

# Proeftuin Aardgasvrije wijken – Overvecht

## Algemeen

De vijf partijen van de regietafel (gemeente Utrecht, netbeheerder Stedin, energiebedrijf Eneco, bewoner coöperatie Energie-U en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (met o.a. Mitros, Portaal en Bo-Ex) dienen de wijk Overvecht met twee deelbuurten in. In de deelbuurt Overvecht-Noord zijn partijen sinds oktober 2017 aan de slag om uiterlijk in 2030 de woningen van het aardgas af te krijgen. Deze deelbuurt kent deels stadsverwarming, met name in het gebied waar de corporaties bezit hebben. Het grootste deel van de eigenaar-bewoners zit nog op aardgas. Ook een kleiner deel van de corporatiewoningen is op aardgas aangesloten.

In verband met de beschikbare middelen per gemiddelde wijk, dient de gemeente Utrecht voor deze aanvraag het deelplan Overvecht-Noord (fase 1) in. Wij adviseren de selectiecommissie om –indien de middelen beschikbaar zijn- het gehele plan te honoreren.

## Naam van de gemeente, naam van de wijk

Gemeente Utrecht, wijk Overvecht met daarin fase 1: deelgebied Overvecht-Noord (BUO 03440331 Vechtzoom-Zuid (BUO 03440332 Vechtzoom-Noord+ Klopvaartbuurt , BUO 03440341Zambezidreef en omgeving , BUO 03440342 Tigrisdreef en omgeving )

## Aantal woningen in de wijk

In Overvecht-Noord (7.994 woningen) ligt het warmtenet van Eneco waar 65% van de woningen (5.206) op aangesloten is. De overige 35% is voor 28% (2.229) aangesloten op gas en 7% (526) op elektriciteit voor verwarming. 38 woningen hebben geen van deze warmteoplossingen. Deze aanvraag gaat in op een aantal deelgebieden in de wijk.

## Aantal andere (utiliteits)gebouwen in de wijk:

In Overvecht-Noord zijn 25 overige gebouwen. In het projectgebied van deze aanvraag zitten 4 utiliteitsgebouwen, een zorgcentrum, restaurant, buurthuis en moskee.

## Informatie over bouwtypen en bouwjaren van de aardgasvrij te maken bestaande gebouwen (zowel woningen als utiliteit):

In Overvecht-Noord is het plan groter, namelijk alle woningen van het aardgas af. De corporaties zien het –los van de afsluitkosten van de netbeheerder- als een rendabele investering om van het kookgas

af te gaan. Er zijn twee type woningen in Overvecht-Noord waar dit niet rendabel is. De meergezins sociale huurwoningen van Portaal

in de Klopvaartbuurt . En de particuliere koop eengezinswoningen uit twee bouwjaren 1965-1974 en 1975-1988, die grotendeels allemaal rijwoningen met plat of schuin dak.

#### [De voorziene alternatieve \(duurzame\) warmtevoorziening\(en\);](#)

In Overvecht-Noord zetten we in op meerdere opties als uitbreiding van het warmtenet en all-electric. Over het bestaande warmtenet (en evt. uitbreidingen) heeft Eneco een routekaart gepubliceerd waaruit blijkt dat de ambitie is om de basislast warmte richting 2030 100% te verduurzamen. Conform het nieuwe coalitieakkoord Ruimte voor iedereen (2018-2022) gaat de gemeente Utrecht naast bestaande afspraken concreter afspraken maken om uiterlijk in 2030 een 100% duurzaam warmtenet te hebben.

#### [Onderverdeling koop-, huurwoningen en andere gebouwen;](#)

Overvecht-Noord bestaat uit 70% sociale huur en 30% particulier bezit.

#### [Contactgegevens contactperso\(o\)n\(en\) gemeente;](#)

## 1. Uitvoeringsplan

Alle voorgestelde activiteiten in dit uitvoeringsplan maken onderdeel uit van het transitieplan dat in het najaar 2018 gereed is en opgesteld wordt door de partijen van de regietafel (Mitros, Portaal, Stedin, Eneco, gemeente Utrecht en Energie-U). De activiteiten in dit uitvoeringsplan zijn bestuurlijk geaccordeerd door alle betrokken partijen.

### Aanpak

[Omschrijving van de aanpak:](#)

Partijen van de regietafel zetten zich in Overvecht-Noord in om :

1. In Overvecht de komende vier jaar ruim 1650 woningen van het aardgas af te halen.
2. In gezamenlijke planvorming (transitieplan) en uitvoering naar een aardgasvrij Overvecht- Noord te gaan, waarbij zoveel als kan ingezet wordt op meekoppelende belangen als openbare ruimte, werk en inkomen etc.
3. Corporatiewoningen (900) met stadsverwarming in waar elektrisch koken wordt gerealiseerd (huurwoningen gaan zonder subsidie van het aardgas af)
4. In fase 1 300 particuliere woningen (verwarming, koken, warm tapwater) in zeven leerclusters (buurtjes die aangesloten zijn op het hoofdaardgasnet) van het aardgas af te halen en corporatiebezit (72 MGW) van het aardgas afhaken (verwarming, koken, warm tapwater), in Overvecht-Noord
- 5.
6. De stadsverwarming te verduurzamen.

In Overvecht-Noord is de categorie eigenaar-bewoners een belangrijke doelgroep, waar nu nog geen wettelijke mogelijkheden zijn in bestaande bouw om de aardgasleiding af te sluiten. Van de 3.295 eengezinswoningen zijn er 960 van eigenaar-bewoners die gas voor hun verwarming gebruiken. De gemeente heeft daarom in november 2017 na het verspreiden van een huis-aan-huis-bericht op 12 oktober 2017 twee informatieavonden georganiseerd voor huiseigenaren. De opkomst bij beide avonden was hoog (ca. 420 huiseigenaren) en bewoners konden samen met hun burens en experts in gesprek gaan over alternatieven, kosten en aanpak. Op deze avond hebben 18 huiseigenaren zich gemeld om als voorbeeldwoning te dienen en hebben circa 30 bewoners zich opgegeven voor een klankbordgroep onder leiding van een omgevingsmanager namens de vijf partijen. Er zijn binnen de klankbordgroep meerdere groepen ontstaan over onder meer communicatie, collectieve inkoop, alternatieven voor aardgas, subsidie en financiering. De wijkraad Overvecht heeft een werkgroep aardgasvrij in het leven geroepen. Ook hebben alle geïnteresseerde huiseigenaren die avond een gratis onafhankelijk energie-advies aangeboden gekregen.

Niet alleen de keuze van warmteoplossing maar ook de kosten spelen een belangrijke rol. Pas als beide aanvaardbaar zijn zullen eigenaar-bewoners aan de slag gaan. Dit is de conclusie uit 150 bezoeken van energieadviseurs aan individuele bewoners in Overvecht-Noord. Er staan nog ca. 100 bezoeken gepland. Uit die bezoeken komt naar voren dat de meeste eigenaren begrijpen waarom dit onvermijdelijk is; ze willen aan de slag als er perspectief is op de kostenkwestie.

Intussen zijn andere aspecten georganiseerd: het leveren van onafhankelijke energieadviezen op maat (eind juni 2018 gereed), trajectbegeleiding bij de aanpak indien gewenst (start tweede helft 2018), een regionaal platform voor aanbiedingen van marktpartijen ([jouwhuisslimmer.nl](http://jouwhuisslimmer.nl); in werking),

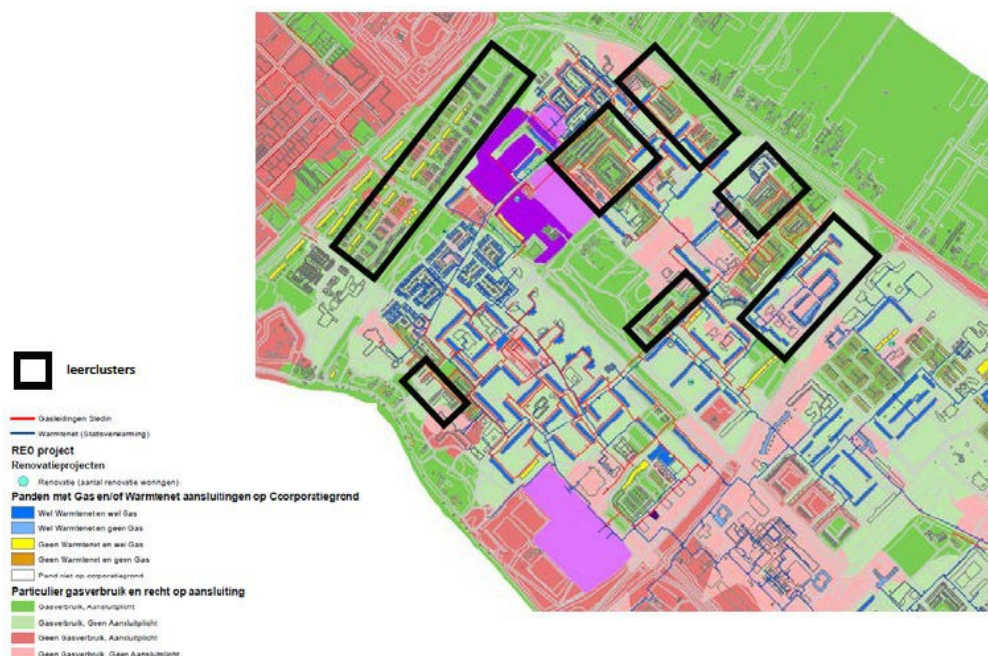
een voorbeeldeengezinswoning (all-electric) van corporatie/gemeente (na de zomer van 2018 gereed) en advies en begeleiding van collectieve bewonersinitiatieven (gestart), die inmiddels uit eigen initiatief zijn ontstaan.

De aanpak betekent dat de rijksbijdrage een vliegwiel is om bewoners in beweging te brengen en samen tot een uitvoeringsplan te komen. Daarmee wordt de voorwaarde van de gemeenteraad ingevuld om een betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam alternatief voor aardgas te hebben.

In het projectgebied zijn in samenspraak met de netbeheerder Stedin zeven leerclusters van 514 koopwoningen en vier overige gebouwen gemaakt waarbinnen de netbeheerder kan afkoppelen als een alternatieve warmteoplossing geïnstalleerd is. De leerclusters vormen combinaties van particuliere eengezinswoningen en appartementengebouwen van corporaties waar aardgasvrij koken in voorbereiding/uitvoering is. De eigenaar-bewoners worden gestimuleerd om hun woning aardgasvrij te maken. Dat gebeurt via het netwerk van energieadviseurs aangestuurd door de gemeente en de bewonerscoöperatie Energie-U. Binnen deze clusters is bekend welke eigenaar een energieadvies heeft gehad en overweegt stappen te maken. Deze bewoners kunnen pioniers zijn binnen het cluster en burens mee krijgen. De afkoppeling van gasleidingen in deze clusters, die grotendeels gemaakt zijn van gietijzer en asbestcement, kan eenvoudig en zonder het hoofdleidingnet aan te tasten. We schatten in dat in de periode tot 2022 maximaal 300 huiseigenaren van de 514 woningen in de zeven leerclusters mee gaan doen met de aanpak. Deze inschatting hebben we gemaakt, omdat van 320 huiseigenaren vrijwillig een woonadvies op maat hebben aangevraagd. We gaan via een collectief aanbod eigenaar-bewoners verleiden om in clusters van het aardgas af te gaan.

#### Aardgasleiding en zeven leerclusters

Situatie Overvecht-Noord 2018



De voorgestelde aanpak geeft direct zicht op de alternatieve warmteoplossing voor 5.000 van de 8.000 woningen in Overvecht-Noord. Bij 4.300 gaat het om introductie van aardgasvrij koken en bij



514 grotendeels particulier woningen in zeven leerclusters zijn de oplossingen all electric danwel stadsverwarming. Bij bijna alle eengezinskoopwoningen gaat het om schilaanpak (isolatie), ventilatie, installaties vervangen (warmtepomp), elektrisch koken en opwekking (gemiddeld 8 zonnepanelen per woning). Medio 2018 zal duidelijk worden onder welke voorwaarden waar in de wijk uitbreiding van de stadsverwarming aangeboden wordt. Koopwoningen die zich aansluiten bij de uitbreiding van het warmtenet moeten investeren in een aansluit set op het warmtenet voor verwarming en tapwater, elektrisch koken, extra isolatie (indien nodig) en eventueel zonnepanelen.

In het corporatiebezit zet Portaal in Overvecht-Noord in op de wens van de vereniging centraal wonen die hierin woont om het complex te verduurzamen. Het verduurzamingsplan is in onderling overleg en met inbreng van beide partijen tot stand gekomen. De bewoners zien voor zichzelf een rol weggelegd voor de buurt om eigenaren en huurders uit te leggen wat het in de praktijk betekent om aardgasvrij te wonen. De beoogde ingreep bestaat uit HT-warmtepompen, nieuwe aansluiting elektra, zonnepanelen en inductiekookplaten. 50% van het voordeel wordt in de woonlasten verrekend met de huurders in de vorm van huurverhogingen/of servicekosten.

Voor de uitvoering wordt de prioriteit gegeven aan de particuliere koopwoningen. De gemeente wil huiseigenaren in de leerclusters gaan verleiden met een collectieve inkoop van bijv. isolatie of andere warmtevoorziening. Deze clusters krijgen voorrang in de aanpak, zodat het maximale multiplier effect bereikt wordt in voor koopwoningen Overvecht-Noord.

#### [Welke werkzaamheden of activiteiten van het uitvoeringsplan reeds in 2018 aanvangen:](#)

Najaar 2017 is gestart met het communicatieproces Overvecht-Noord aardgasvrij door de vijf partijen door middel van wijkberichten huis aan huis, informatieavonden en een nieuwsbrief. De meergezinscorporatiewoningen van Portaal zijn in 2017 reeds gestart met isolatie-aanpak van de schil. In 2018 start de aanpassing van warmte, zonnepanelen en elektrisch koken, opdat het aardgas eruit kan. Bij de eengezinswoningen koop is in 2017 gestart met de informatieavonden en in 2018 zijn op maat adviezen verstrekt. De uitvoering op vrijwillige basis start in het najaar van 2018. De eengezinscorporatiewoningen van Mitros starten in 2018 met per mutatie over te stappen op aardgasvrije woningen (circa 10 woningen). De mutatiewoningen kunnen daarop meteen als modelwoning dienen om de rest van de bewoners over te halen mee te doen teneinde de rest van de woningen in 2019 af te ronden.

#### [Planning ten aanzien van het jaar waarin woningen van het aardgas af zullen zijn \(leidingen afgesloten, contracten voor levering beëindigd, etc.\):](#)

	Buurt	Start	Oplevering / leiding afgesloten
--	-------	-------	---------------------------------

72 MGW Sociale huur	Noord	2017	2019
300 EGW koop	Noord	2018	2022
900 aardgasvrij koken projecten *	Noord	2018	2022
<b>Totaal</b>			
<b>1272 woningen fase 1</b>			
<b>aardgasvrij</b>			

\*=wel onderdeel gebiedsaanpak, geen onderdeel rijksaanvraag

[Hoe de aanpak ingebed is/wordt in de gemeentelijke en regionale planvorming zoals een gemeentelijk warmteplan, een regionale energie- en klimaatstrategie en/of de gemeentelijke omgevingsvisie;](#)

Gemeenteraad van Utrecht heeft in november 2017 een visie op de warmtevoorziening vastgesteld met principes om te komen tot een duurzame warmtevoorziening in de stad. De aanpak in Overvecht past binnen dit beleidskader. De regio treft voorbereiding voor een regionale energie- en klimaatstrategie.

[Wijze waarop het aardgasvrij maken van wijk verbonden is met verbetering van de woon- en leefomgeving en andere opgaven in de wijk;](#)

De keuze voor Overvecht heeft onder meer te maken met het *de Versnelling van Overvecht* waarin ingezet wordt op een gezonde wijk met sociale, economische en veiligheidsprojecten. Overvecht is nog steeds een 'krachtwijk'. De aanpak in de sociale huur zal in een forse bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van de energierekening, wat op allerlei terreinen (o.a. schuldenproblematiek) een bijdrage kan leveren. Het project *de kracht van (over)vecht* zet in verbetering van de woon- en leefomgeving met name in Overvecht-Noord.

[Aannemelijkheid van de volledige verduurzaming op termijn van de alternatieve warmtevoorziening;](#)

De gemeente Utrecht heeft ten aanzien van de stadsverwarming samenwerkings- en operationele afspraken over verduurzaming van het huidige en toekomstige warmtenet gemaakt met Eneco. Eneco heeft een routekaart gepubliceerd waaruit blijkt dat de ambitie is om de basislast warmte richting 2030 100% te verduurzamen, onder andere met restwarmte, rioolwarmte en biomassa. De andere veelvoorkomende optie is de overstap naar warmtepompen. De gemeente zet zich ook in om de duurzame opwek te stimuleren met onder meer zon op daken en het energielandschap Rijnenburg / Reijerscop (1200 ha).

## Betrokkenheid partijen, draagvlak en leerelementen

[Betrokkenheid en inzet van woningcorporatie, netbeheerder, energieleverancier, bedrijfsleven en eventueel andere partijen;](#)

De aanpak is een samenwerking tussen Eneco, Stedin, drie woningcorporaties, de bewonerscoöperatie Energie-U en de gemeente. Inhoudelijke besluiten en uitvoeringsplannen worden vastgesteld in de Regietafel Energietransitie Utrecht en voorbereid door het stedelijk programmteam en het programmteam Overvecht-Noord. De Regietafel opereert op bestuurlijk niveau. Alle teams inclusief de regietafel zijn bemenst met vertegenwoordiging van alle samenwerkende partners. De bewoners zijn betrokken bij het programmteam Overvecht-Noord. Twee actieve bewoners maken hier deel van uit en via een klankbordgroep met werkgroepen zijn nog eens circa 40 bewoners direct betrokken.

#### Organisatie van betrokkenheid en draagvlak bij bewoners, bedrijven en andere stakeholders:

Partijen communiceren gezamenlijk naar de wijk. De omgevingsmanager Overvecht-Noord organiseert namens de vijf partijen de klankbordgroep en bewonersbijeenkomsten. Verder worden diverse communicatiemiddelen ingezet, zoals de nieuwsbrief Overvecht-Noord voor bewoners en belangstellenden, publieksactiviteiten georganiseerd, begeleiding initiatieven, energieadviezen en trajectbegeleiding voor eigenaar-bewoners en voorbeeldwoningen.

#### Wat volgens de gemeente en de betrokken stakeholders de belangrijkste leerelementen zijn:

In Overvecht zullen sociale huurwoningen van het aardgas af gaan, die ook voorkomen onder eigenaar-bewoners. Doordat corporaties deze maatregelen gaan nemen en het aanbod ook voor eigenaar-bewoners ontwikkelen, ontstaat er bij realisatie een opschaalbaar model voor dit type eengezinswoning uit de jaren zestig. Als een eigenaar/bewoner zelf de investering doet en daarvan zelf de energiebesparing realiseert, dan zal dit tot een rendement leiden van ca. 5,6% (€1.400 jaarlijkse besparing / €25.000 investering).

Eigenaar-bewoners van het aardgas af krijgen, zonder dat er nu een wettelijk instrument voor is in de bestaande bouw is lastig. Juist daarom zit in deze aanpak koopwoningen, zodat we ervaring opdoen in dit complexe segment. Een combinatie van subsidie op onrendabele top, advies en trajectbegeleiding, een gezamenlijke en buurtgewijze aanpak met kookgas projecten van corporaties, moet de eigenaar verleiden om snel van het gas af te gaan. We hopen te leren wat en hoe het juiste moment van timing van communicatie positief bijdraagt aan het proces, ervaring op te doen met werken met leerclusters (combi van aanpak van koop en sociale huur van kookgas af) en het realiseren ontstaan van betrouwbare propositie van marktpartijen voor bewoners, waarbij de (niet deskundige) vrager onderscheid kan maken tussen verschil in toepasbaarheid, prijs en kwaliteit. De kennis van Energie-U in dit soort trajecten zetten we in.

Tot slot willen we leren van meekoppelende belangen, zoals het project in Overvecht om meer werk te realiseren in de bouw “de bouw is wouw” en tegelijkertijd in te zetten op aanpak openbare ruimte. De veronderstelling is dat een meer integrale aanpak bijdraagt aan draagvlak bij bewoners en overige vastgoedpartijen.

## **Financiën**

#### De gevraagde totale rijksbijdrage in euro's:

De gevraagde bijdrage voor een decentralisatie uitkering in 2018 voor fase 1 in Overvecht-Noord bedraagt €4.705.000 euro incl BTW.

Financiële onderbouwing van het uitvoeringsplan en een toelichting op de gevraagde financiële rijksbijdrage, zoveel mogelijk als gespecificeerd naar doelgroep en gebruikmakend van elementen als afschrijvingstermijnen, gehanteerde discontovoet en de financiering van de benodigde investeringen

#### **Sociale huur MGW Portaal (fase 1)**

Werkzaamheden		Kosten incl	Dekking	uitvoering
Isolatie schil	Vloer/dak/gevelisolatie, waaronder kozijnvervanging			2017-2018
Verwarming en warmwater en fornuizen	4 st. HT-warmtepompen, nieuwe aansluiting elektra, zonnepanelen,		Meerkosten tov cv-ketels  fornuizen	2018-2019
Totaal project				
Totaal per eenheid				

Gevraagde financiële bijdrage MGW sociale huur voor onrendabel deel : €7.000,- incl. BTW per wooneenheid. Met 72 wooneenheden is dit €504.000,- incl. BTW

#### **Koop EGW (fase 1)**

Uit de woningmarktheadvies tot nu blijkt indicatief dat woningen die overstappen op all-electric de investeringsbijdrage tussen de €35.000,- en €40.000,- (op basis van onder meer de huidige fiscale regelingen en gasprijzen). Een deel van deze investering is terug te verdienen via een lagere energierekening.

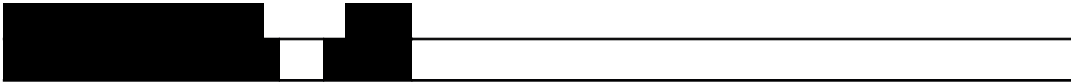
Het onrendabele deel (die niet terug te verdienen is door een lagere energierekening) varieert tussen de €15.000,- en €20.000,-. Met een gevraagde rijksbijdrage van €15.000,- incl. BTW per woning, is gemiddeld €5.000,- voor huiseigenaren daadwerkelijk onrendabel. Wij verwachten dat door afspraken in het Klimaatakkoord de business case zal verbeteren de komende jaren voor huiseigenaren.

De gevraagde rijksbijdrage op onrendabel deel is €15.000,- incl. BTW. Met 300 woningen is dit een aanvraag van €4,2 miljoen incl. BTW.



Een onderbouwde inschatting van de kosten voor de eigenaar-bewoners en de wijze waarop zij in staat worden geacht of gesteld om investeringen die van hen worden verwacht ook daadwerkelijk te doen (betaalbaarheid):

De huiseigenaar moet aan de voorkant de investeringen doen van ca. €35.000,- tot €40.000,-. Een deel daarvan is een subsidie vanuit de rijksbijdrage op het onrendabele deel. Voor eigenaren die het resterende bedrag (€20.000,- tot €25.000,-) niet beschikbaar hebben op hun spaarrekening, heeft de gemeente Utrecht een duurzaamheidslening, waarbij tegen een lage rente maximaal €25.000 geleend kan worden. Indien gebouw gebonden financiering mogelijk is, zal de gemeente ook daar op inzetten. In de berekening verdient de huiseigenaar dit bedrag terug door lagere energielasten. Ook verstrekt de gemeente subsidie op zonneboilers.



Wijze van uitvraag aan de markt en potentie tot kostenreductie bij verdere opschaling.

De sociale huur wordt met totale uitbesteding aan een externe partij die alles van A tot Z overneemt. Het is een uitdagende opgave, maar juist met grote aantallen maakt dat corporaties een kostenoptimalisatie kunnen realiseren in vooral (verwachting) de warmtepomp oplossing (nu nog het duurste onderdeel) en in de loop van het uitvoeringstraject verdere proces optimalisatiemogelijkheden. Aan het eind van de uitvoering ligt er dan een 'tried & tested' concept op de plank, waar een ieder gebruik van kan maken.

Ook in de koopmarkt ondersteunt de gemeente en Energie-U om in clusters tot collectieve inkoop te komen en daarmee kostenreductie te behalen. Energie-U heeft hier al veel ervaring met positief effect op de kosten o.a. bij collectieve pv panelen inkoop.