

AANVRAAG PROEFTUIN AARDGASVRJE WIJK 'T VEN

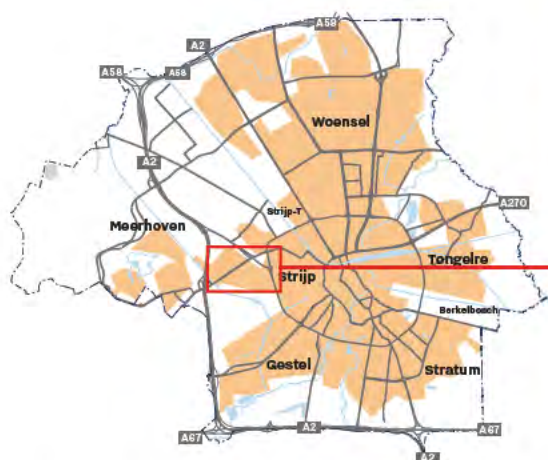
29 juni 2018
Gemeente Eindhoven



AANVRAAG PROEFTUIN AARDGASVRIJE WIJK 'T VEN

Algemeen

1. Naam van de gemeente Eindhoven
2. Naam van de wijk 't Ven
3. Afbakening Zie afbeelding



4. Aantal woningen in de wijk
1946

6. Informatie over gebouwtypen en bouwjaren
Zie tabel

5. Aantal andere utiliteitsgebouwen in de wijk
138

Woningen in 't Ven - Totaal: 1.946									
Type	Bouwjaar		Koop/huur		Bezit huur		Energie label		
eengezins, geschakeld-vrij of halfvrijstaand	23%	voor 1945	36%	Koop	38%			A++	0%
eengezins tussenwoning	53%	1946-1969	46%	Huur	62%	'thuis	25%	A+	0%
eengezins vrijstaand	1%	1970 - 1999	14%			Woonbedrijf	12%	A	5%
flat, appartement, etagewoning	23%	2000 en later	4%			Wooninc.	7%	B	9%
						Trudo	5%	C	5%
						Particuliere verhuur	13%	D	10%
								E	15%
								F	41%
								G	15%



7. Voorziene alternatieve (duurzame) warmtevoorzieningen

Een mix van enerzijds een warmtenet met duurzame bronnen en anderzijds all-electric oplossingen.

8. Onderverdeling van koop-, huurwoningen en andere gebouwen

Zie bovenstaande tabel voor de woningen.

Overige gebouwen betreffen:
2 gebouwen maatschappelijk vastgoed.
136 bedrijfs- of andere utiliteitsgebouwen.

9. Contactgegevens contactpersonen gemeente

Jan van der Meer
wethouder Klimaat & Energie en
Aardgasvrije wijken

██████████@eindhoven.nl
██████████

██████████
projectleider energietransitie
██████████@eindhoven.nl
██████████

██████████
beleidsadviseur energietransitie
██████████@eindhoven.nl
██████████

SAMENVATTING

Aanpak aardgasvrij 't Ven

De buurt 't Ven is door de gemeente Eindhoven aangewezen als één van de drie pionierbuurten in het kader van het Plan van aanpak 'Naar aardgasloos verwarmen en koken'. Dit betekent dat we voor deze buurt een plan opstellen hoe we de buurt aardgasvrij gaan maken. De gemeente werkt hierin samen met de woningcorporaties en de netbeheerder en is inmiddels gestart met het betrekken van de bewoners om te komen tot een gezamenlijk plan. 't Ven kenmerkt zich door een mix van sociale huurwoningen en woningen in particulier bezit met bouwjaren variërend van vooroorlogs tot recent. Daarnaast zijn er ook bedrijven aanwezig. Voor een dergelijke gemengde bouwvoorraad en mix aan gebruikers is er geen standaardoplossing. We gaande eigenaren (woningcorporaties en particulieren) meerdere oplossingen aanbieden die afgestemd kunnen worden op de specifieke karakteristieken van de woning en de wensen van de eigenaar.

Woonstichting 'thuis heeft al in 2017 een 40-tal woningen gerenoveerd naar 'aardgasvrij-ready'. In 2018 wordt gestart met het volledig aardgasvrij maken van de eerste woningen. De doelstelling is dat 526 woningen in 2021 aardgasvrij zijn en in 2030 de gehele wijk.

Open warmtenet

We gaan maatwerkoplossingen in 't Ven creëren. Onder andere door een open warmtenet te realiseren, waarbij het eigendom en het netbeheer gesplitst zijn van de productie en de verkoop van warmte. Bij de bestaande marktordening van warmtenetten zijn gebruikers immers vaak gedwongen de warmte van de eigenaar van dit net af te nemen en is er geen sprake van marktwerking bij de levering van warmte. De bescherming die de Warmtewet biedt, wordt door gebruikers vaak niet als zodanig ervaren. Enpuls, onderdeel van Enexis, is bereid te investeren in de aanleg en exploitatie van een 'open' warmtenet waarop meerdere producenten hun warmte kunnen aanleveren en verkopen aan afnemers. De gemeente, eigenaar van de nabijgelegen bio-energiecentrale in Meerhoven, is in staat en bereid om als eerste producent en leverancier van warmte op te treden.

Andere warmteleveranciers kunnen volgen. Het open warmtenet omvat tevens de mogelijkheid om op verschillende temperaturniveaus warmte te leveren. Hoge temperatuur waar nodig, lagere temperatuur waar het kan. Daarnaast wordt opslag van lage temperatuurwarmte door middel van warmte-koude opslag in het systeem opgenomen en is op termijn ook hoge temperatuur opslag in bijvoorbeeld een Ecovat mogelijk.

De eerste bron van warmte voor het warmtenet in 't Ven zal de gemeentelijke bioenergie-centrale in de wijk Meerhoven zijn. Het warmtenet zal dus vanaf de start geheel duurzaam van warmte voorzien worden. De realisatie van een warmtenet voor 't Ven biedt tevens de mogelijkheid om de reeds bestaande warmtenetten in Eindhoven onderling te verbinden en daarmee de infrastructurele basis te leggen voor meer toepassing van lokale duurzame warmtebronnen in de stad.

Woonabonnement

Onderdeel van het concept is daarnaast dat er financiële ondersteuning komt voor de particuliere woningeigenaren in de vorm van een 'woonabonnement' dat vooruitloopt op de plannen voor gebouwgebonden financiering zoals die in het kader van het nieuwe Klimaatakkoord worden ontwikkeld. Daarnaast krijgen de woningeigenaren subsidie voor de noodzakelijke ingrepen.

Planning

In de periode tot en met 2021 gaan we uit van het aardgasvrij maken van de volgende aantallen woningen (in totaal 526 woningen en 12 andere gebouwen):

- 144 appartementen van Wooninc.
- 242 sociale huurwoningen van 'thuis
- 45 appartementen van Woonbedrijf
- 90 particuliere woningen
- 5 particuliere huurwoningen
- 2 gebouwen in de categorie
- maatschappelijk vastgoed
- 10 bedrijven

Met de betrokken woningcorporaties zijn in een intentieovereenkomst afspraken gemaakt die een inspanningsverplichting inhouden om, als het technisch en financieel haalbaar is, deze aantallen ook daadwerkelijk te realiseren. Voor de particuliere woningen en bedrijven geldt dat deze met een aantrekkelijk aanbod verleid worden om hun woning of bedrijf van het aardgas af te halen. Het streven is om circa 10% van de eigen woningeigenaren uiterlijk in 2021 daartoe over te halen. Hiermee wordt de basis gelegd om in de periode van 2022 tot 2030 de rest van de buurt aardgasvrij te maken.

Inbedding

Het uitvoeringsplan voor 't Ven is een rechtstreekse uitwerking van het in 2016 door de Gemeenteraad vastgestelde Klimaatplan 2016 – 2020 en het in 2017 door het College vastgestelde Plan van Aanpak 'Naar aardgasvrij verwarmen en koken'. Regionaal is in 2017 in samenwerking met de Metropoolregio Eindhoven de 'Kansenkaart voor Energie' opgesteld en wordt nu gewerkt aan een Regionale Energie- en Klimaatstrategie.

Het geheel is input voor de gemeentelijke omgevingsvisie die in voorbereiding is.

Betrokkenheid partijen, draagvlak en leerelementen

In Eindhoven zoeken bestuurders, wetenschappers en ondernemers elkaar makkelijk op. Ze benutten elkaars expertise en delen duurzame ideeën. Die open houding, is de basis van het succes van Brainport Regio Eindhoven. Met onze innovatiekracht werken we samen aan duurzame successen.

De belangrijkste partners – gemeente, Enpuls, woningbouwcorporaties 'thuis, Wooninc., Woonbedrijf en Sint Trudo en Duurzaamheidsorganisatie regio Eindhoven (DOE) – hebben hun samenwerking inmiddels bekrachtigd door op 28 juni 2018 de intentieovereenkomst 'Samen naar een aardgasvrij 't Ven' te ondertekenen. De intensieve samenwerking blijft niet beperkt tot bovengenoemde partijen. Nadrukkelijk zijn ook bewoners en andere partijen in de wijk betrokken. De gemeente houdt de regie, maar treedt in overleg met bewoners hoever de regierol reikt. De eerste werkgroep met bewoners is

gestart. Daarin trekken we op met Buurkracht. Een initiatief van Enexis om bewoners te ondersteunen en handje te helpen met de organisatie van draagvlak in de buurt.

De voorgestelde aanpak voor 't Ven is op veel punten vernieuwend en zal leerervaringen opleveren op diverse vlakken:

- Het in samenspraak met partners, wijkbewoners en bedrijven opstellen van een warmtetransitieplan voor een wijk, in aanloop naar een transitievisie warmte voor de hele stad;
- Het realiseren van een 'open' warmtenet in een bestaande wijk waarbij netbeheer en levering gesplitst zijn en waarbij warmte op diverse temperaturen geleverd kan worden in combinatie met opslag in een warmte-koudeopslag systeem;
- De effecten van het bieden van een mix aan oplossingen (warmtenet, individuele all-electric en hybride oplossingen) op de keuzes van particulieren en op de businesscase van het warmtenet;
- De mogelijkheid creëren om ook opslag op hogere temperatuur te realiseren (bijvoorbeeld in een Ecovat)
- Het bieden van financieringsmogelijkheden en een energieprestatiegarantie voor particuliere woningeigenaren door middel van een woonabonnement, vooruitlopend op de mogelijkheden van gebouwgebonden financiering
- Het verleiden van particuliere woningeigenaren om op natuurlijke momenten (bijvoorbeeld bij aankoop of verbouwing) over te gaan naar aardgasvrije verwarming door het aanbieden van enerzijds maatwerkoplossingen en anderzijds subsidiëring en financieringsmogelijkheden

Financiën

De gevraagde totale rijksbijdrage bedraagt € 4.650.000 waarvan € 3.500.000 voor het warmtenet en € 1.150.000 voor de ondersteuning van particuliere woningeigenaren.

Op basis van de systeemkeuze voor 't Ven (open multitemperatuur-warmtenet, inclusief opslag in WKO, gecombineerd met all-electric oplossingen) is een scenario doorgerekend voor wat betreft de totaal benodigde investeringen in de gebouwen

en infrastructuur. Daarbij is voor de woningvoorraad gerekend met de daadwerkelijke aantallen en energetische kwaliteit van de woningen in 't Ven. Voor de bedrijven en utiliteit is gerekend met kengetallen per m².

Het doorgerekende scenario levert een indruk op van de omvang van de benodigde investeringen (exclusief BTW) om 't Ven aardgasvrij te maken. Niet meer dan een indruk, omdat vele scenario's mogelijk zijn en de kosten op veel punten kunnen variëren.

	Fase 1 (t/m 2021)	Fase 2 (t/m 2030)	Totaal
Aantal woningen aardgasvrij	526	1420	1946
Aantal overige gebouwen aardgasvrij	12	126	138
Investering woningen	€ 15.975.000	€ 36.833.000	€ 52.809.000
Investering overige gebouwen	€ 682.000	€ 7.161.000	€ 7.843.000
Investering warmtenet	€ 8.798.000	€ 18.287.000	€ 27.085.000
Investering elektrische infra	PM	PM	
Ondersteunen particuliere eigenaren	€ 1.430.000	PM	
Totaal maatschappelijke kosten	€ 26.649.000	€ 62.281.000	€ 87.500.000 + PM

Gevolgen voor particuliere woningeigenaren

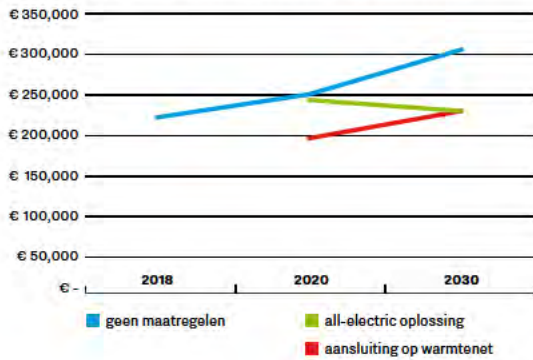
Ongeveer de helft van de woningen in 't Ven is in particulier eigendom. De transitie naar een aardgasvrije wijk kan niet slagen zonder een verdienmodel voor de woningeigenaren. Dat verdienmodel is deels gebaseerd op verwachtingen over de (fiscale) stijging van de prijs van aardgas en de (fiscale) daling van de prijs van elektriciteit. Hierover zal met het aanstaande nieuwe Klimaat- en EnergieAkkoord meer duidelijkheid ontstaan, maar de eerste contouren tekenen zich reeds af. Voor fase 1 is rekening gehouden met de verwachte veranderingen in de energiebelasting in 2019 en 2020. Uitgaande van investeringen door circa 90 particuliere woningeigenaren in de periode tot en met 2021, is rekening gehouden met het effect op de energierekening bij de verwachte ontwikkeling in de energiebelasting richting 2030.

't Ven kent een grote diversiteit aan particuliere woningen die allemaal een ander investerings- en kostenplaatje zullen hebben voor een transitie naar aardgasvrije verwarming.

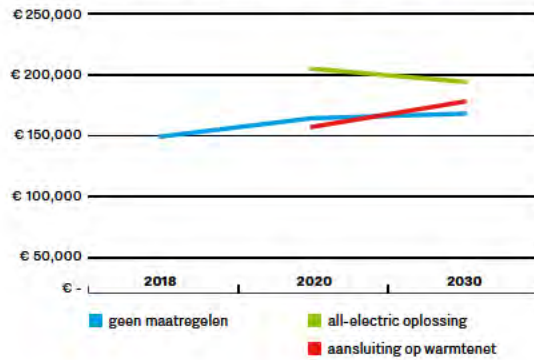
Om zicht te krijgen op de haalbaarheid van een postieve balans voor particuliere woningen zijn 2 typerende woningen in de buurt doorgerekend. Uitgaande van de subsidie en de financieringsmogelijkheden die in het kader van dit uitvoeringsplan worden aangeboden en de bestaande ISDE-subsidie van het Rijk, is voor deze referentiewoningen de ontwikkeling van de energielasten doorgerekend in 3 situaties.

De ontwikkeling van de energielasten voor de 2 referentiewoningen kan dan als volgt grafisch worden weergegeven.

Ontwikkelingen energielasten ref. woning Zeelsterstraat



Ontwikkelingen energielasten ref. woning Bredalaan



In het kostenplaatje is geen rekening gehouden met de waarde­stijging van de woning na het nemen van verduurzamingsmaatregelen, of andersom een waardedaling die je mag verwachten voor woningen met een verwarming­stelsel dat nog gebaseerd is op aardgas.

De conclusie is dat met de gekozen systematiek van ondersteuning voor particulieren er in ieder geval voor deze referentiewoningen een aantrekkelijk alternatief van woningverbetering met een alternatief voor aardgas wordt aangeboden dat financieel gelijkwaardig of beter is dan het niet nemen van maatregelen.