

Inleiding

Pré Wonen heeft de noodzaak tot aanwijzing van gebieden voor gasaansluitplicht om de gezamenlijke doelen van betaalbaarheid van haar sociale huur nieuwbouwwoningen, verdichting en voortgang sociale woningbouwproductie te bereiken. Achtergrond ligt in de hoge (en stijgende) bouwsommen en gelijkblijvende huren, bij een lager verantwoord investeringsniveau per woning a.g.v. passend toewijzen. Voor de volledige informatie zie de memo "aardgasloos bouwen" d.d. 8 augustus 2018 in de bijlage.

Om de voortgang van de sloop/nieuwbouw niet te stagneren is voor de lopende herstructureringsprojecten een uitspraak per project noodzakelijk over hoe om te gaan met de eis vanuit de gemeente tot aardgasloos bouwen en het vervallen van de aansluitplicht van aardgas bij nieuwbouwprojecten vanuit het rijk.

In het ambtelijk overleg met Pré Wonen van 3 september zijn 5 lopende projecten besproken. Duidelijk is geworden dat 2 locaties mogelijk in aanmerking komen voor de regeling. Onderstaand puntsgewijs de argumentatie om het college van B&W te verzoeken tot de aanwijzing voor de herstructureringsprojecten

Voor beiden sloop/nieuwbouwprojecten kan specifiek artikel 2a van de regeling gebruikt worden:
Een college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen als bedoeld in artikel 10, zevende lid, onderdeel a, van de Gaswet, wanneer het aannemelijk is dat een of meerdere bouwwerken minder snel tot stand zouden komen dan mogelijk was geweest met een voorziening voor gas en voldoende aannemelijk is dat de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend op of na 1 juli 2018 en voor 1 januari 2019.

Quote uit ministeriële regeling Gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht:
"Het voorkomen van vertraging in de bouwproductie als gevolg van aanpassingen aan bestaande projecten kan in de periode tot 1 januari 2019 reden zijn om een gebied aan te wijzen waar de aansluitplicht geldt. De bouwproductie hangt nauw samen met het woning aanbod. Het tijdig realiseren van voldoende woningen is op nationaal niveau een zwaarwegende reden van algemeen belang die aanleiding kan zijn voor een uitzondering. Dit geldt in het bijzonder op plekken met krapte op de woningmarkt. Het voorkomen van vertraging in de bouwproductie is op nationaal niveau topprioriteit."

Staalstraat en De Groene Linten in Parkwijk.

Argumentatie sloop/nieuwbouw De Groene Linten fase 6

De eerste 5 fasen van dit project zijn de afgelopen jaren opgeleverd dan wel worden nu gebouwd. Allen met een aardgasaansluiting. Ook is het hoofd-tracé van alle nuts de afgelopen jaren vervangen, gedimensioneerd en aangepast op de nieuwbouwsituatie. Nu resteert alleen de laatste zesde fase met 13 sociale huur- en 33 koopwoningen, waar dit najaar een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend. Voor deze fase 6 is het verzoek om de woningen vooralsnog aan te sluiten op gas (alleen voor verwarming).

- De woningen van fase 6 kennen exact hetzelfde ontwerp en uitwerking als de eerdere fasen. De bouwaanvragen zijn een 'copy paste' van de fasen 2, 3, 4 en 5.
- De wens is om het gehele complex van 220 woningen universeel te beheren.
- Alle kabels en leidingen zijn al enkele jaren terug op het totale project gedimensioneerd. Liander geeft nu aan vroegtijdig te moeten weten of de woningen van fase 6 gasloos uitgevoerd worden in verband met de extra belasting op het elektriciteitsnet. Het aanwezige net is niet voldoende als

besloten wordt tot gasloos. Dit betekent dat het net rondom fase 6 verzaamd moet worden. Dat heeft een forse voorbereidingstijd nodig, waarna planning en aanleg gaan leiden tot vertraging van het project! Hoe langer we wachten met dit besluit hoe later de start. Gastechisch is een net aanwezig en kan er nog aangesloten worden.

Inschatting gevolgen

- Scenario's voor gasloos moeten uitgewerkt worden door bouwbedrijf/Installateur, inclusief calculatie en meerjarenonderhoudsprognose extra tijd 2 mnd
- Pre Wonen moet keuze maken in de techniek (rekeninghoudend met investering en exploitatie/onderhoud) extra tijd 1 mnd
- Plan moet op het punt van installaties worden herzien voor de bouwaanvraag extra tijd 2 mnd
- Aanpassen elektriciteitsnetwerk (kan pas parallel lopen als keuze is gemaakt voor type installatie)
- Aanvraag en behandeltijd Liander minimaal 18 weken, praktijk extra tijd 4 mnd
- Aanleg verzwaring, afh van trafo extra tijd 2 mnd

- Conclusie: vertraging van 9 mnd en consequenties: meerkosten voor Pre Wonen (installaties), aanleg buitenruimte sluit niet meer aan op fase 5, gaat extra kosten, Liander maakt extra kosten en latere huur inkomsten voor Pre Wonen.

Argumentatie sloop/nieuwbouw Staalstraat/De Bazellaan

Recent is rondom dit complex het hoofdgastrace (2012) compleet vernieuwd. Op basis van deze kennis is bij het opstellen van de uitvraag (najaar 2017) besloten om gebruik te maken van de hardheidsclausule¹ die toentertijd afgestemd was met de gemeente en begin 2018 in de raad is besloten (2017/499223 Aardgasvrije nieuwbouw in Haarlem). Liander heeft aangegeven bereid te zijn aardgas aan te sluiten indien ze daartoe opdracht krijgen van Pré Wonen en de gemeente. Met deze informatie is eind vorig jaar een meervoudige aanbesteding naar de markt uitgezet die in mei tot de aanbiedingen heeft geleid.

Uit de design & build aanbiedingen is een partij geselecteerd o.b.v. een uitgewerkt ontwerp inclusief definitieve prijs voor de eerste 3 fasen. Inmiddels zijn daarvoor ook de contracten gesloten en is goedkeuring verkregen van de RvC. Dit najaar zal voor deze eerste 3 fasen van totaal 77 woningen een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Het verzoek is om gebruik te maken van artikel 2 van de ministeriële regeling (zwaarwegende reden: voortgang woningbouwproductie) en in aansluiting op het onderzoek van CE Delft gebruik te maken van groen gas in Parkwijk. Pré Wonen zal de te realiseren nieuwbouwwoningen voorbereiden op gasloos bouwen. Bij nieuwbouwprojecten betekent dit elektrisch koken en een ruimtereservering in de technische ruimte voor een warmtewisselaar en aan- en afvoerleidingen. Daarnaast wordt een lage temperatuurverwarming via vloerverwarming toegepast en wordt het dak optimaal benut met zonnepanelen. Zodoende wordt geanticipeerd om bij de 1ste vervanging van de ketel na circa 15 jaar aan te sluiten op een dan aanwezig warmtenet of ander duurzaam alternatief. De achtergrond van deze keuze is het beperken van de inzet van maatschappelijk corporatie geld zo lang de gezamenlijke zoektocht

¹ Sloop en nieuwbouw en te transformeren locaties worden behandeld als nieuwbouw wanneer er nieuwe gasleidingen moeten worden aangelegd. Voor sloop-nieuwbouw van bestaande sociale woningen wordt een procesafpraak gemaakt in de prestatieafspraken met de corporaties, gericht op nieuwe technische oplossingen. Bij lopende sloop-nieuwbouwprojecten geldt mogelijk de hardheidsclausule. De hardheidsclausule is een bevoegdheid van B&W."

van de markt naar de lange termijn oplossing nog bezig is. Pré Wonen sluit aan bij de lange termijn oplossing op het moment dat per wijk duidelijkheid is over het te hanteren collectieve alternatief en deze techniek zich bewezen heeft.

Met deze strategie willen we voorkomen dat we op korte termijn investeren op woningniveau, terwijl wellicht op de lange termijn een collectieve oplossing op wijkniveau beschikbaar komt. Dat voorkomt de extra kosten van 18 mille (incl. BTW) per woning. Dit is het concrete financiële resultaat van een recente meervoudige aanbesteding bij het doorvoeren van een aardgasloze invulling van BENG.

- De technische staat van het complex (betonrot en gevel) noodzaakt tot een aanpak op korte termijn. Het eerste blok van 28 woningen is per november 2018 leeg. De laatste bewoners worden momenteel elders gehuisvest.
- Door de technische urgentie is bewust samen met de gemeente (na bestuurlijk overleg) gekozen om de vervangende nieuwbouw van de eerste blokken in het complex binnen het huidige bestemmingsplan te bouwen.
- Over de voortgang zijn harde afspraken met de bewoners.
- De uitvraag is naar de markt uitgezet toen de nieuwe regelgeving nog niet bekend was. Het resultaat van de uitvraag/aanbesteding zal aangepast moeten worden met een vertraging en kosten tot gevolg.
- De extra investering voor gasloos in combinatie met BENG (EPC circa 0,2) is door de marktpartijen dit voorjaar aangeboden voor circa € 18.000,- per woning. Pré Wonen kiest voor betaalbaarheid voor haar huurders en stuurt op de totale woonlasten voor haar huurders. Zodoende wordt bij nieuwbouw niet alleen een warmtepomp aangesloten, maar worden ook maatregelen genomen ten aanzien van isolatie (triple glas, luchtdichtheid gevel), ventilatiesystemen en extra zonnepanelen. Dit verklaart de extra kosten ten aanzien van de kosten bij alleen een warmtepomp.
- Het gasnet is recent vervangen en aansluiting op het hoofdtrace is eenvoudig gegeven de positie van de nieuwbouw op exact dezelfde footprint als de te slopen blokken.

Inschatting gevolgen

- Scenario's voor gasloos moeten uitgewerkt worden door bouwbedrijf/Installateur, inclusief calculatie en meerjarenonderhoudsprognose extra tijd 3 mnd
- Pré Wonen moet keuze maken in de techniek (rekeninghoudend met investering en exploitatie/onderhoud) extra tijd 2 mnd
- Plan moet op het punt van installaties worden herzien voor de bouwaanvraag extra tijd 2 mnd
- Extra besluitvorming directie en RvC (extra budget) extra tijd 3 mnd
- Aanpassen elektriciteitsnetwerk (kan pas parallel lopen als keuze is gemaakt voor type installatie)
- Aanvraag en behandeltime Liander minimaal 18 weken, praktijk extra tijd 4 mnd
- Aanleg verzwarende, afh van trafo extra tijd 2 mnd

- Conclusie: vertraging 14 mnd en consequenties: bewoners moeten langer in wisselwoning blijven, meerkosten voor Pré Wonen (gasloos en indexerende overeengekomen aanneemprijs in verband met latere start, beschikbaarheid van personeel en materieel op later tijdstip is een vraagstuk en latere huurinkomsten, nu al veel bewoners zijn uitgeplaatst en fase 1 spoedig gesloopt gaat worden.

Bijlage: Memo 'aardgasloos bouwen' d.d. 8 augustus van Pré Wonen