

POLDERS AARDGASVRIJ

STARTNOTITIE



23 augustus 2023

Inhoud

INLEIDING	4
TRANSITIEVISIE WARMTE (TVW)	5
SELECTIE STARTWIJK.....	5
KENMERKEN VAN DE POLDERS	5
RESULTATEN PARTICIPATIEPROCES	6
VISIE OP DE WARMTETRANSITIE	7
AANPAK POLDERPLAN	7
METEEN OOK UITVOEREN	8
OPZET VAN HET POLDERPLAN	9
DOELSTELLINGEN VOOR HET POLDERPLAN.....	9
UITGANGSPUNTEN POLDERPLAN	9
RANDVOORWAARDEN VOOR HET OPSTELLEN VAN HET POLDERPLAN	10
ROLVERDELING STAKEHOLDERS	10
Woonin Houten	10
Vereniging van Eigenaars (VVE's)	11
Provincie	11
Stedin.....	11
Stichting Energierijk Houten (ERH), Grijs naar Groen en andere adviseurs.....	11
Installateurs en aannemers	12
Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Rijkswaterstaat.....	12
Nieuwe inwoners en makelaars	12
Banken en fondsen	13
Gemeente	13
DE PROJECTORGANISATIE	14
PROCESREGISSEUR	14
WIJKPANEL.....	14
GEMEENTELIJKE WERKGROEP	14
STAKEHOLDERS & STUURGROEP	15
DE AANPAK	17
AANPAK PER SPOOR	17
Aanpak voor doelgroep 1 (de koplopers van particuliere huiseigenaren met grondgebonden woningen).....	17
Aanpak voor doelgroep 2 (de overige particuliere huiseigenaren met grondgebonden woningen)	17
Aanpak voor doelgroep 3 (VVE's)	19

Aanpak voor doelgroep 4 (huurders)	19
Aanpak voor doelgroep 5 (De Plantage).....	20
Aanpak voor doelgroep 6 (De gemeentelijke gebouwen)	20
PLANNING	20
PERSONELE EN FINANCIËLE MIDDELEN	20
EVALUATIE VAN HET PROCES OM TE KOMEN TOT HET POLDERPLAN	21
RISICOANALYSE.....	22
BIJLAGE 1 DE DOMINANTE DOELGROEPEN IN DE POLDERS.....	24

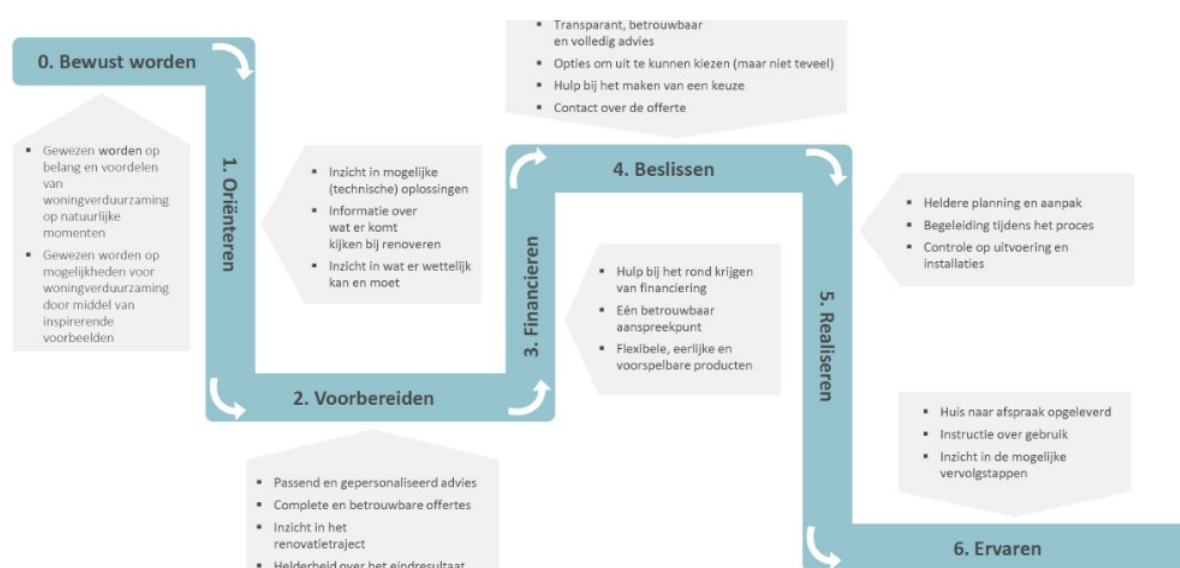
INLEIDING

In deze startnotie beschrijven we wat er – op hoofdlijnen – moet gebeuren om te kunnen starten met de eerste wijkgerichte aanpak voor het aardgasvrij maken van Houten. De wijk de Polders is na een intensief proces gekozen als startwijk en groot en divers genoeg om ervaring op te doen met een wijkgerichte aanpak. We beschrijven hoe we zijn gekomen tot de keuze van de Polders als startwijk en geven onze visie op de warmtetransitie in deze wijk. We beschrijven onze uitgangspunten en randvoorwaarden voor het opstellen van het wijkuitvoeringsplan en de betrokken stakeholders met bijbehorende rollen. We geven aan hoe de diverse gebouweigenaren worden betrokken voorafgaand en tijdens het opstellen van het Polderplan. Met name de particuliere huiseigenaren krijgen onze aandacht. Zij zijn de grootste groep gebouweigenaren en staan ieder voor zich voor de uitdaging om hun woning aardgasvrij te maken. De rol van de gemeente wordt als laatste in het rijtje van de stakeholders beschreven omdat deze vooral faciliterend van aard is. De gemeente kan en wil de woning- en overige gebouweigenaren namelijk niet dwingen om aardgasvrij te worden. Stimuleren, ondersteunen en ontzorgen zijn de sleutelwoorden. We zetten in op een versnelling, waarbij we aandacht houden voor de behoefte en mogelijkheden van de inwoners. Samen met andere stakeholders willen we de klantreis van inwoners vergemakkelijken (zie figuur 1). Mogelijkheden daarvoor zijn het inzetten van vrijwilligersorganisaties, het opzetten van een energiedienstencentrum en/of samenwerking met preferente leveranciers. De exacte vorm zal uitgewerkt moeten worden bij het maken van het wijkuitvoeringsplan en biedt meteen een structuur die breder in Houten ingezet kan gaan worden.

De rolverdeling van de verschillende betrokken partijen is schematisch in een projectorganisatiestructuur weergegeven op het einde van deze notitie. Deze organisatiestructuur moet er voor zorgen dat alle woning- en gebouweigenaren op tijd aardgasvrij zijn.

In de termen van het nationaal Klimaatakkoord is een wijkuitvoeringsplan een plan dat beschrijft op welk duurzaam alternatief een wijk overgaat, welke aanpak daarbij hoort en tot wanneer die aanpak loopt en op wat voor termijn de woningeigenaren aardgasvrij kunnen zijn. Om in de toekomst onderscheid te maken tussen de diverse nog op te stellen wijkuitvoeringsplannen én omdat het een term is die inwoners niks zegt, spreken we in de rest van deze notitie niet over het wijkuitvoeringsplan, maar over het 'Polderplan'.

Figuur 1: de klantreis van een huiseigenaar bij het verduurzamen van de woning.



TRANSITIEVISIE WARMTE (TVW)

De gemeenteraad heeft in maart 2021 de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Deze geeft de richting aan voor het aardgasvrij maken van de bestaande gebouwen in de gemeente. In de TVW is ervoor gekozen om in Houten-Zuid (buiten de Vijfwal) als eerste aan de slag te gaan en een startwijk te zoeken. Hier zijn de woningen goed geïsoleerd, zodat meteen overgestapt kan worden op een duurzaam alternatief. Dit kan een warmtepomp zijn of een aansluiting op een laag temperatuur warmtenet. Andere duurzame alternatieven die door gebouweigenaren vaak worden genoemd zoals waterstof- of groengas of diepe geothermie (dieper dan 500 meter), zijn als duurzaam alternatief voor woningen nog niet aan de orde in de eerste wijk(en) die van het aardgas af gaan. Volgens deskundigen zijn deze alternatieven binnen 10 jaren nog niet beschikbaar en/of haalbaar en betaalbaar.

We moeten aan de slag om heel Houten op tijd aardgasvrij te maken. We kunnen daarom niet wachten op deze alternatieve duurzame technieken. We zijn ons ervan bewust dat de wijkbewoners in de eerste wijk(en) in zekere zin een remmende voorsprong hebben, omdat ze niet kunnen kiezen uit deze toekomstige duurzame alternatieven. Maar het voordeel van de eerste wijk die van het aardgas afgaat is dat de gemeente veel tijd en geld steekt in de ondersteuning van de huiseigenaren, bij het aardgasvrij maken van hun woning met de technieken die nu beschikbaar zijn. Bij de volgende wijken zal die aandacht van de gemeente (= de verdeling van tijd en middelen) anders zijn.

SELECTIE STARTWIJK

Om de vastgestelde TVW te concretiseren, is van eind 2021 tot en met januari 2023 een verdiepende verkenning uitgevoerd in de wijken in Houten Zuid buiten de Vijfwal. Doel hiervan was om een wijk te selecteren voor de eerste wijkgerichte aanpak. Een dergelijke aanpak in een afgebakend plangebied is doelmatig en efficiënt omdat er enige samenhang is in bouwtype, infrastructuur, (beleving van) wijkbewoners en stakeholders. De verdiepende verkenning bestond uit een financieel-economisch onderzoek, een enquête en een analyse van de acht wijken buiten de Vijfwal. Deze verkenning is begin 2023 afgerond en de conclusie was dat de Polders het meest kansrijk is als startwijk. In deze wijk zijn veel c.v. ketels binnen vijf jaren aan vervanging toe, staan de inwoners open voor het aardgasvrij maken van hun woning, is de wil om gezamenlijk op te trekken ten opzichte van de overige wijken groot. Bovendien verwacht Stedin geen grote problemen op het elektriciteitsnet¹ als deze wijk overschakelt op een duurzaam alternatief, en biedt oppervlaktewater goede kansen als warmtebron voor een eventueel collectief duurzaam warmtesysteem.

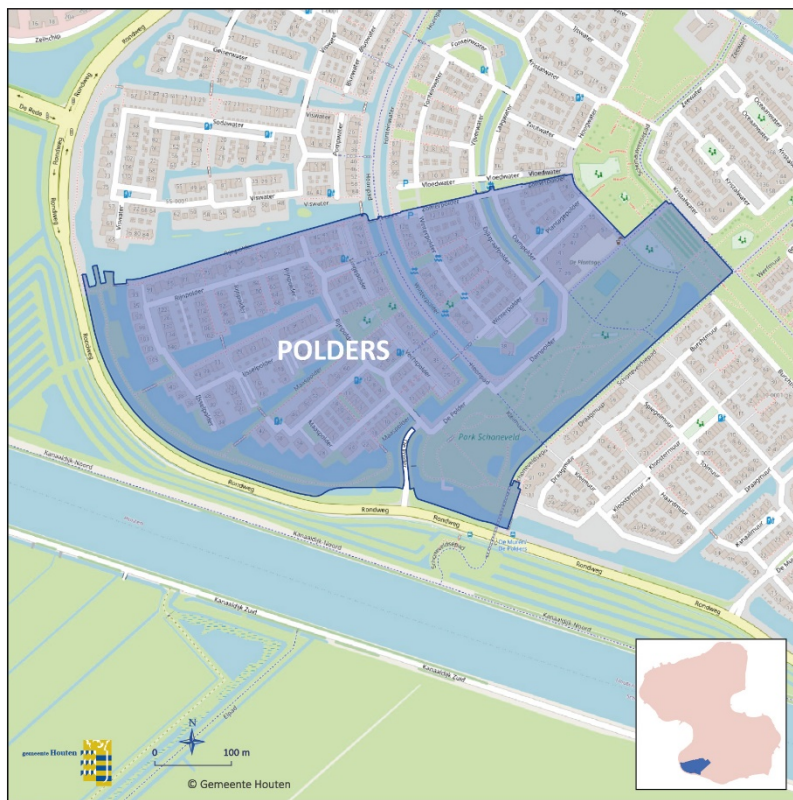
KENMERKEN VAN DE POLDERS

De wijk de Polders is gebouwd in 2005 en telt 423 woningen (zie figuur 1). Het betreft diverse typen woningen: rijtjes- en hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, maisonnettes en appartementencomplexen. Hiervan zijn 45 woningen van sociaal verhuurder Woonin Houten en zijn circa 120 huiseigenaren lid van een Vereniging van Eigenaren (VVE, verdeeld over 5 VVE-gebouwen). Daarnaast staat er openbare basisschool De Plantage, en staan er vier (flexibele) schoolwoningen, een gymzaal en een wijkcentrum dat nu als sportschool wordt gebruikt. Deze laatste drie gebouwen zijn van de gemeente. De wijk bevat veel oppervlaktewater en ligt dichtbij het Amsterdam Rijnkanaal (zie figuur 2).

In 2022 woonden er 1.210 inwoners waarvan 38% (= 465) boven de 45 jaar is. Het is dus een wijk met grotendeels jonge mensen. Het opleidingsniveau en de inkomens zijn gemiddeld hoger dan in de overige wijken van Houten. Als we kijken naar leefstijlen (zie bijlage 1), dan zijn de dynamische Daphne en vooruitstrevende Veronique dominant. Kenmerken voor deze leefstijlen zijn dat zij iets aan het klimaat willen doen (= 60% van de wijkbewoners) en dat ze daarbij geholpen willen worden met goede informatie.

¹ Dit is op basis van informatie van Stedin in het voorjaar van 2023. Stedin wordt betrokken bij het opstellen van het Polderplan om eventuele wijzigingen in deze inzichten op tijd te tackelen en snel te kunnen anticiperen op eventuele problemen die onverhoopt toch ontstaan.

Figuur 2: De wijk Polders in Houten Zuid-West



RESULTATEN PARTICIPATIEPROCES

In juni 2023 is de uitkomst van de totale verkenning met de buurtbewoners gedeeld. De buurtbewoners werden in maart en april via twee bewonersavonden, een keet in de buurt en via een enquête geconsulteerd. Minimaal 57% van de wijk is bereikt. Over het algemeen hebben de bewoners een positieve grondhouding ten aanzien van het aardgasvrij maken van hun woningen, maar er leven veel vragen en (praktische) zorgen.

De opgehaalde reacties dienen als basis voor het opstellen van het Polderplan. Voor een succesvolle overstap moeten in het Polderplan in ieder geval afspraken worden opgenomen over de:

1. de financiering van de aardgasvrije warmtevoorzieningen per woning;
2. de diverse mogelijke duurzame alternatieven voor een woning of ander gebouw;
3. het aanbieden van een concreet voorstel voor een duurzaam alternatief per woning, het liefst waarbij inwoners tussen meerdere alternatieven kunnen kiezen.

VISIE OP DE WARMTETRANSITIE

AANPAK POLDERPLAN

De gemeente heeft op dit moment geen (wettelijke) instrumenten om gebouweigenaren te dwingen om hun woning of gebouw aardgasvrij te maken. Deze zijn wel in de maak, maar dwingen wil de gemeente niet. De transitie naar aardgasvrij staat en valt met de bereidheid en medewerking van de huis- en overige gebouweigenaren. Die bereidheid lijkt er voldoende te zijn in de Polders. Met die basis en de juiste ondersteuning is een succesvolle vrijwillige warmtetransitie in de Polders mogelijk. De gemeente zet daarom in op een gezamenlijk proces.

Er is wel wetgeving in de maak waarmee de gemeente gebieden kan aanwijzen die aardgasvrij moeten worden. Volgens de planning treedt deze wet in juli 2024 in werking, maar door de val van het kabinet wordt de invoering hiervan mogelijk vertraagd. Het college heeft tijdens het participatietraject beloofd om tijdens deze bestuursperiode geen gebied aan te wijzen dat op enig moment verplicht aardgasvrij moet zijn. Mocht de voortgang van het aardgasvrij maken van de gemeente Houten stokken, dan kan een volgend bestuur dit middel eventueel alsnog inzetten.

Om de Polders van het aardgas af te halen, is een transparante, gefaseerde wijkgerichte aanpak nodig. Een traject van samen verkennen, beoordelen en keuzes maken en samen uitvoeren. Hiermee verbeteren we indirect de sociale cohesie in de wijk, wat ten goede komt aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Het wordt een dynamisch proces waarbij de wensen en behoeftes van de wijkbewoners centraal staan. Het gaat ten slotte om hun woningen, die zij (huurders daargelaten) zelf aardgasvrij maken.

Omdat de Polders de eerste startwijk is, gaan we pionieren. Oftewel, we gaan veel leren tijdens het proces en zullen, daar waar nodig, onze aanpak bijstellen. Als we na evaluatie van onze aanpak het gevoel hebben dat dit de juiste aanpak is, herhalen we deze aanpak bij één of meerdere wijken in Houten-Zuid (buiten de Vijfwal). Een belangrijke randvoorwaarde waarop wordt gestuurd is dat er voldoende middelen en personeel beschikbaar zijn voor deze verdere uitrol (een goede balans tussen ambitie en middelen is nodig voor een zorgvuldig proces).

Een harde voorwaarde voor succes is dat buurtbewoners zoveel mogelijk meedenken en meedoen (= energiemaatregelen uitvoeren). Maar dat is lastig in de fase waarin we nu zitten omdat niet alle randvoorwaarden voor succes bekend zijn. We weten bijvoorbeeld nog niet welk duurzaam alternatief het beste past bij elke woning, welke financiële arrangementen er zijn, etc. Vele wijkbewoners uit de Polders twijfelen door deze onzekerheden over het aardgasvrij maken van hun woning (zie figuur 3). Toch zijn deze twijfelaars bereid om over te stappen als de onzekerheden worden weggenomen. Dit vraagt om een aanpak die aansluit bij de behoeften en mogelijkheden van de inwoners.

Figuur 3. Houding van wijkbewoners tegenover aardgasvrij



Een wijkgerichte aanpak in de Polders is maatwerk. We spelen in op specifieke wensen, zorgen en ideeën van wijkbewoners en overige stakeholders. We hanteren hierbij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de TVW. Zo benutten we zoveel mogelijk de natuurlijke momenten van huiseigenaren die hun cv ketel moeten vervangen. Dit vereist lef en aanpassingsvermogen van de gemeente en de stakeholders om buiten de gebaande paden te gaan.

Om gedragsverandering te stimuleren is niet alleen communicatie en participatie belangrijk, maar zijn ook andere instrumenten nodig zoals een financieel arrangement of onderzoek. Financiering staat met stip op één als meest genoemde randvoorwaarde tijdens het participatietraject. Wat dat betreft sluiten we aan bij wat er landelijk al is, zoals het Warmtefonds (leningen voor aardgasvrije maatregelen tegen goedkope tarieven) of de ISDE subsidieregeling (subsidie voor warmtepompen, zonnepanelen of aansluiten op een warmtenet). We gaan ervan uit dat dit voldoende is. Als blijkt dat

de landelijke regelingen niet voldoende zijn voor een haalbare en betaalbare transitie voor iedereen, dan kan de gemeente eventueel aanvullende regelingen opzetten. Kostendekkendheid van deze regelingen is een voorwaarde.

Uit het uitgevoerde participatietraject bleek dat er behoefte is aan inzicht in en duidelijkheid over de diverse alternatieve warmteconcepten. Wat zijn de ruimtelijke of technische gevolgen voor een huis, wat zijn de kosten, voor- en nadelen? Om hieraan tegemoet te komen is onderzoek nodig naar de alternatieve individuele en collectieve duurzame warmtevoorzieningen op gebouw- en wijkniveau.

METEEN OOK UITVOEREN

Woning- en overige gebouweigenaren uit de Polders die meteen aan de slag willen, hoeven niet te wachten tot het Polderplan klaar is. Zij kunnen direct maatregelen treffen. Zij bepalen immers zelf welke energiematregelen zij willen treffen en wanneer. Tijdens de totstandkoming van het Polderplan maken we ruimte voor deze koplopers. We zorgen ervoor dat zij ondersteuning krijgen. Zij kunnen andere wijkbewoners inspireren. Hun ervaringen kunnen een blauwdruk opleveren voor de rest van de wijk. Woonin zal één van deze koplopers zijn en de gemeente waardeert het zeer dat deze bereidheid er is.

Ook huiseigenaren uit de andere wijken in Houten hoeven overigens niet stil te zitten. De gemeente faciliteert hun klantreis (figuur 1) nu al tot en met de voorbereidingsfase (stap 3) door het aanbieden van de website Jouwhuisslimmer, subsidiering van vrijwilligersorganisaties Energierijk Houten (ERH), opgewekt Houten en Coöperatie Duurzaam Eiland en door het leveren van een financiële bijdrage aan de demonstratieruimte van Grijs naar Groen. Voor een versnelling zoals in de Polders, is meer nodig en zal ook ondersteuning op de volgende stappen van de klantreis georganiseerd moeten worden.

OPZET VAN HET POLDERPLAN

DOELSTELLINGEN VOOR HET POLDERPLAN

Het Polderplan is een document waarin alle afspraken en de stappen staan die betrokken partijen maken om de Polders aardgasvrij te maken. Het Polderplan wordt daarom in samenspraak met alle gebouweigenaren, wijkbewoners en stakeholders zoals Stedin opgesteld. In het Klimaatakkoord worden op basis van eerste ervaringen acht jaren geraamd om een wijk aardgasvrij te maken. Dat hanteren we als richtlijn. Na deze periode eindigt de wijkgerichte aanpak. Gebouweigenaren die dan nog niet aardgasvrij zijn, kunnen gebruik maken van de algemene ondersteuning in Houten.

In het Polderplan voorzien wij in ieder geval afspraken/duidelijkheid over het volgende:

- Alle wijkbewoners en gebouweigenaren van de Polders weten dat deze wijk de komende jaren aardgasvrij wordt gemaakt;
- Een doelstelling voor het aardgasvrij maken van de woningen van particuliere huiseigenaren;
- De aanpak waarmee de VVE's hun gebouwen aardgasvrij maken;
- Een aanpak voor het aardgasvrij maken van de drie gemeentelijke gebouwen in de Polders;
- De aanpak van Woonin voor het aardgasvrij maken van de sociale huurwoningen.
- Afspraken met het schoolbestuur over het aardgasvrij maken van het schoolgebouw;
- De rollen van alle betrokken partijen, inclusief de gemeente, in de uitvoering en een sturingsmodel voor die uitvoering, zodat alle betrokken partijen weten wat zij van elkaar kunnen verwachten;

Omdat we een langjarig en intensief traject ingaan, kan dat ertoe leiden dat we gaandeweg onze aanpak en/of de doelstellingen zullen (moeten) aanpassen. Dat hoort bij de ontdekkingsstocht die we nu aangaan. Ervaren, leren en verbeteren zijn belangrijke waarden in dit proces.

UITGANGSPUNTEN POLDERPLAN

De hoofduitgangspunten en -randvoorwaarden voor het aardgasvrij maken van de Polders staan in de Transitievisie Warmte:

1. Er wordt ingezet op een haalbare en betaalbare warmtetransitie. Voor de bepaling hiervan wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'betaalbaarheid' van de VNG en ministerie van BZK,
2. Ruimte voor keuzevrijheid bij de overstap naar aardgasvrij,
3. We streven naar een gezamenlijke aanpak, waarbij we ook rekening houden met ieders belang,
4. Voor de overstap moet zoveel mogelijk gestuurd worden op de natuurlijke investeringsmomenten van de gebouweigenaren en exploitanten van infrastructuur.

Daarnaast zijn er aanvullende uitgangspunten nodig om te komen tot een gedragen Polderplan, passend bij de hiervoor beschreven visie. De volgende uitgangspunten achten wij noodzakelijk voor een goed proces met gedegen uitkomst:

- De resultaten van het uitgevoerde participatieproces in voorjaar 2023 vormen de basis voor het opstellen van het Polderplan;
- De wijkbewoners bepalen hoe hun huis aardgasvrij wordt. De gemeente faciliteert het proces en zal de uitvoering door de huiseigenaren stimuleren;
- Gemeente draagt financieel niet bij aan de investeringen van de woning- en gebouweigenaren. Dit is hun eigen verantwoordelijkheid. Zij kunnen gebruik maken van diverse nationale financiële regelingen of aanbiedingen van financiële marktpartijen. Indien noodzakelijk kan de gemeente wel de financiering voor hen organiseren;
- Bij het aardgasvrij maken van de woningen, staat de gemeente naast de huiseigenaren. Het Polderplan is een gezamenlijk product. De gemeente is er als de huiseigenaren daarom vragen en zal laagdrempelig en fysiek in de wijk aanspreekbaar zijn. Er wordt een stuurgroep ingericht waarin alle huis- en andere gebouweigenaren vertegenwoordigd zijn;
- We doorlopen een open en transparant proces om te komen tot het Polderplan. Op die manier bouwen de partijen vertrouwen op. De gemeente geeft hierbij het goede voorbeeld en communiceert open, tijdig en eerlijk naar de andere partijen. Gedurende het hele proces maken we helder wat de kaders zijn, waarop bewoners en de andere betrokken partijen wel of geen invloed kunnen uitoefenen, wat de looptijd is voor het opstellen van het Polderplan, hoe de besluitvorming plaatsvindt, etc.;

- Het kennisniveau van alle betrokken partijen moet voldoende zijn om de juiste beslissing te kunnen nemen. Om dit te bereiken ontsluit de gemeente beschikbare informatie, passend bij de rol en informatiebehoefte van de verschillende stakeholders. Daar waar extra en/of locatie specifieke informatie nodig is, worden onderzoeken uitgezet. Brede kennisdeling is de inzet. Houtenpraatmee.nl en informatiebijeenkomsten zijn de primaire kanalen daarvoor;
- Het duurt maximaal twee jaar om het Polderplan op te stellen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de expertise van een ervaren, deskundig en betrouwbaar adviesbureau;
- Elke doelgroep krijgt een eigen aanpak (spoor) binnen het proces. Wij denken in eerste instantie aan de volgende sporen: de koplopers van particuliere huiseigenaren, de overige particuliere huiseigenaren met een grondgebonden woning, de VVE's, de verhuurders & huurders, de school en het spoor voor de gemeentelijke gebouwen. Zij dienen allen het Polderplan vast te stellen;
- De gemeenteraad en de besturen van de overige stakeholders stellen het Polderplan vast. Hierdoor wordt de inzet van de gemeente en de overige stakeholders bij de uitvoering van het Polderplan geborgd.
- Nadat elke partij het Polderplan heeft vastgesteld, sluiten de betrokkenen een samenwerkings-overeenkomst voor de uitvoering van het Polderplan.

RANDVOORWAARDEN VOOR HET OPSTELLEN VAN HET POLDERPLAN

Om na het raadsbesluit over de startwijk, het proces te kunnen starten voor het maken van het Polderplan, dienen eerst de volgende zaken geregeld te zijn:

- Het reserveren van voldoende personele capaciteit en middelen voor het opstellen van het Polderplan. Dekking is voorzien vanuit de rijksmiddelen voor de uitvoering van het Klimaatakkoord.
- Het selecteren en inhuren van een extern bureau voor het opstellen van het Polderplan.
- Borgen en organiseren van de benodigde inzet van de gemeentelijke teams die nodig zijn voor het maken (en vervolgens uitvoeren) van het Polderplan (bijvoorbeeld team vastgoed).
- Commitment van externe partners en mandaat van hun vertegenwoordigers in het proces. Vertegenwoordigers zonder mandaat kunnen geen betrouwbare afspraken maken. Dat is niet goed voor het onderling vertrouwen. Het commitment willen we borgen via een samenwerkingsovereenkomst voor het maken van het Polderplan.
- Het zoeken naar een koplopersgroep van particuliere huiseigenaren met een grondgebonden woning (ambassadeurs).
- Communicatieplannen per doelgroep (met name VVE's en particuliere huiseigenaren).

Er zal na vaststelling van deze startnotitie tijd nodig zijn om dit te regelen. Het proces in de wijk zelf zal daarna starten. We verwachten begin 2024.

ROLVERDELING STAKEHOLDERS

De transitie naar een aardgasvrije wijk de Polders is een complexe maatschappelijke opgave die veel vraagt van bewoners, overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties. We kunnen spreken van een wederzijdse afhankelijkheid. Een positief eindresultaat is sterk afhankelijk van een goede samenwerking tussen de betrokken partijen. Zij hebben hun eigen opgaven, belangen, ambities, verantwoordelijkheden, financiële middelen, instrumenten en kennis. Daarom is het belangrijk om de rollen van deze partijen scherp te formuleren. Dat doen we hieronder.

Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen, die een herijking van de rollen en daarmee van de samenwerkingsovereenkomst voor het maken van het Polderplan noodzakelijk maakt. Bijvoorbeeld als gebouwen van (grotere) eigenaar wisselen.

Woonin Houten

Elf procent van de wijkbewoners in de Polders is sociale huurder. Huurders kunnen zelf geen besluiten nemen over het aardgasvrij maken van hun woningen. Dat doet de verhuurder. In alle gevallen is dat in de Polders woningbouwcorporatie Woonin. Zij neemt het besluit over een duurzame warmteoplossing op basis van de onderhoudsplannen. Woonin is bereid om één van de koplopers te zijn voor het aardgasvrij maken van hun woningvoorraad in de Polders. Zij vindt het haar maatschappelijke plicht om hun c.v. ketels in de Polders te vervangen door all electric

warmteconcepten en verkent daarbij de mogelijkheid om deze tevens te verslimmen (door bijvoorbeeld de opbrengst van zonne-energie te verdelen over meerdere woningen). Hiermee draagt zij bij aan de opschaling van duurzame warmtetechnieken en geeft zij het goede voorbeeld aan de particuliere huiseigenaren.

Vereniging van Eigenaars (VVE's)

Zesentwintig procent van de huishoudens uit de Polders is lid van een VVE. De huidige warmtevoorzieningen verschillen per VVE. De besluitvorming over de vervanging van een collectief warmtesysteem verloopt via de Algemene Leden Vergadering (ALV), die minimaal 1x per jaar bij elkaar komt. Dit betekent dat de besluitvorming lang kan duren als men het onderling niet eens is of een meerderheid niet wil overstappen op een aardgasvrije warmtevoorziening. De gemeente zal professionele ondersteuning en technisch advies aanbieden om het besluitvormingsproces binnen de VVE's in de Polders te versnellen.

Provincie

De provincie heeft diverse rollen: zij is subsidiegever aan duurzaamheidsprojecten en -organisaties, bevoegd gezag voor bodemenergie (tot 500 meter) en initiator van duurzaamheidsprojecten (denk aan isolatievoucher actie voor huiseigenaren met een laag inkomen). De provincie onderzoekt de mogelijkheid om een provinciaal warmtebedrijf op te richten. Dit is een bedrijf dat warmte levert aan gebruikers. Dit warmtebedrijf zou bijvoorbeeld kunnen investeren in een klein (coöperatief) warmtenet in de Polders.

Daarnaast is de provincie bezig met een onderzoek naar een regionaal Energie Diensten Centrum (EDC). Dit is een organisatie op provinciaal niveau die de ondersteuning voor huiseigenaren regelt. Daarmee ontzorgt een EDC inwoners tijdens hun klantreis bij het verduurzamen van hun woning. Het EDC biedt diensten aan zoals een professioneel financieel advies op maat of een Energie Prestatie Adviseur. Dit doet de EDC niet zelf, maar via bestaande lokale kanalen (in Houten zou dat bijvoorbeeld EnergieRijk Houten kunnen zijn). De EDC functioneert dan als backoffice, zodat het directe contact met vertrouwde lokale partijen plaatsvindt. De focus van de provincie ligt in eerste instantie op het isoleren van de woning. Door deel te nemen aan dit onderzoek verkent de gemeente of we de huiseigenaren met eenzelfde type woning, via dezelfde aanpak ook kunnen ontzorgen bij het selecteren en realiseren van warmtepompen. Het onderzoek van de provincie wordt waarschijnlijk eind 2023 afgerond.

Mocht de ontzorging bij de realisatie van de warmtepompen de eerste jaren niet mogelijk zijn via de m-EDC, dan wil de gemeente met behulp van de provincie, een lokale Energie Diensten Organisatie oprichten (m-EDO). De ervaringen en kennis die hiermee worden opgedaan worden gedeeld en afgestemd met het m-EDC.

Voor het aardgasvrij maken van de Polders is vooral de provinciale rol als subsidiegever en initiator van activiteiten (zoals het EDC) belangrijk.

Stedin

Stedin is eigenaar en beheerder van het elektriciteitsnet. Het netwerk en de huisaansluitingen zullen verzaamd moeten worden voor een grootschalige overstap naar elektrische warmtesystemen. Stedin heeft een grote mate van planzekerheid nodig om tot investeringen te kunnen overgaan. Stedin verwacht dat zij de overschakeling in de Polders zonder grote problemen kan opvangen, mits zij op tijd weet hoeveel transformatorhuizen en zware kabels extra nodig zijn. Daarom wordt Stedin van begin af aan door de gemeente betrokken bij het opstellen van het Polderplan. Dan weet Stedin op tijd welke duurzame alternatieven gerealiseerd worden door de huiseigenaren en de andere gebouwdeigenaren. Zij kan haar planning en investeringen daarop afstemmen.

Stichting Energierijk Houten (ERH), Grijs naar Groen en andere adviseurs

Energierijk Houten is een zeer actieve vrijwilligersorganisatie die inwoners helpt hun huis te verduurzamen. De vrijwilligers van Energierijk Houten kunnen de inwoners van de Polders ondersteunen tijdens de eerste stappen van hun klantreis (tot en met de voorbereidingsfase). Dat doen zij vooral door inwoners te stimuleren, enthousiasmeren, en informeren. Een advies van ERH is vrijblijvend. Met ERH en andere vrijwilligersorganisaties spreekt de gemeente over de verdere versnelling van de energietransitie en welke rol zij daarin willen en kunnen spelen.

De verdere stappen in de klantreis zijn meer het domein van professionals, die ook bepaalde garanties geven. Dat kan bijvoorbeeld door een Energie Prestatie Advies (EPA) adviseur in te huren, die enkele voorbeeldwoningen energetisch doorlicht. De resultaten worden vervolgens gedeeld met de buurtbewoners die hetzelfde type woning hebben. Een dergelijke doorlichting heeft Grijs naar Groen in 2021 bijvoorbeeld uitgevoerd voor een woning aan de Rijnpolder. Deze staat op de site van Energierijk Houten als referentiewoning.

Als huiseigenaren weten wat voor soort installatie zij willen aanschaffen, kan als vervolgstap een (gratis) bezoek worden gebracht aan de demonstratieruimte van Grijs naar Groen. Hierin staan diverse modellen warmtepompen opgesteld en kan een technisch en bouwkundig adviseur tekst en uitleg geven over deze installaties. Het helpt de huiseigenaren bij hun besluitvorming.

De opzet van een goede ondersteuningsstructuur met vrijwilligers en professionals binnen de wijkgerichte aanpak wordt een belangrijk onderdeel van het Polderplan. Dit is niet alleen voor de Polders belangrijk, maar ook voor de wijken die daarna komen.

Installateurs en aannemers

Installateurs en aannemers zijn cruciaal bij de overstap naar een aardgasvrije woning. Zij zijn het die de verandering realiseren (doe-het-zelvers daar gelaten). Het vinden van een goede installateur of aannemer is – zeker in de huidige markt – een grote uitdaging voor inwoners. Wederzijdse communicatie blijkt bovendien vaak een aandachtspunt. Installateurs ervaren dat huiseigenaars vaak niet goed weten wat ze willen. Een goede offerte maken kost veel tijd, maar er komt vaak geen opdracht uit voort. Tegelijkertijd zijn offertes vaak moeilijk met elkaar te vergelijken, waardoor huiseigenaren terughoudend worden. Hier valt een wereld te winnen. Bij het vormgeven van een goede ondersteuningsstructuur is de betrokkenheid van installateurs en aannemers een belangrijk aandachtspunt. Hoe dat precies georganiseerd wordt (bijvoorbeeld collectieve inkoop of preferred suppliers), wordt onderdeel van het Polderplan. Daarbij kijken we goed naar de juridische mogelijkheden daarvoor (bijvoorbeeld met het oog op de Aanbestedingswetgeving).

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Rijkswaterstaat

In de Polders is veel oppervlaktewater aanwezig dat wordt beheerd door Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Daarnaast ligt de Polders vlak langs het Amsterdam Rijnkanaal waarvoor Rijkswaterstaat het bevoegd gezag is. Deze wateren zijn geschikt als warmtebron voor laag temperatuur warmtenetten. Om de potentie van (onder andere) deze warmtebronnen te onderzoeken, stelt de gemeente in 2024 een bronnenstrategie op. In het kader van de uitvoering van de TVW, is hiervoor geld gereserveerd in de meerjarenbegroting. HDSR wordt betrokken bij dit onderzoek, omdat zij aquathermieprojecten stimuleert. Aquathermie verbetert namelijk de waterkwaliteit. HDSR heeft hierover veel kennis en is bereid om een financiële bijdrage te leveren aan het onderzoek naar de potentie voor aquathermie in Houten. De gemeente zal hierop een beroep doen.

Rijkswaterstaat wordt benaderd als blijkt dat tientallen huiseigenaren in een aaneengesloten gebied geïnteresseerd zijn in een warmtenet (tot 200 huizen). Rijkswaterstaat lijkt hier overigens terughoudend tegenover te staan. Bij een positieve reactie van Rijkswaterstaat, start de gemeente een onderzoek naar de haalbaarheid voor een dergelijk warmtenet, gevoed vanuit het kanaal. Dit kan gefinancierd worden uit het gemeentelijke budget voor de Transitievisie Warmte.

Als uit de bronnenstrategie blijkt dat de potentie voor laag temperatuurwarmtenetten in de Polders groot is en er is draagvlak hiervoor bij een groep wijkbewoners, worden afspraken opgenomen in het Polderplan over het verder onderzoeken van de haalbaarheid van een laagtemperatuur warmtenet, met de geïnteresseerde groep wijkbewoners.

Nieuwe inwoners en makelaars

Tijdens de bewonersavonden in april namen huiseigenaren deel die net naar de Polders waren verhuisd of die juist op het punt stonden te verhuizen. Nieuwe huiseigenaren investeren vaak in verbouwingen van hun huis, bijvoorbeeld voor het aanschaffen van een nieuwe keuken. Een nieuwe keuken kan direct ingericht worden met een elektrische kookplaat en/of een nieuwe vloer met vloerverwarming. De maatregelen kunnen worden meegenomen in de hypotheek. De makelaars kunnen aspirant kopers vroegtijdig van informatie voorzien. De gemeente nodigt alle makelaars uit

voor een bijeenkomst waar zij worden gevraagd potentiële kopers van een woning in de Polders, op de hoogte te stellen van (het maken van) het Polderplan, bijvoorbeeld in de vorm van een flyer. Dan kunnen de nieuwe bewoners meepraten over het aardgasvrij maken van hun woning.

Banken en fondsen

Uit het participatieproject kwam heel duidelijk naar voren dat financiering een belangrijk aandachtspunt is. Landelijk zijn er al diverse financiële regelingen. Of de bestaande subsidieregelingen voor verduurzaming woning (ISDE) en leningen (nationaal Warmtefonds) van het rijk voldoende zijn, moet blijken uit gesprekken met de wijkbewoners tijdens het maken van het Polderplan. Als extra financiering nodig blijkt, dan kan de gemeente overwegen om een duurzaamheidslening op te stellen, bijvoorbeeld in samenspraak met de BNG, SVN of een andere financiële instelling. Deze lening moet op zichzelf kostendekkend zijn. Mogelijk dat dit via een subsidieaanvraag bij bijvoorbeeld Rijk of Provincie te realiseren is. Afspraken over deze extra gemeentelijke financiering worden dan opgenomen in het Polderplan.

Gemeente

De gemeente kent diverse rollen. Zij is procesregisseur, opdrachtgever, vergunningverlener, handhaver en gebouweigenaar. Omdat we willen dat de gebouweigenaren zelf aan de slag gaan met het verduurzamen van hun eigendom, past de rol als procesregisseur hier het beste bij de gemeente. Competenties die hierbij horen zijn: verbindende vaardigheden, omgevingsbewust (staat dicht bij de samenleving, oog voor participatie en realiteit), flexibel en innovatief. Door zelf te investeren in aardgasvrije warmteconcepten in onze eigen gebouwen, geeft de gemeente bovendien het goede voorbeeld.

Voor een maximaal resultaat zetten we de procesregisseur zoveel mogelijk buiten de gemeentelijke organisatie. Voor de samenwerking met de stakeholders betekent dit dat er een stuurgroep met mandaat moet komen waarin alle belanghebbenden deelnemen. Deze stuurgroep 'Polderplan' stuurt het proces aan om te komen tot het Polderplan. De stuurgroep bepaalt de planning en bewaakt de voortgang voor het opstellen van het Polderplan.

DE PROJECTORGANISATIE

Voor een open en transparant proces om te komen tot een gedragen wijkuitvoeringsplan dat daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is een projectorganisatie nodig waarin haalbare en betrouwbare afspraken worden gemaakt tussen alle betrokken partijen. De procesregisseur van de gemeente (een nieuwe functie!) maakt hiervoor een opzet. Deze persoon is het gezicht van het Polderplan in de wijk. Letterlijk en figuurlijk. Niet alleen tijdens het maken van het Polderplan, maar ook tijdens de uitvoering ervan. Wijkbewoners kunnen bij deze persoon terecht met vragen over technieken, over subsidie, over regelgeving, etc. Hij/zij verwijst door naar de organisaties die de wijkbewoners kunnen helpen.

PROCESREGISSEUR

De procesregisseur stemt inhoudelijk af met de programmamanager duurzaamheid. Samen houden zij de wethouder duurzaamheid en de strategisch directeur op de hoogte van de voortgang van het proces. Eventuele knelpunten worden besproken. De procesregisseur wordt bij het maken van het Polderplan ondersteund door een deskundig en ervaren bureau. Zij bespreken samen de geschetste organisatiestructuur die in deze notitie wordt beschreven en passen deze na instemming van de programmamanager duurzaamheid aan als dat nodig is. De procesregisseur moet samen met het bureau zorgen voor een 'wij' gevoel en het vertrouwen tussen de partijen vergroten. Een goede projectorganisatie is een belangrijke randvoorwaarde voor een succesvol Polderplan.

De gemeente wil naast de wijkbewoners staan bij de overstap naar een aardgasvrije woning. De gemeente wil graag weten wat de huiseigenaren nodig denken te hebben. Om de drempel naar de projectorganisatie zo laag mogelijk te maken, gaat het project een ruimte bemensen in de wijk de Polders. Hier kunnen de wijkbewoners met hun zorgen, wensen, ideeën en vragen naartoe. De gemeente denkt aan een ruimte in de schoolwoningen naast de Plantage, die in schooljaar 2023/2024 vrijkomt. Deze ruimte is de uitvalsbasis voor de procesregisseur en dient als informatiepunt en vergaderruimte voor de wijkbewoners.

WIJKPANEL

Om een goede vertegenwoordiging te krijgen van alle grondgebonden huiseigenaren, denken we aan een panel met wijkbewoners (wijkpanel Polders aardgasvrij). Het liefst een wijkpanel van inwoners met woningen die een afspiegeling zijn van de meeste woningen in de wijk Polders. Per straat en type woning worden vrijwilligers gezocht die meedenken met de projectorganisatie over de aanpak. In dit wijkpanel dient minimaal één inwoner deel te nemen, die ervaring heeft opgedaan met het aardgasvrij maken van zijn woning. Het panel kan werkgroepjes in het leven roepen voor specifieke onderwerpen. Bijvoorbeeld om voorstellen te maken voor geschikte duurzame alternatieven voor hun woningen, hoe zij met elkaar communiceren, wie hen het beste kan vertegenwoordigen in de stuurgroep en welke financiële regelingen interessant voor hen zijn. Dit panel organiseert zelf haar vergaderingen en wordt hierbij ondersteund door de projectorganisatie. Het doel van het panel is om aan de stuurgroep door te geven wat de grondgebonden huiseigenaren nodig hebben om hun woning aardgasvrij te maken.

GEMEENTELIJKE WERKGROEP

Ook binnen het gemeentehuis dient het proces geborgd te worden om te komen tot het Polderplan. De wethouder duurzaamheid is verantwoordelijk voor het aardgasvrij maken van de Polders en vertegenwoordigt de gemeente tijdens bestuurlijke bijeenkomsten. Er wordt een gemeentelijke werkgroep 'Polderplan' gevormd, die de consequenties van het (zich ontwikkelende) Polderplan voor gemeentelijk beleid en gemeentelijke activiteiten bewaakt. De leden denken mee met de procesregisseur over hoe eventuele knelpunten opgelost moeten worden en helpen deze oplossingen ook te realiseren. Aan de werkgroep nemen de volgende teams/disciplines deel: duurzaamheid, vastgoed, voorbereiding, ontwikkeling en beheer (vob), wonen en onderwijs. Daarnaast kunnen op afroep de volgende teams/disciplines deelnemen: ruimtelijke ordening, vergunningen, financiën, inkoop, juridische zaken, werk&inkomen. Zij adviseren onder andere over de planning voor het aardgasvrij maken van de gemeentelijke gebouwen, bespreken de knelpunten die de diverse doelgroepen ervaren (en via de procesregisseur worden gedeeld) en bespreken onderzoeksresultaten (bijvoorbeeld de bronnenstrategie). Via de netwerken van de gemeentelijke medewerkers worden de juiste contacten gelegd met de diverse betrokken partijen zoals Stedin, de basisschool en Woonin.

STAKEHOLDERS & STUURGROEP

De procesregisseur bespreekt met elke stakeholder (Woonin, schoolbestuur, VVE's, Stedin en wijkpanel) hoe deze partijen aardgasvrij willen worden, wat ze hiervoor nodig hebben, wie dat kan leveren en op wat voor termijn zij denken aardgasvrij te zijn. Eventuele knelpunten, koppelkansen of andere relevante onderwerpen worden in de stuurgroep besproken. De uiteindelijke afspraken over aanpak en tijdspad stelt de stuurgroep vast.

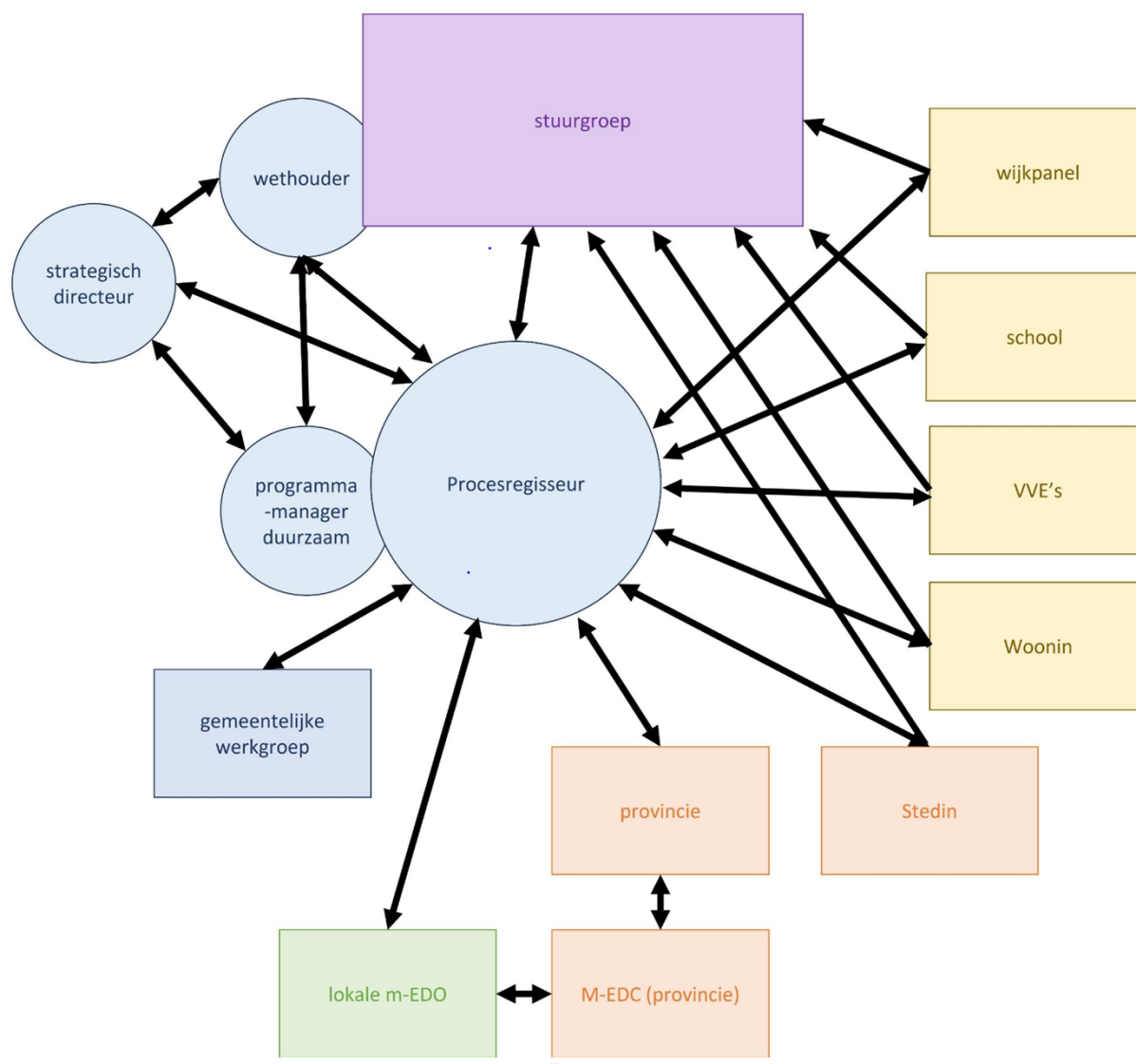
De procesregisseur maakt afspraken met de provincie, het hoogheemraadschap, de makelaars en installateurs over hoe zij de woning- en gebouweigenaren kunnen helpen. Indien het Energie Diensten Centrum (EDC) door de provincie is gerealiseerd en er worden diensten aangeboden die de huiseigenaren helpen bij de overstap, zal de procesregisseur in overleg met de gemeente, afspraken maken over de inzet van de EDC voor het ontzorgen van de diverse doelgroepen.

Om de gemaakte conceptafspraken tussen de procesregisseur en de diverse stakeholders te toetsen op haalbaarheid en betrouwbaarheid, en om uiteindelijk een akkoord te geven op de gemaakte afspraken, wordt de stuurgroep 'Polderplan' gevormd. Hierin nemen vertegenwoordigers (met mandaat) deel van alle woning- en gebouweigenaren. Het betreft bestuurders van de Plantage, van Woonin, van de VVE's en vertegenwoordigers van het wijkpanel (waaronder één ambassadeur). Ook Stedin neemt deel om de impact op het elektriciteitsnet te bewaken. De stuurgroep komt enkele keren per jaar bij elkaar en kent een roulerend voorzitterschap (tenzij het merendeel van de partijen dit niet ziet zitten). De wethouder duurzaamheid vertegenwoordigt de gemeente. Grotere besluiten vragen om een collegebesluit. De provincie, het hoogheemraadschap of andere externe partijen worden uitgenodigd indien daarvoor aanleiding is.

De procesregisseur is de secretaris van de stuurgroep. Deze bereidt de vergaderingen van de stuurgroep voor en stemt deze af met de programmamanager duurzaamheid. De strategisch directeur wordt regelmatig bijgepraat over de voortgang door de procesregisseur en de programmamanager duurzaamheid. Gesignaleerde organisatorische knelpunten worden (met oplossingsrichtingen) door de strategisch directeur ter besluitvorming voorgelegd aan het MT. Onderwerpen met betrekking tot het aardgasvrij maken van de gemeentelijke gebouwen worden via de ambtelijke werkgroep door de procesregisseur en de programmamanager duurzaamheid voorgesproken met de wethouder vastgoed en afgestemd met de wethouder duurzaamheid. Als de agenda klaar is wordt deze voorgesproken met de voorzitter van de stuurgroep. De eerste keer is dit de wethouder duurzaamheid omdat de gemeente het proces is gestart voor het maken van het Polderplan.

Tijdens de eerste stuurgroepvergadering wordt een samenwerkingsovereenkomst voor het Polderplan ondertekend door alle (georganiseerde) partijen. Andere bespreekpunten voor de stuurgroep zijn bijvoorbeeld de haalbaarheid en betrouwbaarheid van de plannings van de doelgroepen om aardgasvrij te worden, de afstemming van deze plannings, de impact van deze plannen op het elektriciteitsnet, (beleids- en technische) ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de keuze van de techniek door de diverse stakeholders, resultaten van onderzoeksrapporten, eventuele interessante financiële regelingen en knelpunten die de diverse doelgroepen tegenkomen.

Figuur 4: organisatiestructuur voor het maken van het Polderplan



DE AANPAK

AANPAK PER SPOOR

Voorafgaand en tijdens het opstellen van het Polderplan, dient er draagvlak te worden gecreëerd bij de huiseigenaren en de overige gebouwdeigenaren om deze gebouwen aardgasvrij te maken. In de wijk Polders zijn er zes doelgroepen te onderscheiden:

1. de koplopers van particuliere huiseigenaren met een grondgebonden woning,
2. de rest van de particuliere huiseigenaren met een grondgebonden woning.
3. de particuliere huiseigenaren die lid zijn van een VVE (er zijn vijf VVE's),
4. de huurders (Woonin Houten is verhuurder)
5. het bestuur van openbare basisschool de Plantage
6. de gemeente (is eigenaar van de schoolwoningen, de gymzaal en de sportzaal)

Elke doelgroep heeft een eigen aanpak met een passend tempo. De gemeente faciliteert deze doelgroepen. De grootste uitdaging hierbij is het ondersteunen van de particuliere huiseigenaren met een grondgebonden woning. Dit is de grootste groep en één die lastig in zijn totaal te bereiken is. Daarom schakelt de gemeente een adviesbureau in die samen met de procesregisseur, de particuliere huiseigenaren gaat mobiliseren. Hieronder staat de aanpak voor de zes doelgroepen beschreven. In de teksten voor elke doelgroep wordt verwezen naar de stuurgroep. Hiermee wordt de stuurgroep 'Polderplan' bedoeld (zie vorige hoofdstuk).

Aanpak voor doelgroep 1 (de koplopers van particuliere huiseigenaren met grondgebonden woningen)

Selecteren koplopers

Uit de verdiepende verkenning (participatietraject) bleek dat er in de wijk de Polders veel wijkbewoners wonen die graag aan de slag willen met het aardgasvrij maken van hun woning. Alleen weten zij niet hoe. Zij moeten hierbij geholpen worden. Om een groep koplopers te formeren, selecteert de gemeente op basis van het Leefstijlen model (zie bijlage 1), straten met grondgebonden woningen, waarin de meeste vooruitstrevende particuliere huiseigenaren bij elkaar wonen. Het betreft een straat waarin vele 'Vooruitstrevende Veroniques'en' wonen en een straat waar veel 'Dynamische Daphnes' wonen. Zij worden kort na het raadsbesluit over de Polders als aardgasvrije startwijk, uitgenodigd voor een bijeenkomst waarin zij worden gevraagd of zij al tijdens het maken van het Polderplan aan de slag willen (of zijn), en wat zij hiervoor nodig hebben. In samenspraak met de huiseigenaren wordt een referentiewoning in die straat geselecteerd, die op kosten van de gemeente door een Energie Prestatie Advies (EPA) adviseur energetisch wordt doorgelicht. Het resultaat van dit onderzoek dient als basis voor de (gezamenlijke) vervolgacties van deze kopgroep. Deze groep dient als voorbeeld voor de overige wijkbewoners. Zij worden gevraagd om ambassadeur te worden van 'aardgasvrij de Polders'. Eén ambassadeur wordt gevraagd deel te nemen aan de stuurgroep 'Polderplan' om ervaringen en knelpunten voor particulieren bespreekbaar te maken. De ambassadeurs worden ook ingezet bij communicatieactiviteiten in de wijk.

Aanpak voor doelgroep 2 (de overige particuliere huiseigenaren met grondgebonden woningen)

Algemene informatie over de opties

Tijdens het proces om te komen tot het Polderplan is het van belang dat alle huiseigenaren voldoende kennis van zaken hebben. Dan kunnen zij een weloverwogen afweging maken over de keuze van de installatie voor hun woning. Om dit te bereiken worden informatiebijeenkomsten georganiseerd voor alle particuliere huiseigenaren (algemeen technisch verhaal) en wordt informatie beschikbaar gesteld op houtenpraatmee.nl. Dit gaat onder andere over warmtepompen, over

collectieve warmtesystemen (Warmte Koude Opslag, bodemenergiesystemen, aquathermie) en over duurzame brandstoffen (waterstofgas en groen gas). De ambassadeurs 'aardgasvrij de Polders' worden tijdens deze bijeenkomsten ingezet.

Informatie op maat

In de wijk staan diverse soorten grondgebonden woningen waarvoor diverse duurzame alternatieven geschikt zijn. Door de projectmatige bouw destijds is het aantal verschillende woningtypen in de wijk relatief beperkt. Om inzicht te krijgen in de beste keuze voor de grondgebonden woningen, selecteert de stuurgroep de clusters van grondgebonden koopwoningen die op elkaar lijken (= door dezelfde ontwikkelaar gebouwd). Per cluster wordt - in samenspraak met de buurtbewoners - een (referentie)woning geselecteerd. In de stuurgroep wordt besproken of voor de huiseigenaren die een woning van Woonin hebben gekocht, gebruik kan worden gemaakt van de kennis van Woonin over desbetreffende woningen. Afspraken hierover worden in het Polderplan opgenomen.

Een EPA adviseur onderzoekt de geselecteerde grondgebonden referentiewoningen energetisch en adviseert over de technische en ruimtelijke mogelijkheden voor een aardgasvrije warmtevoorziening en een elektrische kookinstallatie. De bevindingen worden per cluster teruggekoppeld naar de huiseigenaren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ervaringen van de ambassadeurs 'aardgasvrij de Polders'. Afspraken over de vervolgstapen worden via de stuurgroep opgenomen in het Polderplan.

Leveranciers selecteren

Voor de daadwerkelijke uitvoering van de maatregelen komen installateurs en aannemers in beeld. In het Polderplan moet duidelijk worden beschreven hoe dat georganiseerd wordt. De stuurgroep bepaalt welke afspraken hierover worden opgenomen in het Polderplan. De uitvoering kan bijvoorbeeld via een collectieve inkoopactie, of via een opzet met zogenoemde preferred suppliers. Een en ander is afhankelijk van de regelgeving rondom inkoop en aanbesteding. Mogelijk dat een Energie Diensten Centrum hier een rol in kan spelen. De geselecteerde leveranciers krijgen inzage in de resultaten voor de referentiewoningen, zodat zij een aantrekkelijk financieel voorstel kunnen aanbieden. De particuliere huiseigenaren kunnen via deze leveranciers een installatie aanschaffen.

Financiële arrangementen voor particuliere huiseigenaren

Uit de verdiepende verkenning (participatietraject) kwam naar voren dat huiseigenaren willen meedoen mits het alternatief haalbaar en betaalbaar is. Tijdens het opstellen van het Polderplan worden de bestaande (landelijke) regelingen op een eenvoudige wijze gedeeld met de particuliere huiseigenaren. Deze regelingen helpen huiseigenaren bij de financiering van de verduurzaming van hun woningen. Het kabinet heeft ervoor gezorgd dat ook huiseigenaren met een laag inkomen een aantrekkelijke lening kunnen aanvragen. Tijdens het maken van het Polderplan wordt nagegaan of deze bestaande financiële regelingen voldoende zijn om de woningen van de particuliere huiseigenaren aardgasvrij te maken.

Uitgangspunt is dat de gemeente niet bijdraagt aan de financiering van het aardgasvrij maken van woningen. De financiële marktpartijen kunnen hiervoor zorgen. Voor een wijkgerichte aanpak heeft de gemeente namelijk niet genoeg geld. Als uit de gesprekken met de wijkbewoners blijkt dat de bestaande financiële regelingen en/of het financiële aanbod niet voldoende is voor een bepaalde groep huiseigenaren, onderzoekt en overweegt de gemeente een extra gemeentelijke financiële regeling voor deze groep. Voorwaarde hiervoor is dat deze kostendekkend moet zijn voor de gemeente. De gemeente moet dit uit eigen middelen financieren, aangezien de rijksmiddelen alleen voor apparaatskosten ingezet mogen worden.

Onderzoek naar een collectief warmtesysteem

Tijdens de bewonersavonden kwam naar voren dat veel inwoners pas in actie komen als er duidelijkheid is over de alternatieven voor het verwarmen met aardgas. Eén van dergelijke alternatieven is een collectief warmtesysteem. Dit kan bijvoorbeeld een oplossing zijn voor huiseigenaren die geen ruimte hebben voor een warmtepomp in hun woning. Door inzicht te krijgen in met name de financiële en technische gevolgen van een collectief systeem (een collectieve warmtepomp of een warmtenet), kunnen de huiseigenaren een beter afgewogen besluit nemen. Een bronnenonderzoek voor heel Houten staat gepland voor 2024. In het programma van eisen voor het bureau dat de bronnenstrategie gaat opstellen, wordt als eis opgenomen dat zij als eerste de mogelijkheden onderzoeken voor een laagtemperatuur warmtenet in de Polders.

Aandachtspunt bij de uitwerking is de exploitatie van een collectief warmtesysteem. Het bureau dient de voor- en nadelen te benoemen van de exploitatie door (een organisatie van) de wijkbewoners zelf. Daarnaast moet zij de laatste stand van zaken van het onderzoek van de provincie opnemen in haar rapport, met betrekking tot de eventuele oprichting van een provinciaal warmtebedrijf. De resultaten van dit onderzoek worden besproken in de stuurgroep 'Polderplan'. Dan wordt bepaald welke vervolgspraken en met wie worden opgenomen in het Polderplan.

Aanpak voor doelgroep 3 (VVE's)

De bewoners van een VVE zijn in de basis "gewone" huiseigenaren met eenzelfde kennisniveau. Zij kunnen hun informatie ook halen uit dezelfde activiteiten die onder 1 staan beschreven. Op het gebied van technisch onderzoek, besluitvorming en financiën zit het bij een VVE wel iets anders in elkaar. Daarom worden hier aparte activiteiten op georganiseerd.

Technisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de technisch/ruimtelijke mogelijkheden voor VVE's, dient tijdens het maken van het Polderplan, onderzoek hiernaar te worden uitgevoerd bij de gebouwen van de 5 VVE's in de Polders (circa 105 koopwoningen). Een EPA adviseur voert intakegesprekken met de besturen, voert per VVE een technisch/bouwkundig/ financieel onderzoek uit, inclusief een voorstel voor een duurzaam alternatief en elektrisch koken.

Besluitvorming ondersteunen

De besluitvorming is een extra aandachtspunt bij een VVE. Het is de algemene ledenvergadering (ALV) die akkoord moet geven op de voorgestelde maatregelen. Indien gewenst wordt ondersteuning met expertise over het verduurzamen van VVE's bij deze besluitvorming geboden. Meest logisch is om dit tijdens een extra ingelaste ALV te doen. De gemeente en procesregisseur zal daarbij aanwezig zijn. Tijdens de (extra) ALV wordt de VVE-leden gevraagd of zij de voorgestelde overstap haalbaar en betaalbaar achten. Zo niet, dan dient het bestuur van de VVE aan te geven wat zij nodig heeft om de overstap naar een duurzaam alternatief mogelijk te maken. In de stuurgroep 'Polderplan' wordt besproken welke afspraken hierover in het Polderplan komen te staan.

Financiering

Voor VVE's zijn er specifieke financierings- en subsidiemogelijkheden. Voor VVE's wordt - net als voor particuliere woningeigenaren - inzichtelijk gemaakt wat de kosten en financieringsmogelijkheden voor hun specifieke oplossing zijn. Mocht een extra gemeentelijke financieringsmogelijkheid nodig zijn, dan onderzoekt de gemeente hoe zij dit kostendekkend kan organiseren. Afspraken over de financiering worden via de stuurgroep opgenomen in het Polderplan.

Aanpak voor doelgroep 4 (huurders)

Draagvlak creëren bij de huurders

Woonin is de sociale verhuurder in de Polders. Zij hebben via hun koepelorganisatie Aedes in het kader van het nationaal klimaatakkoord afspraken gemaakt met het kabinet. Vanwege deze afspraken is Woonin bereid als vliegwiel te fungeren bij het overschakelen op aardgasvrije alternatieven. Om dit positief signaal af te geven wordt kort na het raadsbesluit over de startwijk, een intentieverklaring ondertekend tussen de gemeente en Woonin. Tijdens het opstellen van het Polderplan worden afspraken geconcretiseerd over het aardgasvrij maken van de huurwoningen. Hierbij zal ook gesproken worden over het delen van de kennis en ervaring van Woonin met de particuliere huiseigenaren die in het verleden een huurwoning hebben gekocht van Woonin en die wonen in een rijtjeshuis naast huurwoningen.

De afspraken van de intentieverklaring worden geactualiseerd overgenomen in de lokale prestatie afspraken 2024 met Woonin. Afspraken die worden gemaakt tijdens het opstellen van het Polderplan worden ook opgenomen in de latere lokale prestatie afspraken met Woonin.

Om de overstap naar aardgasvrij soepel te laten verlopen, zal Woonin draagvlak creëren bij hun huurders. De gemeente helpt Woonin hierbij door bijvoorbeeld mee te denken over

voorlichtingsmateriaal of het mede organiseren van bijeenkomsten (over voorbeeldprojecten zoals het aquathermieproject in de Mossen). Huurders met een smalle beurs kunnen meeliften met het plan van aanpak energiearmoede dat eind vorig jaar is vastgesteld door het college. Zij kunnen gratis advies ontvangen van een energiecoach die tevens gratis kleine energiemaatregelen kan treffen. Via de stuurgroep 'Polderplan' worden in het Polderplan afspraken opgenomen over de planning van de vervanging van de c.v. ketels in de huurwoningen door duurzame warmteconcepten.

Aanpak voor doelgroep 5 (De Plantage)

De openbare school is gevestigd onder de VVE de Plantage en maakt tevens gebruik van twee schoolwoningen die tegenover de school staan. Het schoolbestuur is alleen verantwoordelijk voor de vervanging van de c.v. ketel in het schoolgebouw en doet dat volgens hun meerjaren onderhoudsplan. De voorzitter van het schoolbestuur staat positief tegenover het aardgasvrij maken van de Plantage. In het Polderplan komen via de stuurgroep 'Polderplan' afspraken over de vervanging te staan. Een bespreekpunt hierbij is de koppelkansen met de vervanging van de c.v. ketels van VVE de Plantage en de gemeentelijke gebouwen.

Aanpak voor doelgroep 6 (De gemeentelijke gebouwen)

De gemeente heeft 3 panden in eigendom in de Polders. In de afspraken over uitvoering en planning van de stuurgroep 'Polderplan' worden ook afspraken opgenomen over het aardgasvrij maken van deze gemeentelijke panden, passend binnen de kaders van de gemeente. Ook wordt gekeken naar eventuele koppelkansen met andere gebouweigenaren (de Plantage en VVE de Plantage).

PLANNING

Na het raadsbesluit over de Polders als aardgasvrije startwijk, zijn twee fasen te onderscheiden:

1. de eerste fase waarin de voorbereidende activiteiten plaatsvinden die nodig zijn voor het maken van het Polderplan (zie kopje 'Randvoorwaarden voor het opstellen van het Polderplan').
2. de fase waarin het Polderplan wordt opgesteld.

We denken in het eerste kwartaal van 2024 daadwerkelijk in de wijk te kunnen starten met het maken van het Polderplan.

Tijdens het opstellen van het Polderplan kan er een kans voorbijkomen, die de klantreis van een bepaalde doelgroep tot en met stap drie (financiering) verbetert. Om zo'n kans te benutten, kan het nodig zijn dat de gemeente een besluit neemt vóórdat afspraken hierover in het Polderplan kunnen worden opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen of aan het aangaan van een gemeentelijke lening bij de BNG voor de financiering van duurzaamheidsleningen voor particuliere huiseigenaren.

De noodzaak van dergelijke tussentijdse besluitvorming wordt zoveel mogelijk voorkomen, zodat het proces voor het maken van het Polderplan niet wordt vertraagd en bij het vaststellen van het Polderplan er een integraal besluit voor ligt. Op basis van ervaringen elders verwachten we dat de gemeenteraad uiterlijk twee jaren na de start van het proces het Polderplan vaststelt.

PERSONELE EN FINANCIËLE MIDDELEN

De gemeenteraad heeft voor de uitvoering van de TVW, jaarlijks ongeveer 1 ton gereserveerd voor externe kosten en 1,7 fte voor personele capaciteit. Om de gemeente te ondersteunen bij de uitvoering van het klimaatakkoord, heeft het Rijk de Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE) ingesteld. Gemeente Houten heeft voor de jaren 2023, 2024 en 2025 in totaal € 2.418.296 toegekend gekregen. Deze mogen besteed worden aan personeel, inhuur en (onderzoeks)opdrachten. De gemeenteraad besluit in het najaar 2023 hoeveel hiervan en voor welke doeleinden de komende jaren wordt gereserveerd voor het aardgasvrij maken van de Polders. Voorgesteld wordt om de komende drie jaren, € 1.079,982 te besteden aan de uitvoering van de TVW.

Het is niet mogelijk om de budgetten van het rijk in te zetten voor investeringen. Er is dus geen geld voor het optuigen van een financieel arrangement voor de particuliere huiseigenaren zoals een

gemeentelijke duurzaamheidslening. Hierover zal met financiële instellingen moeten worden gesproken zoals de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), de lokale Rabobank en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), als blijkt dat een financiële prikkel een cruciale prikkel is voor particuliere huiseigenaren om hun woning aardgasvrij te maken. De investeringen in het aardgasvrij maken van de drie gemeentelijke gebouwen moeten komen uit de meerjaren onderhoudsplannen.

Voor de inzet van de procesregisseur Polderplan wordt voor de eerste twee jaren, 1,0 fte geraamd (schaal 12) en voor de extra communicatie medewerker 1,0 fte (schaal 9). Daarnaast wordt een bureau ingeschakeld dat dat proces begeleidt en alle uitkomsten vastlegt in een wijkuitvoeringsplan (Polderplan). De kosten hiervoor worden geraamd op €150.000. De procesregisseur, communicatieadviseur en het bureau zullen ook de beschikking moeten hebben over een communicatie-/uitvoeringsbudget. Hiervoor is €240.000 geraamd voor de komende drie jaren. Tot slot zullen onderzoeken nodig zijn (bijvoorbeeld voor haalbaarheid kleinschalig warmtenet) om vragen van wijkbewoners te kunnen beantwoorden. Hiervoor wordt €98.000 gereserveerd.

Tijdens de uitvoering van het Polderplan wordt de inzet van de procesregisseur en de extra communicatie medewerker in de Polders minder intensief. Na het opstellen van het Polderplan, worden de procesregisseur en de communicatiemedewerker ingezet voor de volgende wijk in Houten-Zuid die aardgasvrij gemaakt moet worden. De kosten hiervoor worden eveneens door de rijkselden gedekt.

Voor de projectleider en communicatieadviseur warmtetransitie (reeds in dienst) wordt voor elk 0,2 tot 0,4 fte (= 8 tot 16 uren per week) geraamd en wordt gedekt uit de lopende begroting voor het programma duurzaamheid. Voor de inzet van de betrokken ambtenaren in de projectgroep worden de benodigde uren voor deelname aan de projectgroep gemiddeld geraamd op 16 uren per jaar. Deze uren dienen opgenomen in de werkplannen 2024 en 2025 voor elk team. Voor team Vastgoed zijn deze uren meer omdat zij ervoor moeten zorgen dat de gemeentelijke gebouwen aardgasvrij worden. Gedacht wordt aan gemiddeld 1 dag in de week.

De verwachting is dat er volgend jaar een provinciale Energie Diensten Centrum is. De kosten hiervoor zijn nog niet bekend, maar de verwachting is dat hiervoor een financiële bijdrage nodig is. Hiervoor wordt een apart raadsvoorstel aangeboden.

EVALUATIE VAN HET PROCES OM TE KOMEN TOT HET POLDERPLAN

Na ongeveer één jaar na de start van het opstellen van het Polderplan, wordt de aanpak voor het opstellen van het Polderplan geëvalueerd. Doel van de evaluatie is om na te gaan of deze aanpak voldoet en zo ja, of deze aanpak kan worden gekopieerd naar een nieuwe wijk of wijken in Houten-Zuid (buiten de Vijfwal).

Er wordt gekeken naar:

1. het participatietraject,
2. Het besluitvormingsproces over Polders als startwijk,
3. Het betrekken van de stakeholders en daarna hun rol bij het maken van het Polderplan,
4. De ontwikkelde instrumenten (bijvoorbeeld een intentieverklaring),
5. Het functioneren van de stuurgroep 'Polderplan' (inclusief adviesbureau en procesregisseur),
6. Het functioneren van het wijkpanel,
7. Het functioneren van de gemeentelijke klankbordgroep.

De uitkomsten van de evaluatie worden benut voor de selectie van een nieuwe wijk of nieuwe wijken, waar het proces om te komen tot een wijkuitvoeringsplan opnieuw wordt doorlopen.

RISICOANALYSE

In de pagina's hiervoor is op hoofdlijnen de aanpak voor het Polderplan beschreven. Wij hebben met de beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden vertrouwen in het proces dat doorlopen gaat worden en rekenen op een goede uitkomst. Toch is het ook een onzeker proces, waarin ongetwijfeld dingen fout zullen gaan. Onderstaande risicoanalyse beschrijft een aantal risico's die voorzien worden. Een risico bestaat uit een gebeurtenis, een inschatting van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt, een inschatting van de mogelijke impact van de gebeurtenis op de plannen en de mogelijke maatregelen om de gebeurtenis te voorkomen (preventie) en/of de impact te beperken (mitigatie).

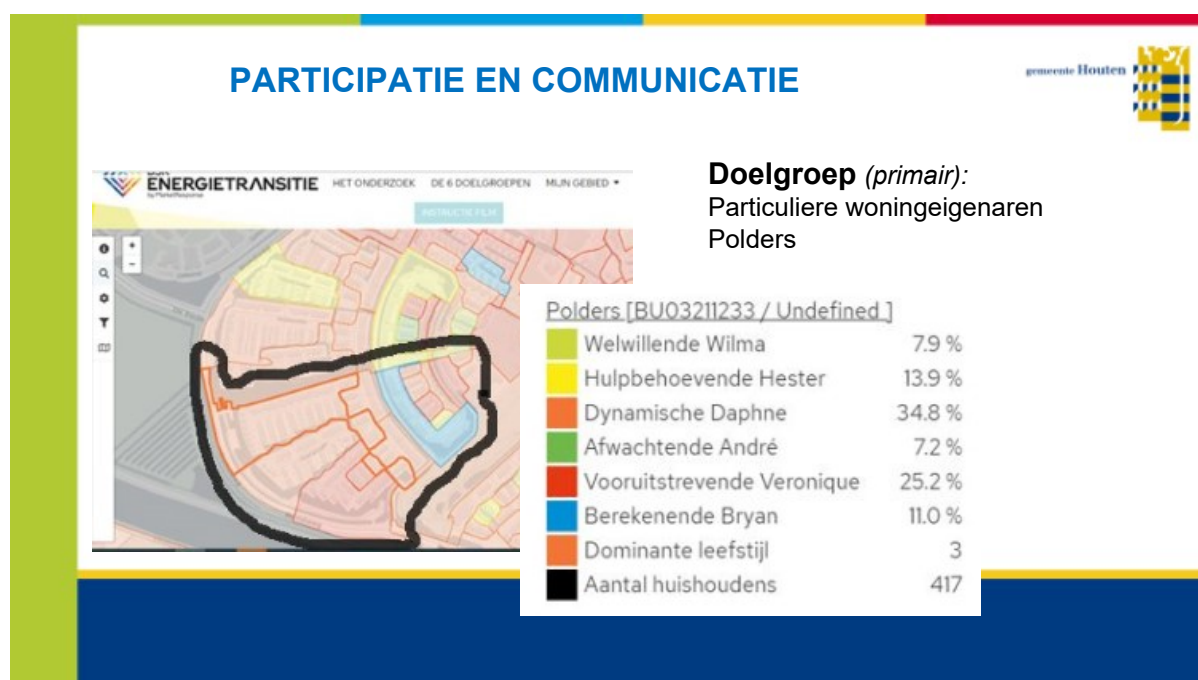
Gebeurtenis	Kans	Impact	Preventieve of mitigerende maatregelen
Woonin heeft veel tijd nodig om een besluit te nemen over een aardgasvrije warmtevoorziening en de overstap op elektrisch koken.	Gemiddeld	Gemiddeld	De gesprekken met Woonin om duidelijkheid te krijgen over de besluitvorming en wat zij nodig hebben om dit besluit te kunnen nemen, zijn reeds gestart.
Schoolbestuur is bereid om over te stappen maar heeft te weinig budget voor een aardgasvrije warmtevoorziening.	Gemiddeld	Gemiddeld	Er is bereidwilligheid bij schoolbestuur. Realisatie hangt af financiering. De gemeente gaat met het schoolbestuur op zoek naar een oplossing.
Particuliere huiseigenaren haken af, omdat ze de investering in een aardgasvrije warmtevoorziening en een elektrische kookplaat niet kunnen of willen dragen.	Groot	Groot	We inventariseren de subsidieregelingen die er zijn, evenals leningen. Een gemeentelijke duurzaamheidslening wordt voorgesteld als de bestaande regelingen onvoldoende blijken. Deze komt er alleen als deze kostendekkend is.
VVE's hebben veel tijd nodig om een besluit te nemen over een aardgasvrije warmtevoorziening.	Groot	Groot	We zorgen voor een procesbegeleider die de besluitvorming bij VVE's ondersteunt. Indien nodig, financieren wij onderzoek naar een collectieve warmtevoorziening binnen het complex.
De inzet van installateurs en bouwtechnische experts is beperkt door de krapte op de arbeidsmarkt. In combinatie met lange levertijden voor materialen moeten mensen - na hun besluit tot actie - lang wachten voordat zij een werkende nieuwe warmte-installatie hebben.	Groot	Groot	Er worden meerjaren afspraken gemaakt met (bij voorkeur lokale) installateurs over collectieve inkoop, installaties en collectieve garanties.
Een financiële bijdrage van de rijksoverheid voor de uitvoering van het nationaal klimaatakkoord is na 2025 nog niet verzekerd.	Groot	Groot	Via de lobby van VNG (en IPO) wordt met een nieuw kabinet onderhandeld over structurele financiële ondersteuning.
Het politiek/maatschappelijke draagvlak voor het aardgasvrij maken van Nederland verandert door de aanloop naar en uitslag van de nationale verkiezingen 2023.	Gemiddeld	Groot	We volgen de maatschappelijke discussie, verkiezingsdebatten en -uitslagen. Indien nodig, wordt de aanpak in dit plan daarop aangepast.

Gebeurtenis	Kans	Impact	Preventieve of mitigerende maatregelen
Het politiek draagvlak voor de lokale ambitie verandert na de uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen 2026.	Gemiddeld	Groot	De nieuwe gemeenteraad wordt geïnformeerd over de gevolgen hiervan zodat zij een afweging kan maken over het voortzetten of wijzigen van het vigerend beleid.
Het elektriciteitsnet kan de groei van warmtepompen in de Polders toch niet bijbenen en er ontstaan problemen in de elektriciteitsvoorziening in de wijk.	Gemiddeld	Groot	We blijven in gesprek met Stedin om te verwachten problemen in beeld te brengen en waar het kan maatregelen te treffen om deze zo goed als mogelijk te voorkomen. De te verwachten problemen zijn van veel factoren afhankelijk en vaak niet zomaar op te lossen.
De nieuwe samenwerking met de vrijwilligersorganisaties van de Energietafel komt niet goed van de grond.	Gemiddeld	Gemiddeld	Wij blijven vinger aan de pols houden in dit delicate proces. In het uiterste geval zullen professionele marktpartijen bijgeschakeld worden.
Door de krappe arbeidsmarkt lukt het niet om nieuwe functies in te vullen.	Groot	Groot	Via inhuur zullen de werkzaamheden alsnog uitgevoerd worden. Indien nodig, wordt de aanpak daarop aangepast (kosten zijn leidend).

BIJLAGE 1 DE DOMINANTE DOELGROEPEN IN DE POLDERS

Marketresponse heeft op wetenschappelijke basis een leefstijlenmodel ontwikkeld voor de energietransitie dat gebruikt kan worden voor een wijkgerichte aanpak. Dit Brand Strategy Research (BSR) leefstijlen model ontrafelt de drijfveren van mensen en wat je moet doen om hen in beweging te krijgen. Marketresponse heeft zes doelgroepen gedefinieerd op het gebied van de energietransitie. (zie <https://marketresponse.nl/6-doelgroepen/>). Van elk van deze zes specifieke doelgroepen weet Marketresponse heel gedetailleerd (op postcode niveau) hoe de mening, houding en gedrag is ten aanzien van de energietransitie. Aan de hand van dit leefstijlen model weet je hoe je de wijkbewoners het beste kunt bereiken en hoe te communiceren.

Hieronder is de verdeling gemaakt van de zes doelgroepen voor de wijkbewoners van de Polders. Hieruit blijkt dat in deze wijk de doelgroepen Dynamische Daphne en de Vooruitstrevende Veronique het hoogste scoren (60%). Dit is een prima uitgangspunt voor een startwijk.



DYNAMISCHE DAPHNE	VOORUITSTREVENDE VERONIQUE
Goed verdienend jonger gezin dat vaak al veel heeft, mede door een modern huis. Deze doelgroep staat positief tegenover een aardgasvrije woning en is bereid om tot actie over te gaan. Heeft alleen weinig tijd om diep in de materie te duiken en zelf te ondervinden welke mogelijkheden er allemaal zijn. Dynamische Daphne heeft dan ook zeker nog behoefte aan meer (betrouwbare) informatie.	Hoog opgeleide starter, vaker goedkope (huur) woning. Deze doelgroep staat erg positief tegenover een aardgasvrije woning, omdat de tijd dringt. Is zeer goed op de hoogte en wil actie ondernemen, maar wordt soms geremd doordat hij/zij geen eigen huis en weinig geld heeft. Is bezig met energieprijzen en energie afhankelijkheid.