

### Bijlage 5. Notitie Sociale huurwoningen en de Warmtevisie Gemeente Krimpenerwaard

opgesteld door de gezamenlijke woningcorporaties:

- Woningbouwvereniging "Beter Wonen" te Ammerstol
- Groen Wonen Vlist te Haastrecht
- Mozaïek Wonen te Gouda
- Stichting QuaWonen te Bergambacht
- Woningbouwstichting "Samenwerking" te Ouderkerk a.d. IJssel

#### *Inleiding*

De corporaties exploiteren gezamenlijk zo'n 27% van de totaal 23.787 woningen in de gemeente Krimpenerwaard. Het Klimaatakkoord wijst woningcorporaties als 'startmotor' voor de warmtetransitie aan. Begrijpelijk gezien de omvang van het corporatiebezit in NL, zo'n 2 miljoen woningen. Vanwege hun maatschappelijke rol en omvangrijke vastgoedportefeuille willen corporaties dat hun bedrijfs- en klantbelangen goed zijn behartigd in de gemeentelijke Warmtevisie. Voor dat doel is deze gezamenlijke notitie opgesteld. Duidelijkheid over de wederzijdse verwachtingen.

#### *Positie van partijen*

Die voorhoedepositie als 'startmotor' is complex. De energieproductie (of meer specifiek warmteproductie) en de energie infrastructuur zijn belangrijke elementen voor de transitieoplossingen. Bij individuele oplossingen is de warmteproductie vaak gebouwgebonden en geven de corporaties dit vorm.

Grootschalige collectieve oplossingen (bijvoorbeeld warmtenetten) behoren niet tot het taakveld van de corporaties. Waar de corporaties nadrukkelijk wel een belangrijke rol in kunnen spelen is het verminderen van de warmtevraag. Door de schaalgrootte zijn de corporaties in staat efficiënt te verduurzamen met een lagere warmtevraag en een lagere energierekening voor de huurders tot gevolg. Echter is de investeringsruimte van de corporaties door de huidige heffingen en belastingen van de Rijksoverheid niet voldoende om de verduurzamingsopgave, naast de eveneens noodzakelijke nieuwbouwopgave in te vullen. De doorrekening van het Klimaatakkoord kent bovendien (te) optimistische aannames voor mogelijke kostenreducties van verduurzamingmaatregelen en voor mogelijkheden voor woningcorporaties om investeringen terug te verdienen vanuit extra inkomsten via huurders. Een gematigd huurbeleid is voor de doelgroep zeker in deze economisch onzekere tijden immers ook noodzakelijk. Kortom, de basisvoorwaarden zijn nog niet op orde.

In het Klimaatakkoord is bepaald dat gemeenten in 2021 hun Warmtevisie vaststellen als onderdeel van de te wijzigen Omgevingswet. Inmiddels werkt de gemeente Krimpenerwaard in nauw overleg met stakeholders zoals de woningcorporaties aan die visie.

Om de samenwerking verder te versterken hebben de corporaties de belangrijkste uitgangspunten voor die transitievisie warmte vanuit het corporatieperspectief als helder kader in deze notitie verwoord. De corporaties beogen hiermee de planvorming om te komen tot een breed gedragen en haalbare transitievisie warmte te bevorderen.

De in deze notitie beschreven uitgangspunten zijn onderverdeeld in drie categorieën;

1. Algemene uitgangspunten
2. Uitgangspunten bij een eventueel warmtenet
3. Uitgangspunten voor overige oplossingen

#### *Algemene uitgangspunten*

De corporaties zijn zich bewust van de opgave en verantwoordelijkheden die de energie transitie voor de corporaties met zich mee brengen. Dit vraagt om heldere uitgangspunten en consensus over verantwoordelijkheden:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan voor duurzaamheid.
- Energiebesparende maatregelen passen we primair toe daar waar ze effectief bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonlasten voor de huurders, en daar waar ze bijdragen aan een duurzame inzetbaarheid van ons vastgoed. Bij voorkeur een combinatie van beiden.
- We investeren om te komen tot een optimale realisatie van het doel. Wij zijn geen koploper in experimenten. We kiezen bij voorkeur voor bewezen technieken. Nul op de Meter (NOM) past daar op dit moment gezien de hoge kosten bij bestaande bouw niet in.
- Maatregelen dragen bij in een optimale en duurzame inzet van het vastgoed. Investerings in duurzaamheid staan in verhouding tot de beoogde exploitatie. Voor een deel van onze voorraad is het (wellicht) niet haalbaar om over te gaan op een ander energiesysteem.
- We investeren liever stapsgewijs dan in een keer (natuurlijke momenten en no-regret / voorkomen van kapitaalvernietiging).
- De focus bij verduurzaming ligt in eerste instantie op bouwkundige en bouwfysische maatregelen ('warme jas') en het Trias energetica principe. Daarna volgt, op natuurlijke momenten, de aardgasvrij oplossing voor installaties.
- We beschouwen de gebouw gebonden energievraag tot onze taak. Energieverbruik van huishoudelijke apparaten, verlichting en dergelijke zien we niet als onze taak. De focus ligt op betaalbaarheid van de totale woonlasten.
- We investeren niet veel in verduurzaming van woningen met een verkooplabel.
- Verduurzamingstransitie draagt bij aan gezondheid, veiligheid en comfort.
- Er wordt uitgegaan van het huidige speelveld: hiermee worden de huidige kaders, regelgeving en technieken bedoeld. Uitgegaan wordt van een groeiscenario, waarin we door een industriële aanpak in de toekomst ons verduurzamingstempo mogelijk kunnen versnellen.
- Regierol energietransitie op wijk/buurt niveau ligt bij de gemeente Krimpenerwaard.

#### *Uitgangspunten bij een eventueel warmtenet*

Voorlopige conclusie bij de in wording zijnde Warmtevisie is dat een collectief warmtenet er niet gaat komen. Een onderzoek in Gouderak om via het poldergemaal Verdoold met thermische

energieopwekking uit oppervlaktewater (een deel van) Gouderak aardgasvrij te kunnen maken, leverde het inzicht op dat individuele oplossingen gunstiger zijn o.a. vanwege de hoge kosten van het collectieve systeem. Daarmee komen aardgasvrije wijken voorlopig niet in beeld. De aanwezigheid van een bestaand warmtenet in de gemeente zou de transitieopgave van de corporaties eenvoudiger en goedkoper kunnen maken, en ook voor de huurder mits voldaan is aan een aantal voorwaarden.

Zoals aangegeven wordt er op dit moment, op basis van de huidige kennis en technische mogelijkheden, van uit gegaan dat er geen warmtenetten worden aangelegd in de Krimpenerwaard ten behoeve van de warmtetransitie. Mocht dat toch het geval gaan zijn dan gelden de volgende uitgangspunten:

1. Selecteer zo'n groot mogelijke businesscase voor het warmtenet.
2. Het temperatuurregime van het warmtenet is niet lager dan 70 - 40 graden; op termijn kan in "nieuwbuurwijken" door de kwaliteit van die woningen (jonger dan ca. 10 jaar) mogelijk een lage temperatuur warmtenet worden toegepast.
3. Kostenniveau voor (sociale) huurders 'niet meer dan voorheen' en goed geborgd. Verder een realistische en vooraf ingekaderde BAK.
4. Optimale afstemming op geplande vastgoedinterventies woningcorporaties.
5. Bij 'gespikkeld' bezit/gemengde wijken doet het overgrote deel mee aan het warmtenet.
6. De governance bij een warmtenet moet goed geregeld worden.

#### *De uitgangspunten voor overige oplossingen*

Er ontstaan mogelijk complexen, buurten of wijken waar het gasloos maken op basis van elektrisch verwarmen volstrekt onbetaalbaar is. Mogelijk dat er voor lokale warmteoplossingen de komende decennia doorbraken komen waardoor kosten zeer substantieel dalen. Voor de kortere termijn ontbreekt dat perspectief. Dit heeft gevolgen voor woongebieden die voor de warmtetransitie niet als kansrijk voor een warmtenet aangewezen worden maar wel voor elektrisch verwarmen of groen gas c.q. waterstof.

In dat geval is het wenselijk dat **het gasnet zo lang mogelijk in tact blijft om 'tijd te winnen'** voor de ontwikkeling van betaalbare alternatieven voor het verwarmen. De corporaties denken daarbij aan minstens twee decennia. In de tussentijd kunnen de corporaties werken aan het verminderen van het gasverbruik door isolatie in de schil en/of installaties met een hoger rendement zoals hybride warmtepompen en productie van duurzame energie met zonnepanelen. Dit alles wel conform het eerder uitgesproken principe van de Trias Energetica.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

*Groen Wonen Vlist te Haastrecht*



Naam/functie: .....

*Mozaïek Wonen te Gouda*



Naam/functie: .....

*Stichting QuaWonen te Bergambacht*



Naam/functie: .....

*Woningbouwstichting "Samenwerking" te Ouderkerk a.d. IJssel*



Naam/functie: .....

*Woningbouwvereniging "Beter Wonen" te Ammerstol*



Naam/functie: .....