



Minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Bouwen en Energie
T.a.v. mevr. Aline Fisette
Turfmarkt 147
2511DP DEN HAAG



28 februari 2023

Onderwerp | Brief wijziging PAW beschikking
Ons kenmerk | Z/23/032794 - D/23/105724
Uw kenmerk |

Behandeld door | M. Groot Kormelink
Telefoonnummer | (0313) 48 13 87
E-mailadres | mario.grootkormelink@doesburg.nl

Geachte mevrouw Fisette/geachte heer De Jonge,

Wij schrijven u om toestemming te vragen de besteding van het aan Gemeente Doesburg toegekende Programma Aardgasvrije Wijken-geld te wijzigen. De beschikking¹ beschrijft in 'overige verplichting' lid IV dat de gemeente bij een wezenlijke afwijking van de ingediende aanvraag in overleg treedt. Middels deze brief lichten wij toe waarom het plan achter de aanvraag niet haalbaar blijkt en lichten we de voorgestelde wijziging toe.

Wij schrijven u om toestemming te vragen de besteding van het aan Gemeente Doesburg toegekende Programma Aardgasvrije Wijken-geld te wijzigen. De beschikking² beschrijft in 'overige verplichting' lid IV dat de gemeente bij een wezenlijke afwijking van de ingediende aanvraag in overleg treedt. Middels deze brief lichten wij toe waarom het plan achter de aanvraag niet haalbaar blijkt en lichten we de voorgestelde wijziging toe.

Warmtenet o.b.v. aquathermie onhaalbaar

Het warmtenet o.b.v. aquathermie uit de Oude IJssel bleek een te dure optie door drie oorzaken:

1. Uit een proefboring bleek dat de ondergrond minder geschikt was voor opslag van warmte middels WKO's (warmtekoudeopslag) dan aangenomen in de aanvraag. Dit verdubbelde het aantal benodigde WKO's en verhoogde de kosten voor de hele wijk met circa €600.000 (inschatting).
2. De eisen van het Waterschap om de dijk te doorsteken leiden tot hogere kosten dan aangenomen. De inschatting is dat dit leidde tot een extra investering van circa €500.000.

¹ kenmerk 2020-0000643365

² kenmerk 2020-0000643365

- De SDE++-uitkering zou met de huidige energieprijzen tegenvallen. In de aanvraag was dit risico op het vergroten van de onrendabele top van €4 miljoen ingeschat.

Door deze drie factoren was aquathermie uit de Oude IJssel als beoogde bron voor het warmtenet niet langer interessant. We hebben daarom de alternatieven onderzocht, allereerst hebben we een aquathermie-concept bekeken uit de Gelderse IJssel (andere rivier). Op deze plek was in het systeem geen WKO of dijkdoorsteek nodig. Ook is een warmteconcept o.b.v. een collectieve luchtwarmtepomp (Modulair Warmte Systeem – MWS) onderzocht. Deze had de laagste onrendabele top. Dit concept is daarom verder uitgewerkt.

Voor het “startgebied” met 281 woningen (deelgebied in de wijk):

	TEO oude IJssel	TEO IJssel	MWS
Totale investering	€ 8.646.051	€ 7.867.751	€ 5.598.944
Operationele kosten per jaar	€408.786	€386.601	€339.205
Operationele opbrengsten per jaar	€368.465	€368.465	€368.465
IRR	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
NPV	- €5.840.332	- €4.718.532	- €2.583.321

Voor 845 woningen (hele wijk):

	TEO oude IJssel	TEO IJssel	3x MWS*
Totale investering	€ 21.770.901	€ 20.162.701	3x startgebied
Operationele kosten per jaar	€1.047.477	€1.001.138	3x startgebied
Operationele opbrengsten per jaar	€1.105.396	€1.105.396	€1.105.396
IRR	n.v.t.	n.v.t.	n.t.b.
NPV	- €13.594.096	- €11.347.460	n.t.b.

Alternatief warmtenet op collectieve luchtwarmtepomp ook onhaalbaar

Onze warmtenetbeheerder (Liander-dochter Firan) heeft een ontwerp gemaakt en businesscase opgesteld o.b.v. een collectieve luchtwarmtepomp met gasgestookte piek en back-up. Een warmteconcept dat met succes is uitgerold in Didam (gemeente Montferland). Enkel bij het terugbrengen van het aantal aansluitingen van 281 tot 238 woningen en een volledige benutting van de PAW gelden, bleek deze business case rond te rekenen (met een aantrekkelijk aanbod voor de bewoners). Dit heeft de gemeente Doesburg doen besluiten niet langer door te gaan met de ontwikkeling van een warmtenet in De Ooi.

Per oorzaak een uitwerking:

- De inkomsten van het warmtenet waren amper voldoende om de kosten te dekken.**
De onrendabele top van het warmtenet moest volledig gedekt worden met bijdrage aansluitkosten en met PAW-geld. De verwachting was dat de warmtetarieven omhoog moesten omdat de kosten voor het warmtenet nog zouden stijgen (energie, materiaal en arbeid). De aangekondigde CAPEX-subsidie voor het warmtenet zou de businesscase meer haalbaar maken maar er waren andere overwegingen om niet door te gaan. Het feit is dat de inkomstenstroom ten opzichte van de uitgaven op deze schaalgrootte gewoon te laag is. Kleine warmtenetten hebben relatief veel overhead en bijkomende kosten.



2. **De kosten voor de gebouweigenaar waren hoger dan de aannames van onze aanvraag.** Waar in de aanvraag de kosten voor de gebouweigenaar náást de aansluitkosten op ongeveer €4200 aan aanpassingen werd ingeschat liepen deze kosten in het project per woning op van €6.000 euro tot €21.000 euro. De kosten zaten met name in het vervangen van de binneninstallatie, de noodzakelijke investeringen in isolatie (bij slechte labels) en duurdere aanpassingen van gebouwen als gevolg van de plaatsing van de afleverset.
3. We hebben tijdens het ontwikkelen van het warmtenet contact met een groot deel van de buurt opgebouwd (hierdoor wisten we dat als het aanbod niet financieel aantrekkelijk was er weinig interesse en draagvlak was om aan te sluiten op het warmtenet³).
4. **Gedurende de ontwikkelfase werd het gebied te klein.** Dit betekent dat de inzet en verdeling van de PAW-middelen niet tot een aardgasvrije wijk leidde maar tot een beperkt aantal aardgasvrije straten. Veel PAW-geld moest worden ingezet in het warmtenet (circa 1,7 miljoen) en om de gebouweigenaren een aanbod te doen waarvan we wisten dat het in de buurt zou komen van hun verwachtingen (totaal circa €5000/huis voor de eigenaar) moest ook de BAK-bijdrage gefinancierd worden. De geschatte kosten hiervan bedroegen 1 miljoen euro PAW-geld. Het resultaat was een niet volledig aardgasvrij-warmtenet voor een klein deel van de wijk met gelijkblijvende energiekosten. Minder steun verlenen aan de gebouweigenaren zou betekenen dat het volloopprijs te groot werd. Met deze businesscase was er geen perspectief op verdere aansluiting op de wijk, er was geen kostendaling bij uitbreiding (aldus Firan). Omgerekend per woning zijn de kosten twee tot drie keer zo hoog als we dachten ten op zichte van de aanvraag:

	Schatting bij aanvraag (2019)	Inschatting businesscase 2022 (Label B – Label F)
Bijdrage aansluitkosten	€ ca. 5.800 (omgerekend)	€ 17.500 (zonder PAW-bijdrage warmtenet)
Verbeteren isolatie en ventilatie	€ 1.752	€ 0 tot € 13.600
Andere aanpassingen (o.a. koken)	€ 2.561	€ 6.000 tot € 8.000
ISDE	?	€ -3.325 tot € -5.125
Kosten gebouweigenaar totaal (zonder PAW bijdrage)	€ 11.113	€ 20.175 tot €33.975

5. **All-electric is met deze energieprijzen wel terug te verdienen.** Bovenstaande feiten gecombineerd - onrendabele top warmtenet én kosten gebouweigenaar- leidden tot een heroverweging van de gemeente. De gemeente heeft een total cost of ownership-model (TCO) opgesteld voor zes geschouwde huizen (volledig verschillende typen) waarbij het warmtenet met de noodzakelijke aanpassingen én een all-electric scenario (isolatie plus warmtepomp) zijn vergeleken. De conclusie was dat - hoewel het all electric scenario een

³ Bij onze PAW-aanvraag zit ook een overzicht naar een onderzoek in de wijk De Ooi naar de beweegredenen om duurzaamheidsmaatregelen te treffen: bewoners kijken voornamelijk financieel naar de opgave en/of willen vooruitgaan qua comfort. Er is bijna geen motivatie om vanuit maatschappelijke overwegingen mee te doen.



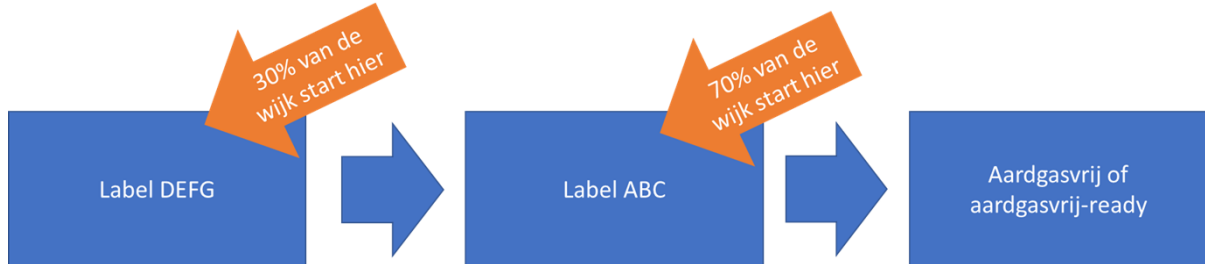
soms twee keer hogere investering vroeg - dit scenario wel een aantrekkelijke TCO had voor een bewoner-eigenaar. NB: een bewoner-eigenaar is dus niet een gebouweigenaar die de woning verhuurt. Door de dalende energievraag was er een terugverdienpotentieel bij de meeste gebouwen. Het scenario met het warmtenet had dat niet. Hierbij was er geen terugverdienscenario voor bewonerseigenaren mogelijk: de warmtetarieven die de businesscase van het warmtenet vroeg waren te hoog (we gebruikten in deze berekening de ACM-tarieven van 2022). Verlagen was geen optie (zie punt 1).

6. **De warmtenetstrategie lijkt niet meer de strategie die maatschappelijk de laagste kosten oplevert.** Het verzwaren van het elektriciteitsnet gaat circa €900.000 kosten. De maatschappelijke kosten zijn dus in vergelijking met de onrendabele top van het warmtenet beperkt. Dit betekent ook dat het PAW-geld verregaand ingezet kan worden om energie te besparen in plaats van energie te verduurzamen. Besparen is in deze energiecrisis belangrijker geworden.
7. Verder bijgedragen aan het besluit om te stoppen met het warmtenet hebben de volgende feiten:
 - a. **Duurzame warmtenetten worden niet gewaardeerd in energielabels.** In de huidige huizenmarkt en energiecrisis is het energielabel belangrijker geworden. Warmtenetten zijn daarmee niet aantrekkelijk voor bewuste huiseigenaren.
 - b. **Het volloopriscico is en blijft groot.** De gemeente hoopte met een dochter van een netbeheerder (i.c. Firan) publieke uitvoeringskracht binnen te halen die dit risico zou kunnen dragen. Dit bleek niet het geval. In de laatste fase van het ontwikkelen van de businesscase stelde Firan voor alleen met woningcorporatiebezit verder te ontwikkelen: particulieren zijn te risicovol. Het volloopriscico afdekken zou geld kosten. Bewoners waren niet enthousiast over het warmtenet of hadden onhaalbare verwachtingen ten aanzien van kosten.
 - c. **De beheerlast voor de gemeente is aanzienlijk.** De gemeente moet na realisatie extra taken uitvoeren zoals contractmanagement en bemiddeling bij klachten tussen leverancier/netbeheerder en bewoners. Dit zou waarschijnlijk behoorlijk wat inzet vergen van de kleine ambtelijke organisatie (99 ambtenaren). De contractstructuur (met netbeheerder en warmteleverancier) in de veranderende wetgeving (komt WCW, verruiming bevoegdheden netbeheerders met komt Energiewet) zal waarschijnlijk specialistische kennis vragen. We voorzagen periodiek terugkerende externe inhuur. Voor het beperkt aantal woningen dat aangesloten kon worden op het warmtenet was dit een onaantrekkelijk vooruitzicht.
 - d. **De netbeheerder legt de kosten voor het verplaatsen van het gasnetwerk in de businesscase van het warmtenet.** Soms zal het gasnetwerk zelfs vernieuwd worden op kosten van het warmtenet. Dit is maatschappelijk onwenselijk. Bij voorkeur lukt het om het gasnet te verwijderen op het moment dat het warmtenet aangelegd wordt.
 - e. **De beleidsinstrumenten om dit project een succes te maken bestaan nog niet.** Wij onderschrijven de conclusie van het PBL rapport 'Besturen in het begin van de warmtetransitie'. Gemeenten kunnen als regisseur de warmtetransitie niet collectief en wijkgericht laten verlopen omdat de subsidie-instrumenten vooral zijn gericht op individuele oplossingen als zonnepanelen en warmtepompen. Zoals PBL het formuleert: "De inzet op collectieve warmteoplossingen is vooralsnog nauwelijks terug te zien in het beschikbare beleidsinstrumentarium". Wij hebben in de bijlage aanbevelingen en aandachtspunten gebaseerd op onze ervaring meegegeven, zowel ten aanzien van de ontwikkeling van warmtenetten als in de warmtetransitie in het algemeen.

Het College maakt zich zorgen over de ontwikkeling van warmtenetten. Als warmtenetten de bovenstaande kosten en uitdagingen meedragen is een aardgasvrij Doesburg voorlopig niet

- Minimaal 300 woningen aardgasvrij. We streven hierbij naar hele straten zodat de netbeheerder het aardgasnet kan weghalen.

De woningcorporatie heeft grotendeels dezelfde ambitie: in 2030 moeten alle woningen label A hebben. Waar mogelijk wordt de woning aardgasvrij. De exacte ambitie werkt de woningcorporatie nu uit. Het wegvallen van het warmtenet maakt dat de plannen veranderen. Dit maakt dat we een nieuw startpunt hebben. Beide doelgroepen willen we minimaal één stap laten zetten: isoleren en besparen naar aardgasvrij-ready of naar aardgasvrij.



Uitdagingen

We zien deze uitdagingen:

- De technisch-financiële uitdaging is groot: we vragen van iedereen binnen een bepaalde termijn te investeren en iedereen heeft een eigen businesscase.
- We leven in een tijd waarin we veel van mening verschillen: we gaan voor sommigen te langzaam en anderen willen dat er niks verandert.
- Laag vertrouwen in de overheid.
- De bestuurlijke-politieke context is uitdagend: landelijk wachten we nog op wetgeving en meer beleid. Subsidies, normen, regels en doelstellingen veranderen continu, lokaal treffen we voor- en tegenstanders.
- We bevinden ons in een economie die versnellen noodzakelijk maakt maar tegelijkertijd mensen bang maakt: de toenemende energie-armoede raakt als de landelijke steun stopt een groot deel van de mensen, maar inflatie maakt dat mensen twijfelen of dit het moment is om te investeren.

We gaan daarom gestructureerd het project op een nieuw spoor zetten. We communiceren helder en op de doelgroepen toegespitst. We betrekken iedereen die wil, we reageren snel en duidelijk, we luisteren en voelen. Het project brengen we zo met een op de De Ooi toegespitste aanpak, met rust en stap-voor-stap weer op het nieuwe spoor. Door in iedere stap open en transparant te communiceren, bewoners te betrekken en te luisteren organiseren we draagvlak.

Visie op manier van werken met bewoners

Het warmtenet ontwikkelen resulteerde toch te veel in een top-down benadering. We willen nu meer de volgende aanpak ontwikkelen:

- De menselijke benadering staat centraal. We luisteren, we voelen en we communiceren prettig en begrijpelijk. De reeds aangestelde warmtecoach (een vertrouwd figuur in de wijk) zal een grote rol hierin vullen.
- Wij kijken in het proces naar de pijlers techniek, financiën en de sociale gevolgen. Voor inhoudelijke keuzes kan één van de drie zwaarder wegen maar bij tussentijdse go/no go momenten wegen we op alle drie de aspecten.
- Indien er buurtinitiatieven zijn of initiatiefnemers die samen aan de slag willen dan faciliteren we hen maximaal. Uiteraard moet het initiatief wel bijdragen aan de doelstelling aardgasvrij of aardgasvrij-ready.

Dit betekent concreet dat de gemeente met een open blik de buurt ik gesprek gaat. De gemeente legt eerlijk de dilemma's van het aardgasvrij maken van Nederland op tafel.

We luisteren naar de zorgen. We gaan naast de mensen zitten in plaats van erboven staan. We zorgen dat we bereikbaar blijven, we bewegen mee met de wijkdynamiek. We spreken uit dat wij het ook spannend vinden. En bovenal: we gaan mensen helpen met de uitdaging die voor hen ligt.

Aanpak

In het project werken we samen met de woningcorporatie. Deze gaat komende jaren veel woningen naar 'de standaard' brengen (exacte ambities worden nu uitgewerkt binnen en buiten de wijk). Dit betekent dat deze woningen geschikt worden voor verwarming met een warmtebron van maximaal 50 graden. We willen huiseigenaren stimuleren dezelfde stap te maken. Toewerken naar 'de standaard' gaat bij de slechtste woningen om investeringen in de richting van €25.000/woning dus niet iedereen zal deze stap in één keer kunnen of willen maken. Bewoners hebben gemiddeld gezien een beperkt inkomen, een laag vertrouwen in de overheid/instanties⁴ en geven aan bang te zijn om leningen aan te gaan. Tegelijkertijd zien we bij de huidige energieprijzen dat deze investeringen woonlastenneutraal kunnen worden gerealiseerd. Ook zijn bewoners zich door de energiecrisis bewust van de algehele noodzaak van energiebesparende maatregelen.

Samen met een meedenk-groep van bewoner-eigenaren hebben we daarom een aanpak voor particulieren ontwikkeld die zich richt op 3 pijlers:

- **Communicatie:** zeer grondig doch toegankelijk Informeren & werken aan het vertrouwen.
- **Ontzorgen:** we selecteren een ontzorgingspartij die het hele proces met bewoners-eigenaren doorloopt: van inzicht tot offerte, van financiering tot nazorg.
- **Financieel te ondersteunen:**
 - o **Subsidieregeling (bovenop ISDE)** die bewoners stimuleert in dit project een zo groot mogelijke verduurzamingsstap te zetten
 - o **Subsidieproces te vereenvoudigen;** o.a. door te ondersteunen met de aanvraag en door voorfinanciering van subsidies te vermijden.
 - o **Aanbod te koppelen aan financiering:** we willen werken met bestaande financieringsproducten: de Energiebespaarlening en hypotheek van het Nationaal Warmtefonds en de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' van Doesburg.

Maatwerk aanbod voor sub-doelgroepen

De Ooi kent enkele doelgroepen die naar verwachting 'meer' nodig hebben om mee te gaan in het bovenstaand beschreven aanbod: de ouderen, de minima en de Turkse en Molukse gemeenschap. De specifieke aanpak voor elk van deze doelgroepen willen we mét de doelgroep ontwikkelen. We reserveren budget om voor deze verschillende doelgroepen extra ondersteuning te ontwikkelen. Beschrijving van de doelgroepen en de kansen die wij momenteel zien:

- **De ouderen in de wijk.** Deze bewoners zijn onzeker over hoelang ze nog in de woning kunnen en willen blijven wonen, en zijn daarom niet geneigd te investeren in woningverduurzaming. Het levensloopbestendig maken van de woningen biedt een kans, alsook vergaande ontzorging en het betrekken van de kinderen.

⁴ Een relevant voorbeeld is dat de woningcorporatie enkele jaren geleden bij 'gespikkeld' bezit een aanbod had georganiseerd om de particulieren mee te laten liften met de renovatie. Enkele eigenaren zijn hierin meegegaan. Sommige bewoners zijn er nu van overtuigd dat ze te veel hebben betaald want een andere aannemer kon het op een later tijdstip naar zeggen voor drie keer minder.



- **De minima.** Deze bewoners hebben een zeer laag inkomen, willen geen schulden aangaan en vertrouwen de overheid beduidend minder. Inzetten op het aan de keukentafel grondig informeren door (bij voorkeur ook) bekenden biedt kansen.
- **De actieve Turkse gemeenschap.** Deze bewoners kennen een taalachterstand. Wij zien kansen in samenwerking met de moskee en Turkse boegbeelden alsook in communicatie in het Turks.
- **De actieve Molukse gemeenschap.** Deze bewoners vormen een hechte gemeenschap binnen de wijk, met eigen gebruiken en een groot historisch besef. Wij zien kansen in samenwerking met de Molukse kerk en enkele aanspreekpunten in de gemeenschap. Molukse mensen hechten erg aan het op gas koken, hiervoor zal een oplossing moeten worden bedacht in samenspraak.

Klimaatadaptatie

Het verduurzamen van de wijk is een kans om de wijk klimaatadaptiever te maken. In eerder onderzoek is onder andere hittestress als probleem naar voren gekomen. De gemeente heeft een visie opgesteld m.b.t. klimaatadaptatie. In het PAW-project zullen klimaatadaptieve maatregelen gestimuleerd worden, denk aan het vergroenen van de tuin (tegels er uit) en het afkoppelen van het regenwater. Het samen vergroenen van de leefomgeving (zoals een straatactie 'tegels er uit') zien wij ook als kans om een bredere groep bewoners te betrekken bij de woningverduurzamingsopgave.

Samenwerking met de woningcorporatie

De samenwerking met de woningcorporatie (Woonservice IJsselland, hierna WIJ) moet nog verder worden uitgewerkt. De corporatie ging in haar verduurzamings-/MJOP-plannen namelijk uit van aansluiten op het warmtenet en dat gaat dus niet door. Door de all-electric strategie zijn de verwachte investeringen hoger (er moet meer geïsoleerd worden) en bovendien kan de corporatie niet meer gebruik maken van de Subsidie Aardgasvrije Huurwoningen. De kosten worden hierdoor per woning anderhalf tot twee keer zo hoog. De vrijgekomen middelen door afschaffing van de verhuurderheffing geven nauwelijks ruimte door de inflatie en gestegen kosten. De corporatie worstelt dus met de nieuwe kosten maar heeft aangegeven nog te willen toewerken naar een aardgasvrije wijk. WIJ investeert behoedzaam en in controleerbare stappen. De corporatie biedt aan dat het 270 huizen in de Ooi voor 2030 aardgasvrij wil maken. Dit is de helft van hun bezit in de wijk en meer dan 10% van het totale WIJ-bezit. Voor deze kleine corporatie één van de grootste projecten die het ooit heeft uitgevoerd. Het gaat om aanpak van de huizen met de slechtste labels die niet onder het 'sloop-nieuwbouwprogramma' vallen. De overige huizen in De Ooi volgen na 2030 op natuurlijke momenten.

Ook ziet de woningcorporatie een gezamenlijk leerproces in het bepalen van een geschikte verduurzamingsaanpak voor een gespikkeld bezit complex van in totaal 150 woningen. Dit zijn huurwoningen met een verkooplabel en reeds verkochte woningen met een particuliere eigenaar.

Samenwerking met de netbeheerder

De staat van het elektriciteitsnet in de wijk is redelijk. Het elektrificeren van de wijk vraagt om een verzwarend van het e-net en een groter aantal trafohuisjes. We hebben samen met Liander drie kansen en leervragen geïdentificeerd om de e-net uitdagingen in het elektrificeren van de wijk te beperken:



1. **Slim investeren in netverzwaring.** Niet alle woningen zullen in één keer aardgasvrij worden. De netbeheerder wil een zo accuraat mogelijke voorspelling van de plannen van de verschillende eigenaren in de wijk. Het totaal aan plannen geeft inzicht in de nodige verzwaring van het e-net. Een grote woningeigenaar, zoals de woningcorporatie, kan deze plannen aanleveren. Voor de particulieren is dit ingewikkeld – zij worden als een serie losse aanmeldingen behandeld en missen concreetheid. Met de netbeheerder gaan we op zoek naar een methode om betere voorspellingen te doen voor particulieren, en ze op deze wijze het benodigde 'gewicht' te geven in de verzwarringsmodellen.
2. **Zonnepanelen voor iedereen mogelijk maken door de piek te beperken.** Particuliere woningeigenaren hebben aangegeven dat zij, bij woningverduurzaming, ook zonnepanelen willen aanschaffen vanwege de snelle terugverdientijd. Het totale woningverduurzamingsaanbod wordt er ook beter door. Het e-net kan een piek in opgewekte zonnestroom naar alle waarschijnlijkheid niet aan; zo'n piek vindt echter maar enkele dagen per jaar plaats. Door middel van het collectief aftoppen (installeren kleinere omvormers), kan dit probleem worden voorkomen met een beperkt gevolg voor de individuele woningeigenaren.
3. **Vlotte communicatie bij aardgasvrije woning.** Willen woningeigenaren aardgasvrij worden, dan doen zij een verzoek bij de netbeheerder voor afsluiting. Het huidige proces is omslachtig en kan lang duren. Samen met de netbeheerder zoeken wij naar communicatie-oplossingen en afspraken, om het proces voor de bewoners zo vlekkeloos mogelijk te maken.

Financiële regeling

We hebben de onderstaande visie m.b.t. de inzet van het PAW-geld. Met onze benadering zoeken we naar een wijze waarop iedereen een stap kan zetten die passend is bij de staat van de woning (van label F-B) en bij eigen behoeften (verduurzamen of aardgasvrij worden), maar ook zoeken we naar een passende balans tussen subsidie, ontzorging en het resultaat. Daarom mogen alleen losstaande woningen subsidie aanvragen voor maatregelen in de stap naar aardgasvrij-ready. Complexen met meerdere woningen willen we aardgasvrij maken, deze kunnen namelijk van VVE's zijn (welke extra ondersteuning krijgen, o.a. juridisch voor aanpassen statuten en procesbegeleiding voor begeleiding mensen & vergaderingen) of van de woningcorporatie (welke extra ondersteuning krijgen en een makkelijk aanvraagproces). Van beide entiteiten willen we daarom dat ze toewerken naar aardgasvrije gebouwen.

Met de hoogte van de uitkering verdubbelen voor particulieren vaak de ISDE-subsidie en keren een vergelijkbaar bedrag uit aan andere vastgoedeigenaren in de wijk. Met de regeling subsidiëren we:

- isolatiemaatregelen
- ventilatiemaatregelen
- warmtepomp (voor particulieren dus ook hybride, als all-electric niet kan)
- eventuele aanpassingen radiatoren
- aanpassingen meterkast

Een overzicht van de regeling zoals we die in gedachte hebben:

Vastgoedtype of Doelgroep	Regeling	Uitleg
Losse woning, niet onderdeel van complex	30% van de kosten voor aardgasvrij of aardgasvrij ready, max €4500/huis	Deze doelgroep bevat redelijke huizen en slechte huizen, daarom willen we ook stimuleren kleine stappen te zetten. Dit type pand is zowel in bezit van verhuurder, woningcorporatie als particulier. Aanvraagproces moet nog uitgewerkt worden maar het wordt zo laagdrempelig mogelijk maar mét controle op de uitvoer. We gaan uitkeren in samenwerking ontzorgingspartijen en/of via webformulieren etc..
Combinatie van woningen, in één complex	30% van de kosten voor aardgasvrij of aardgasvrij ready, max €4500 per huis	Aanvraagproces verloopt via route VVE of woningcorporatie.
Maatschappelijk vastgoed	30% van de kosten voor aardgasvrij, max €9000/pand	Maatschappelijk vastgoed is altijd heel moeilijk en heeft veel speciale voorzieningen die vervangen moeten worden. Aanvraagproces wordt maatwerk.
Bedrijfsvastgoed < 200 m	30% van de kosten voor aardgasvrij, max €4500/pand	Er zijn veel kleine winkels in de wijk, deze zijn net zo moeilijk als een huis. Overheid gaat bedrijven meer normeren dus we helpen deze ondernemers met wat strangere aanpak (alleen aardgasvrij). Aanvraagproces wordt maatwerk.
Bedrijfsvastgoed > 200 m	30% van de kosten voor aardgasvrij, max €9000/pand	Er zit één bedrijf dat hier aan voldoet en dat is de supermarkt. Waarschijnlijk zal deze zelf aardgasvrij worden. Aanvraagproces wordt maatwerk.



VVE (als entiteit)	-eenmalig €2000 aanpassen statuten etc. -€500 per huis projectmanagement en advies	Er komen twee aanvraagprocessen. Eerst moet de ALV instemmen met aanvragen advies en begeleiding. Na uitwerking kan ALV instemmen met een aanvraag voor de uitvoering van de maatregelen.
Woningcorporatie (als entiteit)	-€500 per huis projectmanagement en advies	Voor de woningcorporatie maken we een makkelijk aanvraagproces. De stichting bepaalt de ambitie, doet een aanvraag, het geld wordt overgemaakt en in 2028 wordt de uitvoer gecontroleerd.

Afsluitende woorden

Wij hopen u met onze uitleg en voorgestelde aanpak te overtuigen om ons toestemming te verlenen om onze aanpak te wijzigen. Wij zijn er van overtuigd dat deze nieuwe aanpak waardevol wordt voor het PAW-programma, voor de nieuwe rol van Doesburg als regisseur van het aardgasvrij-beleid en bovenal voor de bewoners van de Wijk De Ooi die het niet makkelijk hebben in deze tijd.

Hebt u nog vragen? Dan kunt u altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Doesburg

B. van Veldhuizen-van Oort | Wethouder

Dit document maakt onderdeel uit van een digitaal proces en is daarom niet ondertekend.

➤ Verzenddatum: 28 februari 2023

Bijlage: aanbevelingen en aandachtspunten

Aanbevelingen en aandachtspunten t.b.v. ontwikkelen warmtenetten

Wij vragen het Rijk in de beleidsontwikkeling de volgende aanbevelingen en aandachtspunten ten aanzien van het ontwikkelen van warmtenetten mee te nemen:

1. Breng de belangen voor aansluiten op een warmtenet op één lijn. De belofte van warmtenetten is dat minder aanpassingen aan gebouwen noodzakelijk zijn om aardgasvrij te worden, in onze berekeningen komt dit alleen goed uit voor verhuurders (split-incentive). De investeringen (bijdrage aansluitkosten en aanpassingen gebouw/installaties) zijn minder dan het all-electric scenario maar nog steeds aanzienlijk. Wij constateren dat de overstap naar een warmtenet met de businesscases die wij hebben gezien alleen interessant is voor een verhuurder. De gebouweigenaar maakt zijn gebouw aardgasvrij tegen lagere kosten dan bij alternatieve technieken. De afnemer betaalt met de energierekening een deel van de investering in het warmtenet. De som voor een all-electric scenario is voor een bewoner-eigenaar en voor een verhuurder heel anders. Het wordt als deze stimulans niet verlegd kan worden heel moeilijk om gemengde wijken, dus met een mix van huur/koop, te bewegen naar een warmtenet. Bovenstaande effect wordt versterkt doordat subsidie aardgasvrije huurwoningen alleen aardgasvrij d.m.v. een warmtenet stimuleert. Ook is het vanaf 2023 niet meer mogelijk om huurwoningen te isoleren met huurverhoging.
2. Zorg dat duurzame warmtenetten worden gewaardeerd in energielabels. De methodiek is bij nieuwbouw reeds in gebruik (de forfaitaire getallen van de NEN7125 i.c.m. de NTA8800) dus dit zou relatief simpel in energielabels van bestaande bouw kunnen worden toegepast.
3. Zorg voor een subsidieregime dat gebouweigenaren in staat stelt aan te sluiten op warmtenetten. Een suggestie is om specifiek de kosten die komen kijken bij de warmtenet aansluiting 100% te dekken. Het gaat minimaal om de kosten voor de aanpassingen aan de binneninstallatie (vervangen radiatoren, waterzijdig inregelen) en de bouwkundige aanpassingen plaatsing afleverzet. De warmteleverancier is de enige die profiteert van deze werkzaamheden (want deze heeft baat bij een lagere retourtemperatuur en een goed bereikbaarheid afleverzet). Gebouweigenaren hebben er geen tot weinig profijt van. Voor isolatiemaatregelen is een eigen bijdrage gerechtvaardigd en te verantwoorden richting eigenaren.
4. Verplicht de netbeheerder een strategie te ontwikkelen voor het verwijderen/slim verplaatsen van bestaande aardgasnetten als een warmtenet aangelegd wordt. De netbeheerder zat aan tafel bij de ontwikkeling van onze aardgasvrije plannen maar was in het proces beperkt met zijn wettelijke rol: hierdoor keek de netbeheerder ook alleen met die blik naar de opgave. Er was geen visie op een collectieve aanpak, geen idee hoe met de 'gietijzeren gasleidingen' in de wijk omgegaan moest worden en de kosten voor het verplaatsen van de gasleidingen voor het warmtenettracé kwamen bij het warmtenet. Het zou een wettelijke taak moeten worden om toe te werken naar een aardgasloos Nederland. Het aardgasvrij maken van één woning is al een flinke opgave t.a.v. coördinatie en communicatie met de netbeheerder, aannemers en onderaannemers, een hele wijk aardgasvrij maken moet slimmer kunnen.
5. We hebben kennisgenomen van de ontwikkeling van het publiek eigendom van warmtenetten in de toekomstige wet collectieve warmte. Wij vragen het Rijk niet alleen wetteksten te ontwikkelen maar ook conceptcontracten ten aanzien van de rol van private bedrijven. In de kamerbrief van oktober 2022 schrijft de minister dat warmtebedrijven een rol kunnen spelen als dienstverlener, als warmteproducent en ook in een joint venture. De huidige contracten tussen gemeenten en warmtebedrijven zijn allemaal vertrouwelijk. Een met de markt afgestemde set aan basiscontracten en uitgewerkte standaard governance modellen zou veel bijdragen aan de ontwikkeling van publieke warmtebedrijven.
6. Als het Rijk een visie heeft geformuleerd over betaalbaarheid én we in Nederland goed zijn geworden in het ontzorgen van bewoners dan zien we graag de aansluitplicht van de

eerdere versie van de wet collectieve warmte gehandhaafd. Dit minimaliseert het volloopriscio, verlaagt de kosten en vermindert de overlast.

Algemene aandachtspunten/aanbevelingen

Wij vragen het Rijk in de beleidsontwikkeling de volgende algemene aanbevelingen en aandachtspunten ten aanzien van de warmtetransitie mee te nemen:

1. De gemeente wacht op een visie op wat betaalbaar en acceptabel is om te vragen aan gebouweigenaren en bewonerseigenaren. We vragen om 'koopkrachtplaatjes' voor verschillende typen gebouwen en inkomenssituaties. We zoeken een visie die duidelijk genoeg is voor de meeste typen gebouweigenaren (verschillende inkomenssituaties, verschillende eigendomsvormen). In de brief 'Aanbieding Programma Versnelling verduurzaming Gebouwde Omgeving' kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 2022 een 'handreiking op over de uitwerking van betaalbaarheid (en woonlastenneutraliteit) in de wijkaanpak'. Deze hebben wij nog niet ontvangen of gezien.
2. Versimpel het aanvraagproces voor de ISDE-subsidie (of vervangende subsidieregelingen). Daarnaast zou de gemeente graag reserveringen kunnen doen voor bepaalde wijken. Nu bestaat het risico dat de regeling niet meer toegankelijk is na de ontwikkeling van het warmtenet. We zien graag een mogelijkheid waarbij gemeenten deze of vergelijkbare subsidie kunnen aanvragen. Nagedacht moet worden of de subsidie geschikt zou moeten worden voor alle typen gebouweigenaren in de wijk (ook VVE's, verhuurders etc.).
3. Wij willen graag een visie van het Rijk op het aardgasvrij maken van de huizen van sociaal zwakkeren, mensen met geestelijke problemen en mensen met wantrouwen richting de overheid. De Ooi is een wijk met dit allerlei problemen achter de voordeur: wij worstelen met bovenstaande doelgroepen. Het huidige beleid is volledig gestoeld op basis van verleiden en vrijwilligheid. Het prijsplafond dat de gevolgen van de huidige energiecrisis verzacht is niet lang houdbaar. De huidige subsidies en ondersteuning komen voornamelijk bij de mensen die de steun minder hard nodig hebben dan bovenstaande doelgroepen. Wat moet een gemeente doen?
4. Geef gemeenten op korte termijn inzicht in de gegevens van de netbeheerder. De beleidsmedewerkers duurzaamheid zijn gebaat in actueel inzicht in gasverbruik van de gebouwen, waar nog aansluitingen liggen en vergelijkbare data. Uit privacy-overwegingen ligt deze data nog bij de netbeheerder. Om duurzaamheidsambities te realiseren en energiearmoede tegen te gaan is monitoring met actuele data wenselijk. Bovendien kan met dit inzicht de gemeente zich voorbereiden op de inzet van de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie.
5. De regierol van de gemeente in de warmtetransitie drukt een zware stempel op de gemeentelijke organisatie. Deze rol mag van ons geëvalueerd worden. Wij hopen op betere en meer inhoudelijke ondersteuning, met name in de wijkgerichte aanpak. We missen als gemeente nog een landelijke autoriteit in de warmtetransitie. We zien graag meer zichtbaarheid van het NPLW (nationaal programma ter ondersteuning van de lokale warmtetransitie).