



**Gemeente
Haarlem**



Bijlage 1: Woningen in Meerwijk aardgasvrij maken

Haalbaarheidsonderzoek / Strategie

9 oktober 2020

Iris de Jongh, Peter Tromp en Hans Klaren
ECDW

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Scope	3
1.2	<i>Uitgangspunten</i>	4
1.3	Haalbaarheid en strategie	4
2.	Huidige situatie	6
2.1	Aantal woningen in Meerwijk naar bouwperiodes, types en eigendom	6
2.2	Warmtenet Schalkwijk in beeld	7
3.	Strategie om woningen in Meerwijk aardgasvrij te verwarmen	8
3.1	Kansrijke strategie op basis van laagste nationale kosten	8
3.2	Inzichten uit onderzoek naar eindgebruikerskosten	8
3.2.1	Resultaten van de analyse van de particuliere woningen	9
3.2.2	Resultaten van de analyse op buurniveau	10
3.3	Beperkte isolatie noodzakelijk	10
3.4	Conclusie t.a.v. de voorkeursstrategie voor Meerwijk	11
4.	Afwegingen om in Meerwijk voortvarend aan de slag te gaan	13
5.	De routes naar aardgasvrije woningen in Meerwijk	14

1. Inleiding

Gemeente Haarlem is ambitieus op het gebied van duurzaamheid. De gemeente wil in 2040 aardgasvrij zijn. Dat is 10 jaar eerder dan het Rijksbeleid. Die ambitie realiseren we alleen als de stad meedoet en mee kán doen. In dit haalbaarheidsonderzoek beschrijven we hoe we dit bereiken voor de woningen die in Meerwijk staan. De woningen in Meerwijk zijn namelijk aangemerkt als kansrijk in de concept Transitievisie Warmte¹.

Waarom Meerwijk?

Al sinds 2015 werkt gemeente Haarlem met woningbouwcorporaties Ymere, Elan en Pré Wonen en beoogd netbeheerder Firan samen om de mogelijkheden voor een warmtenet in Schalkwijk te onderzoeken. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat een 'open' warmtenet (waarop meerdere producenten en mogelijk ook meer leveranciers van warmte kunnen worden aangesloten) de beste mogelijkheid biedt om de gemeentelijke uitgangspunten voor de warmtetransitie te borgen. In mei 2018 is een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Firan en de corporaties getekend. In het kader van deze SOK zijn de mogelijkheden onderzocht voor het aanleggen van een open warmtenet in Schalkwijk door Firan en gemeente, waarbij 5.200 appartementen van de corporaties de warmte afnemen. En groot deel van deze appartementen is gelegen in Meerwijk.

Ook wordt al enkele jaren gewerkt aan het project Integrale vernieuwing openbare ruimte in Meerwijk (IVORIM). Het Masterplan IVORIM is in september van dit jaar door de Raad vastgesteld. Uitgangspunt is dat de realisatie van het warmtenet in Meerwijk samenloopt met de geplande vernieuwing van de openbare ruimte in de wijk (IVORIM) om aanlegkosten van een warmtenet te besparen en hinder te beperken.

Ook met de particuliere woningeigenaren in de wijk zijn gesprekken geweest over het warmtenet. Duurzaam Bouwloket heeft met bewoners voor de 5 meest voorkomende woningtypes onderzocht wat nodig is (isolatie) om aan te sluiten op het warmtenet.

1.1 Scope

Onderwerp van deze rapportage zijn alle *woningen* in Meerwijk, dus appartementen en grondgebonden woningen van woningcorporaties, VvE's en particulieren. Utiliteitsbouw wordt niet meegenomen. Meerwijk bestaat uit de buurten Spijkerboorbuurt, Archimedesbuurt, Erasmusbuurt, Nobelprijebuurt, Meerwijkplas, Poelpolder-Zuid en winkelcentrum Schalkstad. Daarvan worden alleen de buurten Spijkerboorbuurt, Archimedesbuurt en Erasmusbuurt beschouwd in deze notitie. De Spijkerboorbuurt en de Nobelprijebuurt bestaan voor een groot deel uit woningen vanaf bouwjaar 1995; deze woningen worden nader behandeld in bijlage 3 'Woningen vanaf bouwjaar 1995 aardgasvrij maken'. Winkelcentrum Schalkstad wordt buiten beschouwing gelaten, omdat deze grotendeels bestaat uit utiliteitsgebouwen (winkels en kantoren). In Meerwijkplas en Poelpolder-Zuid staan weinig tot geen woningen.

Dit haalbaarheidsonderzoek richt zich op de *particuliere* woningen in Meerwijk, omdat voor de 5.200 appartementen van de corporaties reeds een kansrijke business case is ontwikkeld. Voor meer informatie wordt dan ook verwezen naar de relevante stukken over het Warmtenet Schalkwijk.

1.2 Uitgangspunten

De Haarlemmer staat centraal in de transitie naar aardgasvrij. Daarom hanteert Haarlem als uitgangspunten Betaalbaar, Betrouwbaar en Betrekken¹. De strategie voor Meerwijk en de route ernaartoe moeten in ieder geval aan deze uitgangspunten voldoen. Concreet betekent dat:

Betaalbaar:

Alle Haarlemmers moeten meekunnen in de energietransitie, ook mensen met een smalle beurs. We streven ernaar dat de woonlasten voor onze inwoners betaalbaar blijven. We vinden het niet acceptabel als de energietransitie leidt tot onevenredige kostenverschillen tussen groepen bewoners. Wijken zijn kansrijk om van het aardgas te gaan als de gemeente en de Rijksoverheid woonlastenneutraliteit kunnen borgen. We kijken naar de laagst maatschappelijke kosten voor de hele keten en naar de kosten voor de eindgebruiker. Door bijvoorbeeld werkzaamheden slim te combineren, kunnen we kosten besparen.

Betrouwbaar:

We willen voor alle Haarlemmers een betrouwbaar duurzaam alternatief voor aardgas. Daarom zorgen we voor goede begeleiding, betrouwbare informatie en zetten we in op bewezen technieken. Technieken die op de korte en middellange termijn realiseerbaar zijn. De voorkeursstrategie moet robuust en geverifieerd door experts zijn. We vinden het belangrijk dat de inwoners van Haarlem weten wat er op hen afkomt.

Betrokken:

Het aardgasvrij maken van de stad is een gezamenlijke opgave. Voor gemeente, bewoners, ondernemers en organisaties. Verspreid over de stad worden al veel duurzame initiatieven genomen. We vragen daarom niet alleen aan Haarlemmers om bij te dragen aan de uitvoering, maar we **betrekken** hen ook bij het vormgeven van de plannen. Door samen te werken met bewoners, ondernemers en organisaties kunnen we een zo passend mogelijke aanpak ontwikkelen, die aansluit bij de verschillende wijken².

Dit rapport gaat in op de verwachte realisatie van de uitgangspunten Betrouwbaar, Betaalbaar en Betrekken.

1.3 Haalbaarheid en strategie

De volgende definitie wordt gehanteerd voor de strategie voor de TVW: Een plan (het WAT) om iets te bereiken, in dit geval: Meerwijk verwarmen zonder aardgas. Een plan kan in meer of mindere mate worden uitgewerkt. Soms gaan strategieën over de weg naar een einddoel toe, soms over een nadere concretisering van een einddoel. In dit rapport hanteren we de term 'strategie' voor de technische opties die het huidige verwarmen met aardgas kunnen vervangen. Onze strategieën gaan dus vooral over de technische uitwerking van het doel, en niet over de weg ernaartoe. De strategieën geven een globale richting aan, die vooral consequenties heeft voor de keuze van de energie-infrastructuur: all-electric, warmtenetten of gasnetten voor duurzame

¹ Concept Transitievisie Warmte

² Tekst uit de concept TVW

gassen. Daaromheen kunnen uiteenlopende technische configuraties worden gebouwd. Het eindresultaat van de strategie kan langs verschillende routes en via tussenstappen worden bereikt.

In hoofdstuk 3 wordt de voorkeursstrategie bepaald. Deze wordt enerzijds bepaald door omgevingsfactoren en betrouwbare technieken (b.v. de aanwezigheid van lokale warmtebronnen) en anderzijds door de laagste *nationale* kosten en de laagste *eindgebruikerskosten* (betaalbaar). De *nationale kosten* zijn de totale kosten van alle maatregelen die nodig zijn om in een wijk een strategie uit te voeren, ongeacht wie die kosten betaalt. *Eindgebruikerskosten* zijn alle kosten die een eindgebruiker betaalt voor de omschakeling op aardgasvrij verwarmen. Dat zijn kosten voor installaties en isolatie én voor het gebruik van energie. Op basis van eindgebruikerskosten kan een discussie worden gevoerd over de betaalbaarheid van de energietransitie voor specifieke eindgebruikers.

Drie rapporten liggen ten grondslag aan de voorkeursstrategie, namelijk:

- De energiestrategie Haarlem (CE Delft, 2019);
- De Startanalyse aardgasvrije buurten (Planbureau voor de Leefomgeving, 2020);
- Kosten voor de eindgebruiker bij drie initiatieven in Haarlem (CE Delft, 2020).

De Energiestrategie is bepaald op basis van de laagste nationale kosten en mogelijkheden vanuit de omgeving en de techniek. Het onderzoek naar de eindgebruikerskosten resulteerde in inzicht in de laagste kosten voor de eindgebruikers en de mate waarin de energiestrategie woonlastenneutraal voor de eindgebruiker is. Voor de TVW is het van belang te programmeren tegen de laagste nationale kosten en tevens de laagste eindgebruikerskosten. In de nota Duurzame Warmte Haarlem: Betaalbaarheid (2019) heeft de gemeente tevens aangegeven dat de energietransitie betaalbaar gehouden moet worden voor Haarlemmers. Het begrip 'betaalbaar' houdt in dat financiële effecten voor huishoudens worden beperkt waarbij huishoudens met inkomens aan de onderkant relatief het sterkst worden ontzien. Zeker in Meerwijk, waar de inkomens gemiddeld laag zijn, moet de energietransitie *woonlastenneutraal* zijn voor de eindgebruikers.

Nadat de voorkeursstrategie (WAT) is bepaald, wordt in hoofdstuk 4 onderbouwd waarom Meerwijk kansrijk is om nu aan de slag te gaan (het WANNEER). Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een voorstel gedaan voor de routes en tussenstappen (het HOE) voor het bereiken van het eindresultaat.

2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt naar de woningvoorraad in Meerwijk. Daarmee komt in beeld hoeveelheid woningen van een bepaald type en uit welke bouwperiode er staan in Meerwijk en wat de eigendomssituatie is. Eerst worden de aantallen per bouwperiodes, bouwtypes en eigenaarschap weergegeven. Vervolgens wordt het huidige concept ontwerp van het warmtenet in beeld gebracht.

2.1 Aantal woningen in Meerwijk naar bouwperiodes, types en eigendom

Voor een energiestrategie is het karakter van de wijk van belang. Staan er veel appartementen in de wijk of juist veel rijtjeswoningen? Hoe oud zijn de woningen en hoe goed zijn ze nu al geïsoleerd? Zijn er veel verschillende eigenaren (particulieren) of juist relatief weinig (corporaties en VvE's)? In Meerwijk staan veel gestapelde woningen (appartementen) staan met daartussen grondgebonden (rijtjeshuizen) woningen. Ongeveer 80% van de woningen is eigendom van slechts een paar eigenaren, namelijk drie woningcorporaties, enkele VvE's en particuliere verhuurders. In tabel 1 is de samenstelling van de woningen in Meerwijk weergegeven.

Tabel 1: Samenstelling woningen in Meerwijk (bron: CE Delft, 2020)

Benaming	Corporatie	Particulier
Appartement 1965-1974	1.876	2
Appartement 1975-1994	14	51
Appartement 1995-2005	77	12
Appartement na 2006	62	395
Rijwoning 1965-1974	635	416
Rijwoning 1975-1994	24	50
Rijwoning 1995-2005	94	47
Rijwoning na 2006		86
Vrijstaand 1995-2005		1
Vrijstaand voor 1945		1
Eindtotaal	2.782	1.061

De 1.061 particuliere woningen bestaan uit:

- Koop en particuliere verhuur;
- 40% zijn oudere rijwoningen (1965-1974);
- 40% zijn appartementen na 2006.

In de wijk liggen acht VvE's met de functie wonen, namelijk:

- Archimedesbuurt - Bernadottelaan (18 woningen)
- Archimedesbuurt/Erasmusbuurt - Leonardo da Vinciplein (72 + 38 woningen)
- Nobelprijebuurt - Freudstraat (5 woningen) en Lutulistraat (18 woningen) en Ralph Bunchestraat (6 woningen) en Söderblomstraat (20 woningen)

- Spijkerboorbuurt – Spijkerboorpad (124 woningen)

In Meerwijk ligt ook gemeentelijk vastgoed. Dat zijn o.a. Da Vinci centrum voor ontmoeting, Basisschool De Meer, Basisschool De Erasmus en SO/VSO Dr. A.V. Voorthuysenschool.

2.2 Warmtenet Schalkwijk in beeld

Op onderstaande kaart (figuur 1) staat het concept ontwerp van Warmtenet Schalkwijk afgebeeld. Op de kaart is een mogelijke hoofdtransportroute (kleur rood) vanaf de beoogde bronlocatie voor restwarmte van een datacentrum in Haarlemmermeer naar Schalkwijk weergegeven. Vervolgens wordt via een transport- (kleur geel) en distributienet (kleur blauw) de warmte verdeeld in Schalkwijk. Op deze kaart staat alleen het warmtenet voor de gestapelde woningen van de woningcorporaties, aangezien deze de eerste fase van het project vormen. Het warmtenet in Meerwijk bestaat uit cluster 1 en 4 op de kaart.

Op dit moment wordt door de gemeente ingezet op twee hoofdbronnen voor het warmtenet, namelijk geothermie en restwarmte van datacentra op bedrijventerrein Polanenpark in Haarlemmermeer, dat vervolgens met een collectieve warmtepomp op Midden-Temperatuur (MT) wordt gebracht.



Figuur 1: Concept ontwerp van het Warmtenet Schalkwijk

3. Strategie om woningen in Meerwijk aardgasvrij te verwarmen

In dit hoofdstuk staat de voorkeursstrategie die nodig is om woningen in Meerwijk aardgasvrij te maken. Door CE Delft is een studie naar eindgebruikerskosten gedaan, waarin de maatregelen zijn doorgerekend. Een samenvatting hiervan staat in dit hoofdstuk.

Zoals in de inleiding uitgelegd, wordt de voorkeursstrategie bepaald op basis van laagste nationale kosten en laagste eindgebruikerskosten. Laagste eindgebruikerskosten betekent overigens niet dat het op dit moment kostenneutraal is voor de eindgebruiker, maar dat de strategie goedkoper is dan andere aardgasvrije strategieën. Een strategie om de woningen in Meerwijk te verwarmen zonder aardgas bestaat uit een warmteoplossing (warmtenet of individuele warmtepomp) plus maatregelen om energie te besparen (= isoleren tot een niveau nodig voor de warmteoplossing).

3.1 Kansrijke strategie op basis van laagste nationale kosten

Voor de Energiestrategie Haarlem is door CE Delft een nadere buurtanalyse uitgevoerd voor Meerwijk, namelijk voor de buurten Archimedesbuurt, Erasmusbuurt, Spijkerboorbuurt en Nobelprijebuurt. Op basis van laagste nationale kosten concludeerde de Energiestrategie het volgende voor Meerwijk:

- In de Archimedesbuurt en Erasmusbuurt komt een midden-temperatuur warmtenet (MT-warmtenet), als goedkoopste aardgasvrije optie naar voren.
- De Spijkerboorbuurt is, door haar betere isolatieniveau en jongere woningvoorraad geschikt voor individuele warmtepompen. De kosten van deze oplossing blijken niet veel te verschillen met die van aansluiting op een warmtenet. De aanwezigheid van een warmtenet in Schalkwijk kan leiden tot een omslagpunt voor de Spijkboorbuurt ten gunste van aansluiting op het warmtenet. Dit zal per complex/woning nader bekeken moeten worden.
- Voor de Nobelprijebuurt volgt uit de Energiestrategie een MT-warmtenet op basis van de laagste nationale kosten. In deze buurt staan echter ook veel jaren 95+ woningen en daarvoor is een individuele warmtepomp goedkoper. Ook in deze buurt is maatwerk nodig. De minder goed geïsoleerde appartementen zijn waarschijnlijk goedkoper aan te sluiten op het MT-warmtenet, terwijl voor jaren 95+ woningen een individuele warmtepomp gunstiger uitvalt. Lees voor de jaren 95+ woningen verder in de Nota Strategie woningen van jaren 95.

De resultaten van Energiestrategie Haarlem zijn vergeleken met de Startanalyse aardgasvrije buurten van het Planbureau voor de Leefomgeving (2020) en dat leverde hetzelfde beeld op.

3.2 Inzichten uit onderzoek naar eindgebruikerskosten

In deze paragraaf worden de conclusies van de onderzoeksresultaten van CE Delft samengevat en wordt naar bijlage 4 van het Collegebesluit verwezen (Kosten voor de eindgebruiker bij drie initiatieven in Haarlem, CE Delft, 2020). Voor Meerwijk is bepaald wat de eindgebruikerskosten van particuliere woningen zijn, wanneer wordt overgeschakeld naar het MT-warmtenet dat op dit moment wordt ontwikkeld voor de appartementen van de corporaties. Voor eventuele aansluiting

op het Warmtenet Schalkwijk is gebruik gemaakt van de informatie die is verschaft door de gemeente en Firan. CE Delft heeft voor de vergelijking ook de eindgebruikerskosten berekend voor individuele warmtepompen in de woning (= all electric oplossing). Hierbij is aangenomen dat de woningen overgaan naar een individuele lucht/water-warmtepomp die alleen gebruik maakt van elektriciteit en de buitenlucht.

CE Delft heeft een analyse gemaakt van enkel de *particuliere* woningen op basis van de resultaten van het Duurzaam Bouwloket. Globaal geven de resultaten echter ook inzicht in de strategie en kostenneutraliteit voor de rijtjes woningen van de corporaties.

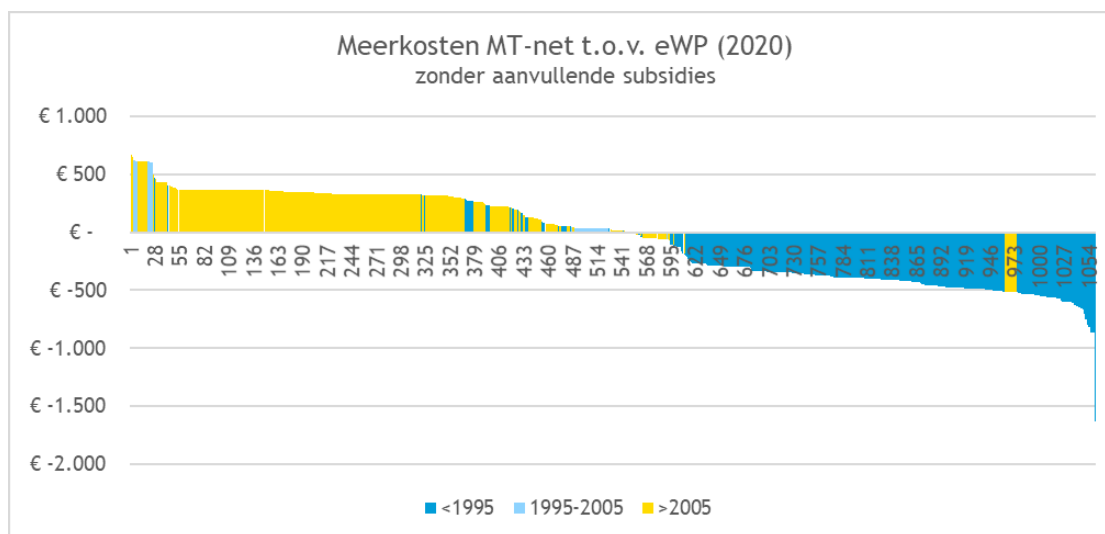
3.2.1 Resultaten van de analyse van de particuliere woningen

Uit het eindgebruikersonderzoek zijn twee conclusies van belang, namelijk:

- 1) Welke strategie heeft de laagste eindgebruikerskosten?
- 2) Zijn de kosten van die strategie voor de eindgebruiker kostenneutraal?

1) Welke strategie heeft de laagste eindgebruikerskosten?

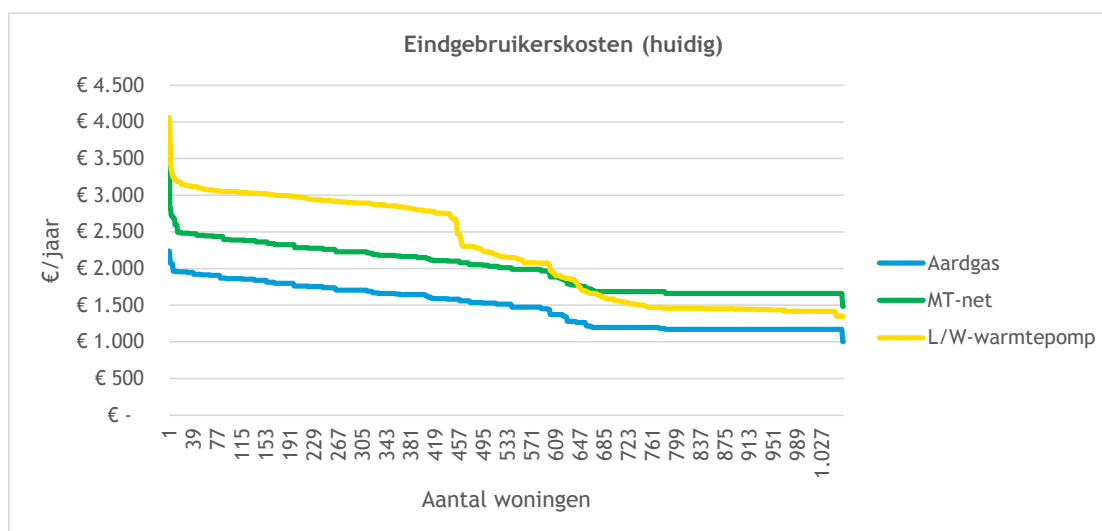
CE Delft heeft de meerkosten van het MT-warmtenet t.o.v. de warmtepomp afgezet tegen de bouwjaren (figuur 3). Hierin is goed te zien, dat voor de oudere particuliere woningen het MT-net gunstiger is en voor de woningen vanaf bouwjaar 2005 de warmtepomp. Met name voor de particuliere grondgebonden rijwoningen is het MT-net een financieel gunstiger optie dan een individuele warmtepomp. Voor veel van de particuliere appartementen is een warmtepomp een goedkopere oplossing. Dat wordt verklaard door het feit dat veel van de particuliere appartementen in Meerwijk relatief nieuw zijn en daarom al voldoende geïsoleerd voor een warmtepomp-oplossing.



Figuur 3: Verdeling meerkosten MT-net versus warmtepomp (naar bouwjaar)

2) Zijn de kosten van die strategie voor de eindgebruiker kostenneutraal?

De berekening van CE Delft voor de particuliere woningen laten zien dat de eindgebruikerskosten op dit moment nog niet kostenneutraal zijn. In figuur 4 heeft CE Delft het verwarmen met aardgas (referentie) vergeleken met verwarmen met een MT-net en met een warmtepomp. Beide varianten zijn voor alle particuliere woningen op dit moment nog duurder dan verwarmen met aardgas.



Figuur 4: Vergelijking referentie en de strategieën MT-net en warmtepomp

3.2.2 Resultaten van de analyse op buurniveau

De strategie met (ruim) de laagste eindgebruikerskosten voor de Archimedesbuurt en Erasmusbuurt is een MT-warmtenet, in combinatie met isolatie. Voor de Spijkerboorbuurt en de Nobelprijebuurt liggen de eindgebruikerskosten voor een MT-warmtenet en een individuele warmtepomp oplossing dicht bij elkaar. Een warmtepomp is voor de eindgebruiker met een woning vanaf bouwjaar 2005 zelfs goedkoper.

3.3 Bepaalde isolatie noodzakelijk

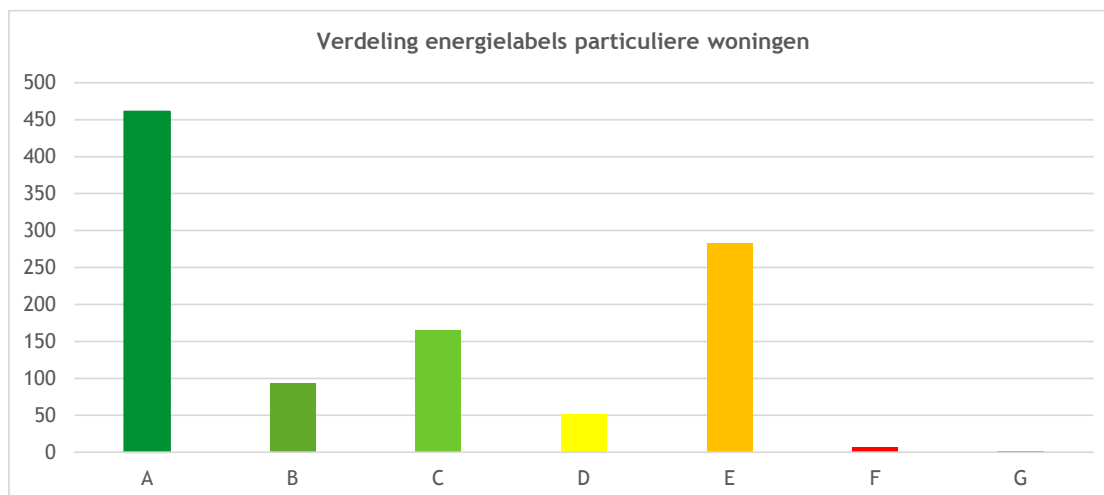
Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig de woning is. De manier waarop dit wordt bepaald, gaat per 1 januari 2021 veranderen. De gevolgen (zoals normen en streefwaarden voor de isolatie) voor verhuurders, utiliteit en particulieren worden dan ook duidelijk. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat voor aansluiting op een MT-warmtenet op dit moment een E-label technisch voldoende is, maar dat in de nieuwe wetgeving een streefwaarde vergelijkbaar met een D-label gaat gelden. Voor de TVW begin volgend jaar nemen we deze ontwikkelingen mee.

Het warmtenet voor Meerwijk wordt ontwikkeld als een MT-warmtenet. Dat betekent dat de aanvoertemperatuur van het warmtenet bij de woningen en appartementen rond de 70 °C ligt. Met dit temperatuurniveau zijn de meeste woningen goed te verwarmen, met uitzondering van de echt slecht geïsoleerde woningen. Over het algemeen wordt aangenomen dat woningen die nu een F- of G-energielabel hebben onvoldoende geïsoleerd zijn om voldoende comfort te behalen met een MT-warmtenet. Deze woningen moeten vóór aansluiting dus geïsoleerd worden.

In de onderstaande figuur 5 staat een overzicht van de huidige energielabels van de particuliere woningen in Meerwijk. Duidelijk zichtbaar is dat veruit het grootste deel (99%) van de woningen voldoet aan de minimum isolatie-eis die er is voor het MT-net. Slechts voor 1% van de woningen moeten isolatiemaatregelen worden getroffen.

Veel woningen in de Spijkerboorbuurt en de Nobelprijebuurt kunnen ook kiezen voor een individuele warmtepomp i.p.v. aansluiten op het warmtenet. Om een woning te kunnen verwarmen met een luchtwarmtepomp, moet deze goed geïsoleerd zijn. Om met een warmtepomp

voldoende comfort te behalen, wordt aangenomen dat de woningen maximaal een schilkwaliteit hebben die gelijkwaardig is aan een B-label (zie ook onderstaande toelichting over de nieuwe 'energielabels'). Uit het CE Delft onderzoek is op te maken dat ongeveer 50% van de woningen (in heel Meerwijk) naïsolatie nodig heeft om verwarmd te kunnen worden met een luchtwarmtepomp. Woningen die gebouwd zijn vanaf 1995 hebben al een B-label.



Figuur 5: Aantal particuliere woningen per energielabel

3.4 Conclusie t.a.v. de voorkeursstrategie voor Meerwijk

De voorkeursstrategie voor de Archimedesbuurt en Erasmusbuurt, op basis van laagste nationale kosten en laagste eindgebruikerskosten, is een MT-warmtenet in combinatie met het nemen van maatregelen (isolatie en warmteafgiftesystemen verbeteren) om woningen hiervoor geschikt te maken. Voor woningen vanaf bouwjaar 1995, vooral gelegen in de Spijkerboorbuurt en Nobelprijebuurt, zijn de nationale kosten en eindgebruikerskosten van elektrische warmtepompen en een MT-warmtenet vergelijkbaar of, in het geval van woningen vanaf bouwjaar 2005, is een luchtwarmtepomp zelfs gunstiger. Beide strategieën (collectief warmtenet en individuele warmtepompen) zijn in de Spijkerboorbuurt en Nobelprijebuurt kansrijk. In praktijk zal het een mix van beide strategieën worden. Hiervoor is maatwerk op gebouw-niveau mogelijk en nodig.

Voldoet de strategie aan het uitgangspunt Betaalbaar?

Een van de uitgangspunten van de energietransitie is dat de strategie betaalbaar moet zijn. Daarbij is een aardgasvrije strategie met de laagste nationale en laagste eindgebruikerskosten nog niet een strategie die woonlastenneutraal is ten opzichte van blijven verwarmen met aardgas. T.a.v. betaalbaarheid kan het volgende geconcludeerd worden:

- Voor de gestapelde huurwoningen van de corporaties die op het warmtenet worden aangesloten is woonlastenneutraliteit een hard uitgangspunt. Deze wordt geborgd door o.a. afspraken met de corporaties en tariefafspraken (niet meer dan huidig-principe). Voor de business case van het warmtenet van de eerste 5.200 woningen betalen de corporaties de

Bijdrage AansluitKosten (BAK) voor het warmtenet. De corporaties kunnen bovendien onderzoeken of zij aanspraak kunnen maken op de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) subsidie. Met de SAH subsidie kunnen verhuurders subsidie krijgen voor aansluiting op een warmtenet.

- Voor de gestapelde VvE woningen wordt op complex-niveau nader onderzoek gedaan (door CE Delft) naar de eindgebruikerskosten, omdat gestapelde woningen vaak kansrijker zijn voor een collectieve warmteoplossing. De resultaten worden meegenomen in de TVW. Woonlastenneutraliteit zal gezocht moeten worden in tariefafspraken, een betaalbare BAK en subsidies. Een financieel gunstig moment voor VvE's om over te stappen op het warmtenet of collectieve warmtepomp is als bestaande verwarmingsketels vervangen moeten worden.
- De berekening van CE Delft voor de particuliere rijtjeswoningen (en dat beeld zal niet veel anders zijn voor de rijtjeswoningen van de corporaties) laat zien dat de eindgebruikerskosten van de aardgasvrije opties voor particulieren op dit moment nog niet kostenneutraal zijn. Het nemen van maatregelen om de matig/slecht geïsoleerde woningen te isoleren kan vaak wel kostenneutraal.

Voldoet de strategie aan het uitgangspunt Betrouwbaar?

De strategie is gebaseerd en gevalideerd op basis van meerdere onderzoeken en kan daarmee als robuust worden beschouwd. Bovendien zijn zowel een warmtenet als een warmtepomp bewezen technieken.

4. Afwegingen om in Meerwijk voortvarend aan de slag te gaan

In de transitievisie warmte geeft de gemeente het tijdspad aan waarop woningen tot 2040 aardgasvrij zullen worden gemaakt (WANNEER). Voor de woningen die kansrijk zijn om de komende jaren mee aan de slag te gaan om aardgasvrij(er) te worden, spreekt de gemeente zijn voorkeur voor strategieën (WAT) uit.

De Handreiking voor lokale analyse van het Expertise Centrum Warmte beschrijft prioriteringscriteria voor het aanwijzen van buurten die kansrijk zijn om voor 2030 aardgasvrij te zijn. Conform de Handreiking zijn de volgende criteria belangrijk bij het beantwoorden van de WANNEER vraag: technisch-economische afwegingen, investeringsagenda infrastructuur, investeringsagenda vastgoedeigenaren, buurtontwikkeling, lokaal buurtinitiatief, sociale karakteristieken buurt, contracteerbaarheid en waarde van het gasnet.

Meerwijk is kansrijk om de komende jaren aan de slag te gaan op basis van de volgende afweging:

- De voorkeursstrategie is robuust. Zowel de Energiestrategie Haarlem en de Startanalyse aardgasvrije buurten resulteren voor Meerwijk in dezelfde strategie.
- Het project IVORIM gaat, met de vaststelling van het Masterplan, nu echt van start. Half oktober wordt gestart met de voor-ontwerpfase. In het grootste deel van Meerwijk wordt zowel de ondergrond als bovengrond verbeterd. Dat biedt belangrijke meekoppelkansen voor een warmtenet, zowel in het besparen van kosten als in het verminderen van hinder voor de bewoners.
- Meerwijk bestaat voor 80% uit corporatiebezit van drie woningcorporaties en enkele grote VvE's en particuliere verhuurders. De corporaties hebben al hun gestapelde bezit in de wijk al gecommiteerd aan het warmtenet. Bovendien ligt er nog gemeentelijk vastgoed in de wijk. De contracteerbaarheid voor een warmtenet is daardoor erg gunstig.
- Bij de drie woningcorporaties zijn veel van de verwarmingsketels de komende 10 jaar aan vervanging toe. In plaats van een investering in nieuwe ketels zijn de woningcorporaties nu bereid om te investeren in aansluiting op het warmtenet.
- De business case voor het Warmtenet Schalkwijk voor de eerste 5.200 corporatiewoningen in Schalkwijk is kansrijk.
- Het gasnet is afgeschreven. Dat betekent overigens niet dat deze vervangen hoeft te worden. Voorlopig blijft het gasnet in de wijk liggen en kan stukje bij beetje buiten werking gesteld worden.
- Er zijn goede contacten met de wijk (Wijkraad en klankbordgroep Meerwijk). Bovendien is reeds een traject gestart met particuliere huiseigenaren met het Duurzaam Bouwloket.

Voldoende aanleiding dus om voortvarend aan de slag te gaan in Meerwijk. Echter, niet alle woningen zijn even kansrijk om al vóór 2030 aardgasvrij te maken. Vooral het eindgebruikerskostenneutraal aardgasvrij maken van rijtjeswoningen in de wijk zal een grote uitdaging worden en afhankelijk zijn kosten van technieken en van beschikbare subsidies. Voor deze woningen is waarschijnlijk meer tijd nodig. Wel kunnen eigenaren van deze woningen alvast aan de slag met isolatie, eventueel verbeteren van warmteafgiftesystemen en aardgasvrij koken.

5. De routes naar aardgasvrije woningen in Meerwijk

Nu duidelijk is WAT de voorkeursstrategie voor Meerwijk is en dat Meerwijk kansrijk is nu al voortvarend aan de slag te gaan (WANNEER), wordt in deze paragraaf beschreven HOE de voorkeursstrategie bereikt kan worden. Een route, met eventuele tussenstappen, kan bestaan uit nadere onderzoeken/berekeningen, een benaderingsstrategie, een interne aanpak, etc. Centraal staan wederom de uitgangspunten Betaalbaar, Betrouwbaar en Betrokken.

Een organische ontwikkeling van het Warmtenet Schalkwijk

Het warmtenet Schalkwijk is nog in de ontwikkelfase. Meer informatie over de route om het warmtenet te realiseren is te lezen in:

- Masterplan warmtenet Schalkwijk (gemeente Haarlem, 2020)
- Kaders voor samenwerking en governance rondom warmtenetten in Haarlem. Commissie beheer 3 oktober 2019 (2019/691839)
- Informatienota Voortgang Ontwikkeling Warmtenetten, februari 2020 (2019/942011)
- Informatienota Voorbereiding oprichting Haarlems Warmtenetwerk 2020/443529

Het warmtenet wordt in de eerste fase aangelegd voor circa 5.200 gestapelde woningen verspreid gelegen in Schalkwijk, waarvan een groot deel in Meerwijk. Daarmee wordt een goede basis-infrastructuur aangelegd om het warmtenet door te ontwikkelen voor ander vastgoed in Meerwijk (en zeker ook in de rest van Schalkwijk). De woningcorporaties zijn met hun bezit de startmotor van het warmtenet. Aanvullend vastgoed kan op het warmtenet worden aangesloten als het de goedkoopste oplossing is voor het betreffende gebouw en als het kostenneutraal is voor de eindgebruiker. Zo kan het warmtenet organisch verder ontwikkelen.

Gemeentelijk vastgoed als katalysator voor de doorontwikkeling van het warmtenet

In Meerwijk liggen o.a. Da Vinci centrum voor ontmoeting, Basisschool De Meer, Basisschool De Erasmus en SO/VSO Dr. A.V. Voorthuysenschool. Gemeentelijk vastgoed kan een verdere katalysator zijn voor de doorontwikkeling van het warmtenet in Meerwijk. De, deels interne, route kan bestaan uit:

1. Relevante stakeholders benaderen;
2. Kosten en baten van aansluiten op het MT-warmtenet in beeld brengen. Onderzoeken of er een sluitende business case te maken is;
3. Besluitvorming en programmeren/budget voor alloceren;
4. Vastgoedlijst committeren aan het warmtenet en er een warmteleverancier bij contracteren.

Propositie ontwikkelen voor de VvE's

In de wijk liggen acht VvE's met de functie wonen, namelijk:

- Archimedesbuurt - Bernadottelaan (18 woningen);
- Archimedesbuurt/Erasmusbuurt - Leonardo da Vinciplein (72 + 38 woningen);
- Nobelprijebuurt - Freudstraat (5 woningen) en Lutulistraat (18 woningen) en Ralph Bunchestraat (6 woningen) en Söderblomstraat (20 woningen);
- Spijkerboorbuurt – Spijkerboorpad (124 woningen).

De gestapelde VvE's zijn kansrijk voor aansluiting op het warmtenet. Voor de VvE's in de Archimedesbuurt en Erasmusbuurt is het MT-warmtenet kansrijk. De VvE's in de Nobelprijebuurt en Spijkerboorbuurt zijn mogelijk goedkoper uit met een eigen collectieve warmtepomp. Dit moet op gebouwniveau bevestigd worden door de kosten nauwkeurig in beeld te brengen. De route kan bestaan uit:

1. Op complex-niveau de eindgebruikerskosten voor de VvE's nader in beeld brengen en beoordelen welke techniek (warmtenet of collectieve warmtepomp) het beste bij het betreffende complex past. Dat kan voor alle VvE's in Schalkwijk worden gedaan;
2. VvE's benaderen en verzamelen van wensen, randvoorwaarden, kansen, aandachtspunten, etc.;
3. Propositie ontwikkelen, met aandacht voor betaalbaarheid en betrouwbaarheid, voor de VvE's in de wijk en communiceren;
4. Waar toepasselijk: vastgoedlijst VvE's committeren aan het warmtenet en er een warmteleverancier bij contracteren;
5. VvE's begeleiden met hun warmtetransitie.

Aan de slag met isoleren en aardgasvrij koken

Uit het onderzoek naar eindgebruikerskosten blijkt dat grondgebonden woningen op dit moment nog niet woonlastenneutraal van het aardgas af kunnen. Toch kunnen de eigenaren van deze woningen al aan de slag! Hun woningen kunnen op een goed isolatieniveau worden gebracht (in afwachting op de nieuwe wetgeving hierover en afhankelijk van de warmte-oplossing), warmteafgiftesystemen kunnen worden verbeterd en bewoners kunnen elektrisch gaan koken. Daarmee zijn ze voorbereid op aansluiting op een warmtenet of individuele warmtepomp. De gemeente kan ondersteunen door het faciliteren van b.v. collectieve isolatieprojecten en een campagne om aardgasvrij koken te stimuleren.

De route kan bestaan uit:

1. Verder aan de slag met de particulieren in Meerwijk voor het isoleren van woningen in navolging op het traject met Duurzaam Bouwloket.
2. Inventariseren met de corporaties wat de beste warmte-oplossing is voor hun grondgebonden woningen, zodat ook zij aan de slag kunnen met isoleren en aardgasvrij koken. Bij 2 van de 3 corporaties wordt overigens bij elke mutatie het kookgas verwijderd uit de woning. De corporaties hebben goede campagnes ontwikkeld om huurders over te halen om elektrisch te gaan koken. De gemeente kan deze kennis inzetten voor de VvE's en de particulieren.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
[Kies datum]

Tekst: Iris de Jongh, Peter Tromp en Hans Klaren
Fotografie: [Naam],
Ontwerp: [Naam],
Drukwerk: [Naam]

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl