



Aan de commissie Mobiliteit, Haven, Economie en
Klimaat

Uw kenmerk: 24bb002593
Ons kenmerk: M2404-3913 - 24bo005362

Onderwerp: Afdoening toezegging 'Aardgasvrij:
maatregelen isolatie en woningverbetering
binnen gebiedsaanpakken' met nummer
24bb002593

Datum: 29 mei 2024

Geachte commissieleden,

In de vergadering van de commissie MHEK van woensdag 17 april jl. heb ik uw commissie toegezegd dat ik de raad informeer over de maatregelen die in de lopende gebiedsaanpakken aardgasvrij worden ingezet voor isolatie en woningverbetering (toezegging 'Aardgasvrij' met nummer 24bb002593). In deze brief zal ik per lopende gebiedsaanpak aangeven wat de gemeente hierop onderneemt en wat woningcorporaties hierin doen.

Bospolder-Tussendijken

De gebiedsaanpak in Bospolder-Tussendijken betreft voor een groot deel corporatiebezit van Havensteder en een deel particulier bezit, dat bijna allemaal onderdeel is van een VvE. Voor deze particulieren, ongeveer 250 woningen, is de gemeente een VvE-aanpak gestart. Vanuit die aanpak wordt advies aangeboden over onderhoud en verduurzaming. Voor VvE's die aan de slag gaan met onderhoud én verduurzaming stelt de gemeente subsidie beschikbaar. Tevens wordt er in de gebiedsaanpak ingezet op bewustwording en voorlichting, onder andere via de taal-milieucoaches en de Verbindingskamer.

Woningcorporatie Havensteder heeft circa 1.300 woningen binnen de gebiedsaanpak Bospolder-Tussendijken. Ongeveer 360 woningen daarvan worden naast aardgasvrij ook aanvullend geïsoleerd. De overige woningen van Havensteder zijn in de jaren '80-'90 geïsoleerd. Dat is afdoende voor het temperatuurregime van het warmtenet dat wordt aangelegd in Bospolder-Tussendijken. In het geval er nog woningen zijn met enkelglas dan vervangt Havensteder dit voor HR-glas.

In heel Rotterdam isoleert Havensteder ongeveer 800 woningen per jaar. In de prioritering daarbij geven zij de voorrang aan woningen met de laagste energielabels. Dit zijn niet altijd de woningen die aardgasvrij gemaakt worden. Havensteder doet dit zo veel mogelijk op een logisch moment van onderhoud of investeren.

IJsselmonde-Zuid (Heindijk & Reyeroord)

De gebiedsaanpakken Heindijk en Reyeroord bestaan voor het grootste deel uit particulier bezit, zowel grondgebonden als in VvE's. In beide wijken heeft de gemeente



duurzaamheidsadvies aangeboden via eigenhuiscoaches. In het begin konden woningeigenaren hiervoor terecht bij de Duurzaamheidswinkel in winkelcentrum Keizerswaard, tegenwoordig wordt dit vanuit het Energiehuis aan de Heindijk gefaciliteerd. Dit heeft ook tot een aantal verduurzamingstrajecten geleid. Daarnaast is in Reyerwaard ingezet op een brede VvE-aanpak waarbij VvE's naast advies over het aardgasvrij aanbod van de gemeente ook gratis verduurzamingsadvies konden krijgen. Hierbij is nauw samengewerkt met het programma Steigers op Zuid van Bouw- en Woningtoezicht (BWT).

In Heindijk en Reyerwaard hebben de woningcorporaties Maaswonen, Hefwonen en Woonbron alle drie bezit. Samen bezitten zij circa 900 woningen. Het wooncomplex van Maaswonen in Reyerwaard, met 72 woningen, stamt uit 1992 en is voldoende geïsoleerd. Maaswonen treft hier geen extra maatregelen, naast het aansluiten op het warmtenet en de overstap naar elektrisch koken. Hefwonen heeft haar twee complexen aan de Aalsdijk, met 192 woningen, nog niet aangesloten op stadsverwarming. Zij zijn voornemens dit tijdens de tweede aansluitronde in 2027 te doen. Deze complexen zijn ongeveer 8 jaar geleden gerenoveerd.

Woonbron bezit 269 woningen in Heindijk. Dit complex was al voldoende geïsoleerd. Hier is wel de kierdichting, leidingwerk en het waterzijdig inregelen van de verwarmingsinstallatie aangepakt. In Reyerwaard bezit Woonbron 323 woningen, verdeeld over drie complexen waarvan één een gemengde VvE. Hiervan zijn 149 woningen ook verbeterd met diverse isolerende maatregelen ten tijde van de aansluiting op het warmtenet.

In IJsselmonde sluit Woonbron circa 1875 woningen, verdeeld over 13 gebouwen, aan op het warmtenet. Woonbron heeft er bewust voor gekozen om het warmtetransitietraject en een eventueel renovatietraject als aparte projecten te benaderen zodat er geen afhankelijkheden ontstaan in de planning. Twee gebouwen waren al voldoende geïsoleerd, bij de andere gebouwen is inmiddels een isolatie-aanpak uitgevoerd. Eén woongebouw staat nog in de planning voor aanvullende maatregelen de komende periode. Drie gebouwen betreft een gemengde VvE. Hier neemt Woonbron als mede-eigenaar deel aan de besluitvorming over de aanleg van het warmtenet en eventuele verdere duurzaamheidsmaatregelen. Eén van deze VvE's is reeds aangesloten op het warmtenet.

Pendrecht

De gebiedsaanpak Pendrecht is een mix van particulier bezit en bezit van woningcorporatie Woonstad en Hef Wonen (voorheen Vestia). Vanuit de gemeente is ook hier veel ingezet op voorlichting en advies, onder meer vanuit de Huiskamer Aardgasvrij Pendrecht. In Pendrecht zijn de afgelopen jaren isolatiecoupons aangeboden aan woningeigenaren en voor grote VvE's was een isolatiesubsidie beschikbaar. Ook in Pendrecht is een brede VvE-aanpak gestart waar isolatie en woningverbeterende maatregelen in worden meegenomen.

Woningcorporatie Woonstad heeft 1.200 woningen in Pendrecht; 900 daarvan zijn al verbeterd en aangesloten op stadsverwarming. In de lopende gebiedsaanpak Pendrecht-Zuid worden nog eens 300 woningen aangesloten. Daarvan worden er 88 ook gerenoveerd, de overige 212 worden aangesloten op het warmtenet zonder renovatie. Woonstad heeft deze keuze gemaakt op basis van de onderhoudsstaat en kwaliteit van het complex en de woningen. Ze sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de bestaande onderhoudsplanningen. Het is niet mogelijk de snelheid van de gebiedsaanpak Pendrecht



bij te benen als alle woningen ook tegelijkertijd geïsoleerd en verbeterd moeten worden. Woonstad is hierin beperkt, zowel op financieel vlak als in uitvoeringskracht.

Hef Wonen heeft ongeveer 400 woningen in Pendrecht. Door de financiële problemen bij de voorloper van Hef Wonen, Vestia, doen deze woningen voorlopig niet mee in de gebiedsaanpak. Hef Wonen kijkt of zij in de tweede aansluitronde alsnog meedoen en deze woningen gaan aansluiten.

Agniesebuurt-Oost

De gebiedsaanpak Agniesebuurt-Oost betreft voor het grootste deel bezit van woningcorporatie Havensteder en een deel particulier bezit, ongeveer 270 woningen. Als er meer duidelijkheid is over de planning en uitvoeringstermijn, dan krijgen de particulieren een aardgasvrij aanbod voor aansluiting op het warmtenet met daarbij een isolatieadvies aangeboden. Dit houdt in een energieadvies op maat en begeleiding bij de uitvoering. Dit isolatieadvies is nodig omdat het warmtenet hier naar een lagere aanvoertemperatuur gaat, waarvoor een minimale isolatiewaarde noodzakelijk is.

Havensteder heeft in deze wijk ongeveer 650 woningen die aangesloten kunnen worden op het warmtenet. Circa 300 woningen daarvan worden ook geïsoleerd en verbeterd. De overige (naoorlogse) woningen krijgen geen grootschalige aanvullende isolatie. De woningen zijn met de huidige kwaliteit geschikt voor de aanvoertemperatuur van het warmtenet.

Prinsenland – Het Lage Land & Rozenburg

Voor deze twee gebiedsaanpakken moest eerst nog een aanbestedingstraject doorlopen worden om een warmtebedrijf te selecteren om een warmtenet te realiseren. In beide gebieden liggen deze trajecten momenteel stil vanwege de investeringsonzekerheid door het wetsvoorstel Wet collectieve warmte en in Rozenburg ook mede door de brand bij de AVR afgelopen najaar. In deze twee gebieden is de aanpak daarom nog minder ver gevorderd en is nog geen aanpak voor isolatie of woningverbetering uitgewerkt en aangeboden.

In Rozenburg heeft woningcorporatie Ressort Wonen veel bezit binnen de gebiedsaanpak aardgasvrij. Op verschillende plekken werkt Ressort Wonen aan verduurzaming, bijvoorbeeld door te isoleren, hoogwaardig glas (HR++) of zonnepanelen te plaatsen. Voor de complexen die aardgasvrij worden geldt dat die zoveel mogelijk op de natuurlijke onderhoudsmomenten worden aangepakt om energetisch te verbeteren, conform de prestatieafspraken. Hierbij wordt het realistisch maximaal haalbare maatregelen getroffen, wat kan variëren van HR++ glas aanbrengen tot aanleggen of verbeteren van mechanische ventilatie en gevel- en dakisolatie.

Isolatieaanpak binnen de gebiedsaanpakken

Afgelopen najaar is gestart met kleinschalige isolatie-aanpakken in zes wijken waaronder vier wijken waar een gebiedsaanpak aardgasvrij plaatsvindt: Pendrecht, Reyeroord, Prinsenland en Het Lage Land. Deze aanpakken zijn erop gericht om samen met bewoners de wensen te inventariseren én de actuele staat van de woning zo nauwkeurig mogelijk in kaart te brengen. Dat leidt vervolgens tot een toekomstbestendig en spijtvrij maatwerkadvies.



Op basis van de lessen wordt dit jaar toegewerkt naar een opschaling van de isolatie-aanpak. Ambitie is van een bereik van 1.200 woningen in zes wijken toe te werken naar een bereik van circa 50.000 woningen in 40 wijken eind 2026.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.M. Zeegers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen