	720	18	11	2.425

Nieuwbouw (cluster 6) zal vanaf het begin aansluiten op de nieuw te kiezen infrastructuur voor warmtevoorziening.

Coalitie Palenstein Aardgasvrij

- › Gemeente Zoetermeer
- › Woningcorporatie De Goede Woning
- › Woningcorporatie Vestia
- › Woningcorporatie Vidomes
- › Netbeheerder Stedin

Er zijn afgelopen jaar drie bewonersbijeenkomsten geweest. Daarbij waren in totaal 300 burgers aanwezig om de dialoog te starten over het aardgasvrij maken van de wijk. Draagvlak en communicatie zijn speerpunten in het plan van aanpak. Met VvE 'De Verdwenen Brug' in cluster 1 is concreet overleg over wat de realisatie van de WKO met warmtenet in de wijk voor hen betekent.

Beoogde Warmtevoorziening

- › Nul-op-de-meter woningrenovatie
- › WKO met lage temperatuur collectief warmtenet
- › All-electric woningrenovatie
- › Aardgasvrije nieuwbouw

Contactpersoon


 Programmamanager Duurzaam en Groen
 Gemeente Zoetermeer
@zoetermeer.nl

2. WAAROM PALENSTEIN

Het kabinet wil voor het einde van deze regeerperiode 30.000 tot 50.000 woningen aardgasvrij maken. De oproep van de minister vraagt om wijken die snel kunnen starten, zodat de opgedane kennis en ervaring ten goede kan komen aan andere woonwijken. Palenstein is hiervoor uiterst geschikt om drie redenen.

I. Al uit de startblokken

- › De coalitievorming heeft al plaatsgevonden. Daarin zijn uitgangspunten voor samenwerking en vuistregels ten aanzien van de aanpak van de opgave geformuleerd (zie pagina 12, respectievelijk pagina 4, van het Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij).
- › Het beleid, de plannen en de projecten van alle stakeholders zijn geïnventariseerd, op elkaar afgestemd en gebiedsgericht uitgewerkt. Het resultaat is drie energieconcepten voor het uitfasen van gas: nul-op-de-meter, all-electric en een collectief WKO warmtenet.
- › In het Plan van Aanpak is gebiedsgericht gewerkt op basis van zowel energieconcepten als business case (betaalbaarheid).
- › Er is in het Plan van Aanpak een fasering voor de uitvoering, een governance model, communicatie- en participatieplan en business cases voor de uitvoering gemaakt.
- › Er is een structuur voor kennisdeling opgezet tussen de stakeholders onderling en tussen de stakeholders en de regionale samenwerkingsverbanden MRDH en CIV Smart Technology Living Lab.

- › De eerste projecten zijn in uitvoering: 120 nul-op-de-meter woningrenovaties door De Goede Woning. Ook is alle nieuwbouw in Palenstein al aardgasvrij.

II. Unieke collectieve warmtevoorziening

De beoogde oplossing voor cluster 1 is een collectieve WKO waar scholen, een VvE, hoogbouw sociale huur woningen, een multifunctioneel gebouw en een winkelcentrum met woningen op aangesloten worden. De omvang en de diversiteit van aansluitingen is uniek in Nederland. De uitvoering kan daarom van groot belang zijn voor soortgelijke wijken in Nederland. Met subsidie uit de decentralisatie-uitkering wordt de business case voor een 100% duurzame WKO rendabel.

III. Al doende leert men

'The proof of the pudding is in the eating', zoals men zegt. Doordat, bij toekenning van de uitkering, meteen gestart kan worden met de uitvoering van het aardgasvrij maken van 1.117 woningen, wordt duidelijk of het beoogde plan in de praktijk ook het gewenste resultaat oplevert.

De ervaringen in Palenstein leiden door deze praktijktoets nog binnen de huidige regeerperiode tot een opschaalbare methode voor de aanpak van aardgasvrije wijken, met als bouwstenen proces (coalitievorming, governance, participatie), inhoud (energie, techniek) en financiën (business case en financiering).

3. AANPAK

Uitvoeringsplan

Het Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij (zie bijlage 2) bevat alle achtergrondinformatie over de aanpak. Een aantal belangrijke punten daaruit zijn:

1. Bewoners zijn het middelpunt. Wonen moet comfortabel en betaalbaar blijven en, als er vanwege de energietransitie veel verandert in de wijk, is dat een kans om mogelijk ook andere zaken in de wijk aan te pakken. In samenwerking met de Gemeente, de woningcorporaties en de netbeheerder is een communicatieplan opgesteld. Dat plan is erop gericht de bewustwording van inwoners te verhogen dat aardgasvrij wonen de toekomst is.
2. Er is een analyse van warmtescenario's uitgevoerd op basis van energie, geschiktheid en financiën. De meest kansrijke opties zijn:
 - › Alle nieuwbouw per 13 maart 2018 aardgasvrij;
3. Gezamenlijk is een planning en fasering gemaakt op basis van de investeringsplanningen van woningcorporaties en gemeentelijk vastgoed. De hoofdlijnen daarin zijn:
 - › Aansluiten op vervangingsmomenten van installaties en gepland groot onderhoud;
 - › Afstemmen van projecten per cluster van gebouwen;
 - › Woningcorporaties en de Gemeente starten eerder dan particulieren;
 - › Voor de clusters die vooraan staan in de planning zijn concrete vervolgstappen gedefinieerd.

4. Er zijn samenwerkingsafspraken voor de coalitie met betrekking tot uitgangspunten, rolverdeling, inspanning, kostenverdeling en kennisdeling. Uitgangspunten voor de samenwerking zijn: Vrijwilligheid, Gezamenlijkheid, Gelijkaardigheid, Betrokkenheid, Transparantie en Wederzijds voordeel. Voor de overige afspraken zie het Plan van Aanpak vanaf pagina 12.
5. Ook zijn uitdagingen en bijbehorende vervolgstappen benoemd (pagina 35 Plan van Aanpak) waarvoor samenwerking met de regio en het Rijk nodig is.
 - › Alle nieuwbouw in Palenstein is al volledig aardgasvrij vanaf 13 maart 2018.
 - › In 2017 is gestart met de realisatie van 120 naar nul-op-de-meter te vernieuwen woningen. De uitvoering hiervan loopt tot oktober 2018.
 - › Vervolgprojecten staan in de steigers, waaronder verschillende voorbereidingen voor de collectieve WKO voor cluster 1.

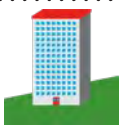
Projecten die zijn beoogd tussen 2019 en 2025: zie de tabel hieronder.

Planning

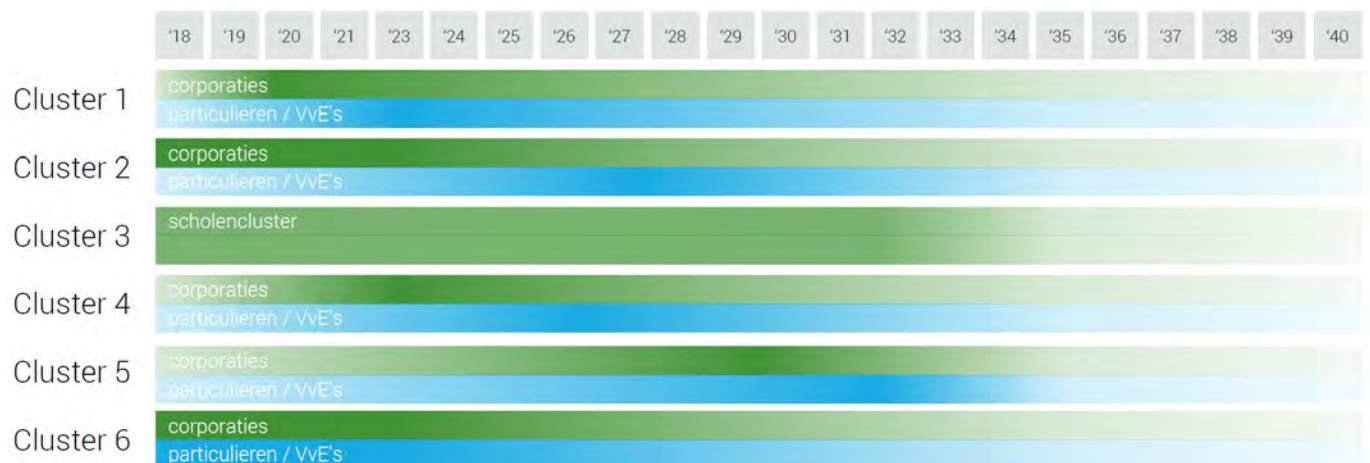
Samenvattend: voor 2025 mikken we op het afsluiten van aardgas van 1.583 woningen, waarvan 344 op eigen kracht en 1.239 (extra snel) door ondersteuning van de decentralisatie-uitkering. In 2035 zijn, zo wordt beoogd, ook de laatste woningen in de wijk aardgasvrij.

Werkzaamheden die starten in 2018:

Onder de tabel is een illustratie te zien die per cluster en doelgroep aangeeft waar het zwaartepunt van de uitvoering ligt. De uitvoeringsplannen voor de periode tot 2025 zijn het meest concreet. Voor de periode daarna worden de plannen in een latere fase concreet gemaakt. Zo is het mogelijk om vandaag al een besluit te nemen en te starten en daarnaast ook ruimte te houden om de leereffecten over de periode tot 2025 mee te nemen.

Planning		In uitvoering (2017-2018)	In voorbereiding / in onderzoek (beoogd: 2019-2025)
Cluster 1		0	323 huurwoningen warmtevraagvermindering door renovatie; 2 gemeentepanden warmtevraagvermindering door renovatie; 1.117 woningen en 11 overige gebouwen 60% besparing op aardgas door een WKO-warmtenet.
Cluster 2		120 huurwoningen nul-op-de-meter renovatie.	120 huurwoningen nul-op-de-meter renovatie; 108 huur- en koopwoningen (gespikkeld bezit) all-electric renovatie.
Cluster 3		0	Renovatie scholen wordt beschreven in nieuw Scholenplan van de Gemeente.
Cluster 4		0	Nog geen plannen/onderzoek.
Cluster 5		0	Einde levensduur bestaande WKO-installatie naar verwachting rond 2026.

Nieuwbouw (cluster 6) zal vanaf het begin aansluiten op de nieuw te kiezen infrastructuur voor warmtevoorziening.



Inbedding uitvoeringsplan in gemeentelijke en regionale plannen en plannen stakeholders

Woningcorporatie De Goede Woning heeft het aardgasvrij maken van Palenstein al in haar beleidsplannen opgenomen. Gemeente Zoetermeer zal dit doen voor de hele gemeente op basis van de leereffecten van Palenstein. Stedin is ook in veel andere plaatsen betrokken bij aardgasvrije wijken. De leereffecten uit de proeftuinen worden gebruikt voor opschaling van het beleid. Palenstein is onderdeel van het MRDH-project Next Generation Woonwijken. Hierin werken de 23 gemeenten in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag samen aan vier thema's, waaronder *vernieuwen energie*. Palenstein is koploper en voorbeeld voor deze regio.

Koppeling met de verbetering van de woon- en leefomgeving en andere opgaven in de wijk

In de herstructurering van Palenstein is aardgasvrij een van de thema's. Klimaatadaptatie wordt gerealiseerd door meer wateropvang in de vorm van een singel. Door de nul-op-de-meter renovaties vernieuwt het beeld en aanzien van de wijk. De verhouding tussen hoogbouw en laagbouw wordt gunstiger en het woningaanbod meer gevarieerd. Dit gebeurt in afstemming met de wensen van de bewoners. De deur staat open voor de integratie van meer thema's, zoals welzijn en zorg. Palenstein functioneert tenslotte als Living Lab voor lokale en regionale opleidingen.

Draagvlak bij stakeholders

Tijdens drie bewonersbijeenkomsten is met 300 mensen over een aardgasvrij Palenstein gesproken en is de dialoog gestart over de veranderingen die dit teweeg gaat brengen. De bewoners zijn zich bewust van de noodzaak om aardgasvrij te worden. Zij stellen veel vragen over wanneer, hoe en de kosten. Deze vragen zijn nog niet allemaal te beantwoorden. Bijvoorbeeld omdat er nog onvoldoende aanbod is voor particulieren en er nog geen passende financieringsproducten op de markt zijn.

De woningcorporaties zijn onderdeel van de coalitie en hebben zich gecommitteerd aan het Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij. Zij hebben daartoe een ondersteuningsverklaring getekend (zie bijlage 3).

Stedin heeft volledig deelgenomen aan de totstandkoming van het Plan van Aanpak en heeft daar onder meer aan bijgedragen door de terbeschikkingstelling van het Infrastructurele Footprint model voor de analyse van warmte-opties.

Tijdens de eerste inwerkbijeenkomst van het nieuwe college van B&W van Zoetermeer, op 12 juni, is een bezoek aan Palenstein gebracht. Dit toont de betrokkenheid die het college heeft bij de ontwikkeling in Palenstein.

Het gemeentelijke vastgoedbedrijf heeft haar interne onderdelen 'beheer en onderhoud', 'vastgoedregie' en 'facilitair' betrokken bij de planvorming en voorbereiding. Eveneens is er gezorgd dat alles wat voor Palenstein is gedaan ook voor de rest van de gemeentelijke vastgoedportefeuille opgezet wordt. Kennis omtrent de aanpak wordt intern goed gedeeld.

De afdeling stedelijke ontwikkeling van de Gemeente tenslotte is de trekker van het Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij.

Aannemelijkheid van volledige verduurzaming van de collectieve warmtevoorziening

Met de ondersteuningsverklaring voor het Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij die door alle coalitiepartners is getekend, is de aannemelijkheid voor de realisatie van volledige verduurzaming hoog. Aangezien er in de uitvoering nog veel geleerd, uitgevonden en opgelost moet worden is het governance model met stuurgroep, projectgroep en procesbegeleiders een belangrijk uitgangspunt om de verdere voortgang en samenwerking te borgen en faciliteren.

Nul-op-de-meter en all-electric voor sociale huur

De Goede Woning heeft in haar beleid vastgelegd dat alle laagbouw in Palenstein naar nul-op-de-meter gerenoveerd wordt. Corporatie Vidomes onderzoekt de opties en Vestia onderzoekt all-electric oplossingen met als extra uitdaging 'gespikkeld bezit'. Met het groeiende aanbod in de markt is de aannemelijkheid van volledige verduurzaming groot.

Nul-op-de-meter voor particulieren

Het renovatieaanbod en de financiering voor particulieren is nog onvoldoende aantrekkelijk. Daarom is gekozen om de sociale woningbouw eerst aardgasvrij te maken en de particulieren woningen in een latere fase – als er beter aanbod en financiering is – uit te gaan voeren. Op dit moment is Reimarkt in Zoetermeer actief voor particulieren die al wel stappen willen zetten.

Collectief WKO warmtenet voor hoogbouw

Voor het collectieve WKO warmtenet in cluster 1 geldt dat er bij toekenning van de decentralisatie-uitkering een rendabele business case is om de WKO 100% aardgasvrij te realiseren (zie bijlage 5). Wordt de decentralisatie-uitkering niet toegekend, dan is de business case momenteel toereikend voor een reductie van 60% van de aardgasvraag. In een latere fase zal dan de laatste stap plaatsvinden.

4. LEREN OM OP TE KUNNEN SCHALEN

Wat geleerd wordt in Palenstein wordt vertaald naar de volgende opschaalbare modellen en kennis:

I. Een succesvol win-win samenwerkmodel voor het aardgasvrij maken van wijken

- › Een goed governance model met een stuurgroep en projectgroep. De projectgroep heeft vanuit de stuurgroep het bestuurlijk draagvlak van de coalitiepartners. Daardoor kan de projectgroep ook daadwerkelijk uitvoeringsplannen maken.
- › Tussen coalitiepartners zijn er afspraken over kostenverdeling, rolverdeling, inspanningsverdeling, risico- en issue management.
- › Er zijn onafhankelijke procesregisseurs.

II. Een inhoudelijke blauwdruk voor de voorbereiding en uitvoering van aardgasvrije wijken

- › Een rekenmodel voor inventarisatie van de beste alternatieven voor warmtevoorziening.
- › Een afwegingskader met aandacht voor zowel energie (collectief, individueel, duurzaamheid, beschikbaarheid, etc), financiën en planning.
- › Model uitvoeringsplan met fasering.

III. Nieuwe vaardigheden en kennis voor de aardgasvrije professional

- › In het 'CIV Smart Technology Living Lab Palenstein Aardgasvrij' werken studenten van verschillende opleidingen en verschillende niveaus (MBO/HBO) samen met het bedrijfsleven. Het is een experimenteer- en leeromgeving waar kennis wordt gedeeld en samenwerking wordt gestimuleerd, specifiek ook over aardgasvrij bouwen en wonen. Er zijn leerplekken bij Stedin voor nieuwe monteurs.

Uitvoerder van het eerste nul-op-de-meter project Dura Vermeer draait mee in dit programma.

- › Palenstein Aardgasvrij is onderdeel van de Green Deal Aardgasvrije Wijken van BZK/RVO.
- › Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is een samenwerkingsverband van 23 gemeenten in de regio Rotterdam-Den Haag dat focust op vier thema's: vernieuwen verbindingen, vernieuwen economie, vernieuwen energie en vernieuwen stad en omgeving. Dat gebeurt samen met andere overheden, kennisinstellingen en bedrijfsleven. Een belangrijk MRDH-project is Next Generation Woonwijken, waarin specifiek aandacht is voor aardgasvrij. Het governance model en procesaanpak van Palenstein kan via MRDH opgeschaald worden naar de andere gemeenten.
- › Onderling gebruiken de betrokken woningcorporaties de aanpak, ervaringen en inzichten vanuit Palenstein om op portefeuilleniveau inzichtelijk te krijgen wat aardgasvrij voor hen betekent (financieel, organisatorisch, planning).
- › Het gemeentelijk vastgoedbedrijf maakt deel uit van Palenstein Aardgasvrij als hoeder van de vastgoedbelangen. Inzichten en aanpak die zij opdoen worden verder vertaald naar portefeuilleniveau (inclusief scholen). Daarnaast zijn de gemeentelijke diensten aangehaakt op openbare ruimte, VvE-ondersteuning en ondersteuning bij gespikkeld bezit.
- › Reimarkt, de winkel voor duurzaam wonen, is partner in het ondersteunen van particulieren in Zoetermeer. Reimarkt maakt onderdeel uit van de aanpak om kennis- en realisatieversnelling mogelijk te maken voor de particulieren.

5. FINANCIHEEL

Samenvatting

De gevraagde bijdrage is € 6.534.360. Dit bedrag bevat geen kosten voor btw. Van de gevraagde bijdrage is € 334.360 optioneel voor het geval er restbudget beschikbaar is voor de decentralisatie-uitkering. Deze optionele projecten kunnen ook in een later stadium worden uitgevoerd. Het grootste deel, namelijk € 6.200.000, betreft de realisatie van een collectieve warmtevoorziening in cluster 1 voor 1.117 woningen en 11 overige gebouwen. Dit is een bijdrage van € 5.550 per

woning. Met deze bijdrage wordt het 100% aardgasvrij maken en verduurzamen van deze woningen mogelijk. De voorbereidingen voor de uitvoering starten in 2018.

Achtergrond van dit verzoek

Er is op dit moment geen rendabele business case om het hele lage temperatuur WKO warmtenet voor cluster 1 direct 100% aardgasvrij te realiseren. Het uitgangspunt is dat alle investeringen zo veel mogelijk onderdeel worden gemaakt van de reguliere bedrijfsvoering, bijvoorbeeld

door aan te sluiten op meerjaren onderhoudsplanningen en investeringsagenda's van de partners. Dit resulteert erin dat veel investeringen maatschappelijk verantwoord gedaan kunnen worden. Hierdoor ontstaat ook spanning als mogelijk vervroegd afgeschreven moet worden op investeringen uit het verleden om nu een duurzaam

verwarming alternatief mogelijk te maken. In de huidige marktcondities is verwarmen met aardgas nog steeds de goedkoopste oplossing.

Let op: alle bedragen in dit stuk zijn exclusief btw.

Project	Aantallen	Woningen	Gevraagde bijdrage	Bijdrage per woning
Cluster 2:	344	huurwoningen	€ 0	€ 0
Op eigen kracht		laagbouw		
Cluster 1:	1.117	gemengd hoogbouw	€ 6.200.000	€ 5.550 <i>aanvraag</i>
WKO-warmtenet				
Cluster 1:	136	ook onderdeel van	€ 136.000	€ 1.000 <i>optioneel</i>
VvE warmtevraag		project 1		
Cluster 2:	108	gespikkeld (waarvan	€ 198.360	€ 8.265 <i>optioneel</i>
Gespikkeld en		10 particulieren)		
particulier bezit	14	particulieren		
Subtotaal	1.239		€ 6.534.360	€ 5.274
Totaal				
(incl. eigen kracht)	1.583		€ 6.534.360	€ 4.128

6. BIJLAGEN

Nr	Document
1	Green Deal Palenstein Aardgasvrij
2	Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij
3	Ondersteuningsverklaringen
4	Wijkkrant Palenstein
5	Verkenning Collectieve WKO Greenvis
6	Collegebesluit Plan van Aanpak Palenstein Aardgasvrij
7	CIV Actieprogramma Living Lab Palenstein