

28 november 2019

Lariks West, gemeente Assen

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 verantwoordelijke 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

De gemeente Assen is gestart met een aanpak gebaseerd op het 'Asser servicekostenmodel' dat bij VvE Ellen is toegepast om een nul-op-de-meterrenovatie te realiseren voor de flat. De gemeente wilde deze vorm van gebouwgebonden financiering in de gehele wijk Lariks toepassen. Dit is tevens de wijk die is voorgedragen als proeftuin. Afgelopen jaar is echter het inzicht ontstaan dat een oplossing aanbieden aan wijkbewoners geen vruchtbare aanpak is, als niet eerst op basis van dialoog met de wijk en een wijkanalyse, gekeken wordt welke oplossing het beste bij de wijk past. Daarop heeft Assen het roer omgegooid en een externe projectleider aangetrokken. De projectleider nam het inzicht mee dat de aardgasvrije wijkaanpak om wijkvernieuwing draait. De gemeente Assen zag in dat de energietransitie een belangrijke aanjager is voor wijkvernieuwing. In de afgelopen maanden is veel gebeurd om de nieuwe aanpak op de rit te krijgen. In 2020 hoopt Assen, in dialoog met de stakeholders in de wijk, tot een besluit te kunnen komen over de beste oplossing voor Lariks-West. Deze wijk is als eerste gekozen omdat hier fysieke en sociale opgaven integraal aangepakt kunnen worden. De gemeente streeft ernaar om in 2020 op woningniveau scenario's inzichtelijk te krijgen voor een alternatieve warmte-oplossing.

Regie en organisatie

De proeftuin beslaat slechts een deel van de wijk Lariks. Het gaat om 429 woningen; (zes appartementencomplexen met totaal 147 appartementen, 252 particuliere rijwoningen, 26 corporatiewoningen van Actium, twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kap-woningen). Daarnaast bevat de proeftuin twee bedrijfsgebouwen en een school. Circa 15% van de bewoners heeft een laag inkomen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in de wijk ligt €10.000 lager dan gemiddeld in Assen. De gemeente werkt aan een visie voor de hele wijk. Het hele gebied gaat op de schop. Er

is onder andere rioolvervanging nodig. Assen heeft nog niet veel ervaring met grootschalige gebiedsontwikkeling zoals dat aanwezig is in de grote steden. Deze kennis is wel nodig. De gemeente zou graag naar een totaalconcept voor de hele wijk toewerken in plaats van de proeftuin als los project te zien. De gemeente vindt zorgvuldigheid in deze fase belangrijker dan snelheid.

In de wijk is een deel van de woningen in bezit van woningcorporatie Actium. De gemeente heeft een goede relatie met Actium en de corporatie vindt duurzaamheid belangrijk. Actium heeft al een voorbeeldwoning in de wijk Lariks (buiten het gebied van de proeftuin, maar in de buurt) om contact met bewoners te onderhouden. Het komend jaar wil de gemeente een voorbeeldwoning in het proeftuingebied realiseren. Daarnaast is er de welzijnsorganisatie 'Mijn buurt Assen', dit betreft een goed functionerend samenwerkingsverband tussen de gemeente, Vaart Welzijn en woningcorporatie Actium.

De projectgroep, die in de zomerperiode heringericht is, kijkt nu naar welke kennis en kunde er nodig is om het project naar de volgende fase te brengen. In de projectgroep zitten de intern betrokken collega's en 'Mijn buurt Assen'. Er is een aantal andere partijen waarmee samengewerkt wordt vanuit de samenwerkingsagenda, waaronder Enexis en woningcorporatie Actium. In 2020 wil de gemeente kijken of er een samenwerkingsagenda of deal kan komen met de partners in de wijk voor de realisatie van de aardgasvrije wijk. Er is formeel nog geen stuurgroep, deze wil de gemeente het komend jaar oprichten. Intern wordt de wijkaanpak aangestuurd vanuit het programma Energietransitie. Hier wordt ook verbinding gelegd met de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte. De gemeente wil ook een klankbordgroep voor de gemeenteraad oprichten om de raad op regelmatige basis te laten meedenken.

De gemeente beschouwt het project niet als mislukt als met een groot deel van de wijk een grote stap gezet wordt naar het aardgas-ready maken van hun woningen. Dit kan ook een mooie uitkomst zijn van het project; een eerste grote stap op weg naar volledig aardgasvrij op de langere termijn. Het is prettig dat deze pilot ruimte biedt om dergelijke strategieën te ontwikkelen (een inspanningsverplichting in plaats van een resultaatsverplichting).

Het succes en de geleerde lessen zijn:

Succes

- Het helpt de gemeente om proeftuin te zijn omdat zij op deze manier veel kan leren en de ervaringen mee kan nemen bij de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte.

Geleerde lessen

- Als je start met de aardgasvrije wijkaanpak, onderzoek dan goed of je alle benodigde kennis en ervaring hebt. Daarin was Assen bij de start deels onbewust onbekwaam.

- Realiseer je dat er niet één recept is voor een wijkaanpak want elke wijk is anders. De basis bestaat wel uit dezelfde pijlers, maar de uitwerking kan sterk verschillen.
- Assen had tot nu toe nog weinig ervaring en expertise over gebiedsgericht en omgevingsgericht werken. Dit is voor de wijkaanpak nodig. De proeftuin vraagt om specifieke expertise op het gebied van stadsvernieuwing, bouw- en installatieconcepten en bewonersparticipatie. Assen heeft deze expertise ingehuurd door een externe projectleider vanuit een adviesbureau aan te stellen. Het is een waardevol inzicht dat de wijkaanpak een wijkvernieuwingstraject is. Dit betekent ook dat er in de gemeentelijke organisatie dingen anders georganiseerd moeten gaan worden.
- Kijk goed naar alle thema's die spelen in de wijk en hoe je op basis daarvan de wijk integraal kan verbeteren. De gemeente denkt dat met deze aanpak het mes aan twee kanten zal snijden. Niet alleen wordt de wijk aardgasvrij, maar de woningen en de wijk worden er ook beter van. De kunst hierbij is om het behapbaar te houden, de plannen moeten wel realistisch en uitvoerbaar blijven.
- Er is een verschil tussen particuliere eigenaren en huurders en de aanpak die nodig is voor beide doelgroepen. De gemeente wil de komende tijd leren hoe je beide doelgroepen zo goed mogelijk kan faciliteren.

Participatie en communicatie

Bij de start van het project is de gemeente de wijk in gegaan. De belangrijkste vragen van bewoners gingen over de kosten en over wat er in hun woning en wijk zou gaan gebeuren. De gemeente heeft nu aangegeven dat er geen vastomlijnd plan is en bewoners gevraagd mee te denken over de kaders en randvoorwaarden waarbinnen ze aardgasvrij willen worden. Er is hiervoor een bewonersgroep geformeerd. Sinds de koerswijziging van de aanpak is de boodschap voor de bewoners in de wijk: *“Nederland wil van het aardgas af, maar dat gaat niet van vandaag op morgen. Dat moeten we mét elkaar doen, stap voor stap. Hoe je een wijk aardgasvrij maakt bedenk je niet voor, maar vooral mét bewoners.”*

Dit zijn de successen en geleerde lessen rond participatie en communicatie:

Successen

- De gemeente heeft een informatiemarkt georganiseerd voor bewoners. Op de markt kwamen verschillende thema's aan de orde zoals 'waarom worden we aardgasvrij', technieken en betaalbaarheid. Het Drents energieloket was aanwezig net als technische experts en ook de wijkagent was er. Bewoners vertelden wat ze al gedaan hebben aan hun woning. De gemeente merkt dat bewoners vooral vragen hebben over de financiën (hoe is het te betalen?) en dat veel (oudere) bewoners 'aardgasvrij' ervaren als 'gedoe'. Bewoners willen wel meedenken en opbouwend kritisch zijn. Er is gekozen om eerst even een stap terug te doen en met bewoners een passend vervolg te bepalen zodat draagvlak kan ontstaan. Het mooiste zou zijn als er een aantal ambassadeurs ontstaat in de wijk.

- Er is een wijkgroep gestart van circa 10 deelnemers waarmee goed contact wordt onderhouden.

Geleerde lessen

- De gemeente merkt dat sommige bewoners een drempel ervaren om naar bijeenkomsten te komen. De volgende stap is dat de gemeente graag samen met alle bewoners wil starten. Hiervoor gaat de gemeente ze langs de deuren om zo met bewoners in gesprek te komen en ze uit te nodigen. De gemeente Assen vindt dit zeer relevant, je haalt op deze manier signalen op en hoort hoe bewoners erin staan. De gemeente vindt een kleinschalige en persoonlijke benadering heel belangrijk en ziet het als voorwaarde om meters kunnen te maken. Ze merken dat mensen het prettig vinden om persoonlijk vragen te kunnen stellen.
- Assen probeert aan te sluiten bij waar “bewoners blij van worden” zoals het aanpakken van achterstallig onderhoud. Hierbij moet de aanpak wel behapbaar blijven.
- Neem bewoners van de wijk mee in het proces, direct vanaf het begin, en blijf communiceren, ook als er even wat minder ontwikkelingen te melden zijn.

Kosten en financiering

Dit zijn de geleerde lessen en knelpunten:

Geleerde lessen

- Begin niet bij een propositie, maar start bij de wijk met de basisingrediënten die daar liggen.
- Door de focus op aardgasvrij wordt snel alles wat er nog meer speelt vergeten, zoals eigenaren met financiële problemen. Als je denkt een hele aantrekkelijke propositie te hebben kan het door deze omstandigheden nog niet aansluiten bij de eigenaren-bewoners.
- Het oorspronkelijk beoogde servicekostenmodel was niet geëvalueerd. Bij de evaluatie bleek dat bewoners er onvoldoende tevreden over zijn. Uit de pilot is gebleken dat bij bewoners de energielasten hoger zijn in plaats van gelijk of lager zoals verwacht.
- De gemeente ervaart een dilemma ten aanzien van woonlastenneutraliteit. Als zij bewoners een woonlastenneutrale oplossing aanbieden, zijn bewoners daar niet gegarandeerd blij mee. Veel particuliere eigenaren met een laag inkomen stellen onderhoud uit. Hun eerste behoefte ligt bij het aanpakken van achterstallig onderhoud. Het aanbod kan daarom niet aansluiten op de vraag. Daarom doet de gemeente een stap terug en gaat breder in gesprek met de bewoners zodat ze samen kunnen starten.

Knelpunten

- De gemeente ervaart het concept ‘woonlastenneutraal’ als een lastige definitie en vraagt zich af hoe dit in de praktijk vorm krijgt. Het is voor eigenaren-bewoners heel anders of de investering plaatsvindt in hun eigen huis, of dat ze aansluitkosten voor een warmtenet moeten betalen. Bij gebouwgebonden

investeringen gaat de energierekening omlaag, bij aansluiting op een (hoge temperatuur) warmtenet niet. Sommige bewoners hebben al heel lage energielasten en bij aansluiting op een warmtenet is een woonlastenneutrale overgang niet realistisch.

- Leningen zijn op twee manieren een knelpunt:
 - De beleving is dat pas als je de lening hebt afbetaald, je echt de vruchten plukt van de investering.
 - Lang niet iedereen kan een lening krijgen. Het warmtefonds en/of gebouwgebonden financiering zijn nodig om bewoners een goed aanbod te kunnen doen.

Technische oplossingen

De gemeente heeft de eerste technische mogelijkheden verkend. Deze geven aan dat de oplossing voor de wijk bestaat uit een middentemperatuur warmtenet in combinatie met een all-electric-oplossing voor de appartementen. De gemeente wil eerst vormgeven aan het 'samen starten' met de wijk en daarna de verkenningen aanvullen met verder onderzoek. In Assen zijn er weinig warmtebronnen. Een oplossing kan zijn door in de toekomst bij te stoken met waterstof. De strategie in Assen is nog niet helder. De mogelijkheid bestaat ook om aardgasvrij in stappen te realiseren, waarbij eerst zoveel mogelijk aardgasvrij-ready-maatregelen toegepast worden. Hierover moet in het komend jaar meer duidelijk worden.

Dit is de geleerde les:

Geleerde les

- Dat de woningen ook in stappen aardgasvrij kunnen worden, is een fijne boodschap richting bewoners. Het geeft hen het vertrouwen dat er niks overhaast wordt en dat het een haalbare oplossing is.

Wetgeving en juridische randvoorwaarden

Dit zijn de knelpunten:

Knelpunten

- Er is geen 'stok' om particulieren en huurders te dwingen om de aardgaslevering te beëindigen. Die wetgeving is er niet, het is op dit moment een politieke afweging. Het huidige college wil geen dwang toepassen bij de realisatie van de aardgasvrije wijk. Centraal staat de doelstelling 'al doende leren' met weliswaar als streven de wijk voor 2030 aardgasvrij te maken.
- De gemeente ziet graag dat het Rijk instrumentarium ontwikkelt om de realisatie van aardgasvrije wijken goed op te kunnen pakken.

Verbinding met andere opgaven

Geleerde les

- Assen is tot het inzicht gekomen dat enthousiast starten met een oplossing, voor deze wijk niet werkt. Aansluiten bij de opgaven en situatie in de wijk is cruciaal om te kunnen starten met de uitvoering. Dus veel meer het accent leggen op gebiedsontwikkeling en wijkvernieuwing met koppelkansen, waarbij goed gekeken wordt wat er nodig is. Assen wil ook graag leerervaringen met andere gemeenten op dit gebied delen om samen te leren hoe het moet.