

Aan de Gemeenteraad

**Onderwerp:**

Gebiedsaanpak Reyeroord aardgasvrij, aanbod aan de wijk

**Op welke gronden deze brief? Waarom nu voorgelegd?**

In mei 2021 (kenmerk BS21/00684,21bb6060) hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken van de gebiedsaanpakken. We hebben u toen laten weten dat we in Reyeroord toewerken naar een aanbod aan de gebouweigenaren. Via deze brief informeren wij u graag over de stand van zaken.

In Reyeroord-West zijn we zo ver dat we vastgoedeigenaren een aanbod kunnen doen om over te stappen op een alternatief voor aardgas, in dit geval stadsverwarming. Via deze brief informeren we u over dit aanbod.

**Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

- Coalitieakkoord 2018-2022
- Leidraad Werkwijze Gebiedsaanpakken Aardgasvrij (19bb13528)
- Duurzaamheidskompas (20bb18187)

**Toelichting:**

Achtergrond

Voor 2050 moet Nederland aardgasvrij zijn. Dat betekent dat we onze huizen en het tapwater zonder aardgas gaan verwarmen en overstappen op elektrisch koken. Dit is niet verplicht; eigenaren zijn vrij om te kiezen of, hoe en wanneer zij hun woning aardgasvrij maken. In Rotterdam moeten in totaal 263.000 aardgasaansluitingen worden vervangen. Dat is een grote opgave waar we in Rotterdam tijdig mee beginnen.

### Aan de slag in vijf gebieden

Deze collegeperiode zijn we in vijf gebieden aan de slag gegaan om te leren wat er nodig is om wijken aardgasvrij te maken: Groot-IJsselmonde (Heindijk en Reyeroord), Pendrecht, Rozenburg, Bospolder-Tussendijken en Prinsenland-Het Lage Land.

Aan het einde van deze collegeperiode willen we een aanpak opleveren waarmee ook andere Rotterdam wijken aardgasvrij kunnen worden. In de Transitievisie Warmte (TVW) die voor de zomer door uw raad is vastgesteld staat welke gebieden kansrijk zijn om te starten met een nieuwe gebiedsaanpak.

### Leren

We zien de eerste gebiedsaanpakken als een leerproces rond een nieuwe, complexe opgave: de energietransitie. Om dit goed te kunnen volgen is een leeraanpak opgezet. We hebben u in oktober 2020 geïnformeerd (brief kenmerk 20bb10226) over de evaluatie van de gebiedsaanpak Heindijk en de bevindingen van de Erasmus Universiteit (EUR). De EUR heeft het afgelopen jaar in opdracht van de Kenniswerkplaats Leefbare wijken en de gemeente Rotterdam de eerste gebiedsaanpak gevolgd in het kader van een lerende monitoring. Dit najaar laten we de eerste fase van de gebiedsaanpakken in Pendrecht Zuid en Bospolder-Tussendijken evalueren. We zullen u informeren over de uitkomsten.

### Landelijk

We leren niet alleen in Rotterdam, maar ook van de aanpak in andere wijken van Nederland. En andersom leren andere wijken van de ervaringen in Rotterdam. Zo zijn Pendrecht en Bospolder-Tussendijken voorbeeldwijken van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) van het Rijk en nemen we deel aan het Programma Verduurzaming van kwetsbare wijken van Platform 31. Ook binnen de VNG, G4 en warmtenetgemeenten wisselen we kennis en ervaring uit. Deze inzichten nemen we mee in de andere gebiedsaanpakken en hebben we gebruikt bij het opstellen van de Transitievisie Warmte.

We nemen de ervaringen uit de gebiedsaanpakken ook mee in onze gesprekken met het Rijk om te komen tot de juiste randvoorwaarden op landelijk niveau, zoals betaalbaarheid. Zo hebben we met succes gelobbyd voor een landelijke subsidieregeling voor de overstap op stadsverwarming (de ISDE-subsidieregeling) en pleiten we nu samen met de VNG voor een lager BTW-tarief voor de energietransitie (analoog aan isolatiemaatregelen van 9% in plaats van 21%).

### Gebiedsaanpak Reyeroord

Reyeroord is een wijk in Groot IJsselmonde, een typische tuinstadwijk gebouwd in de jaren '60 en '70. De wijk kent ongeveer 3.100 woningen, waarvan 500 corporatiewoningen. De overige 2.600 woningen zijn in particulier bezit, de helft is van eigenaar-bewoners en de andere helft van particuliere verhuurders.

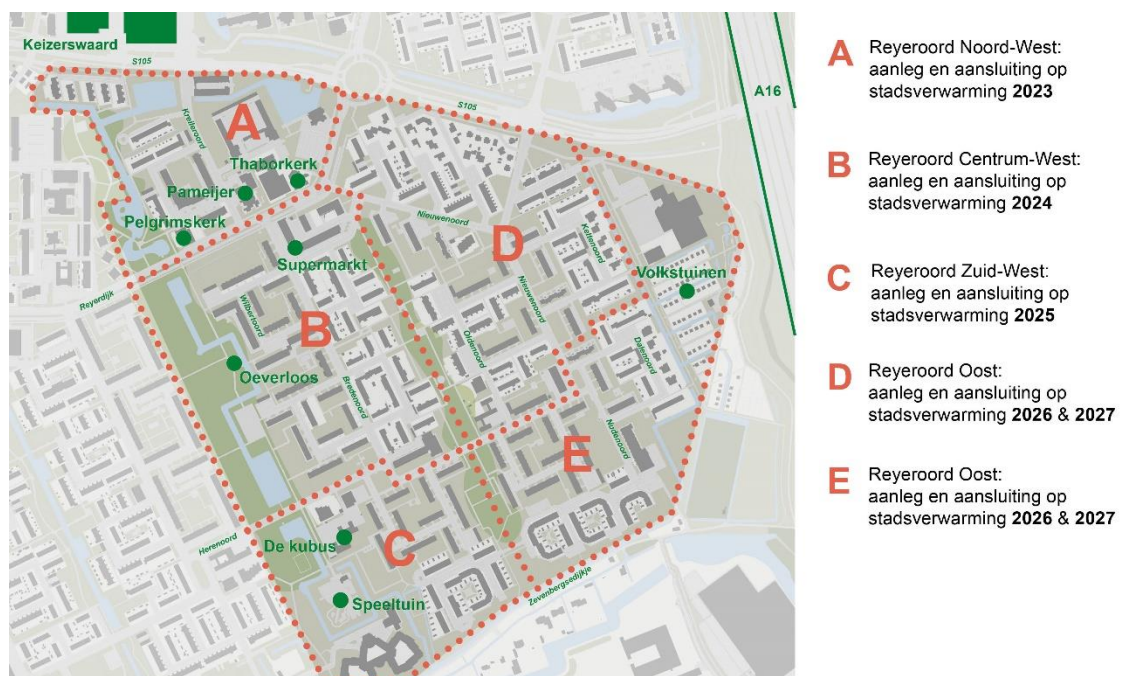
Uit de WAT-kaart (kenmerk 18bb2587) blijkt dat een collectief warmtenet voor Reyeroord maatschappelijk gezien het goedkoopste alternatief voor aardgas is. Dit komt onder meer doordat onder de Reyerdijk een hoofdleiding van het warmtenet ligt waarop de wijk makkelijk aangesloten kan worden. Dit is samen met de aardgasvrij plannen van woningcorporatie Woonbron een belangrijke overweging geweest om te starten met een gebiedsaanpak in Reyeroord. We verwachten dat in 2030 het grootste deel van Reyeroord aardgasvrij zal zijn.

### Rijksgeld voor Reyeroord

In april 2021 heeft Rotterdam 18 miljoen euro gekregen van het Rijk om wijken in Rotterdam-Zuid aardgasvrij te maken. Wij gebruiken dit bedrag onder meer voor de subsidie aan bewoners in Pendrecht en Reyeroord voor de overstap naar stadsverwarming. Daarnaast geven we met de rijksbijdrage de wijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) een sociaaleconomische impuls door de energietransitie waar mogelijk te koppelen aan werk, scholing, (energie)armoede en gezondheid. De Rijksbijdrage komt voort uit de Regio Deal Rotterdam-Zuid uit december 2018.

### Gefaseerde gebiedsaanpak

We kiezen in Reyeroord voor een gefaseerde aanpak. We beginnen in Reyeroord-West en gaan vervolgens aan de slag in Reyeroord-Oost.



Figuur 1: Fasering van de aanleg van stadsverwarming in Reyeroord

In Reyeroord-West zijn al vier woongebouwen met blokverwarming aangesloten op stadsverwarming, twee woongebouwen van Woonbron en twee woongebouwen met een gemengde VvE. Door te starten in Reyeroord-West sluiten we aan op de warmte-infrastructuur die al in de wijk aanwezig is.

### Betrekken van bewoners

Bewoners zijn in oktober 2019 via een wethoudersbrief geïnformeerd over de gebiedsaanpak en ontvangen regelmatig een huis-aan-huis nieuwsbrief over de stand van zaken. In 2020 hebben we verschillende digitale informatiebijeenkomsten georganiseerd. Hiermee hebben we ongeveer 250 bewoners bereikt. Ook bespreken we de voortgang van de gebiedsaanpak aardgasvrij regelmatig met de leden van de gebiedscommissie en het Burgerplatform.

Om goed te kunnen aansluiten bij wat er leeft in de wijk zijn we in Reyeroord een 'social design' aanpak (= ontwerp aanpak) gestart. Deze aanpak is erop gericht in kaart te brengen hoe bewoners naar de energietransitie en aardgasvrij kijken, wat hen daarin motiveert of juist blokkeert. Van daaruit ontwerpen we interventies en activiteiten om de bewoners te informeren over de energietransitie, te activeren voor de overstap naar aardgasvrij om zo de gewenste verandering teweeg te brengen.

Hierbij moet gedacht worden aan de volgende interventies of activiteiten:

- een schriftelijke enquête en huisbezoeken onder 10% van de inwoners van Reyeroord, in samenwerking met bureau Frontlijn;
- de bewustwordingscampagne 'Warm Reyeroord';
- het regelmatig peilen van de mening van bewoners in de wijk via een digitale testpool of korte enquêtes op straat;
- digitale inloopsprekuren om samen met bewoners de maandlasten van stadsverwarming uit te rekenen.

Ook hebben we in september 2021 een fysieke locatie in de wijk geopend, het Energiehuis, waar verschillende initiatieven op het gebied van duurzaamheid samenkomen en mensen in aanraking komen met dit thema en terecht kunnen voor meer informatie over de overstap op stadsverwarming.

### Proces naar financieel aanbod

In Reyeroord-West zijn we nu op het punt aangekomen dat we de vastgoedeigenaren een financieel aanbod kunnen doen om over te stappen op stadsverwarming. Een besluit over het aardgasvrij aanbod voor Reyeroord-Oost zal door een volgend college genomen worden.

Het aanbod is gebaseerd op de gebiedsstudie, een uitgebreide schouw van verschillende type woningen in de wijk (representatief voor 90% van de woningen) en de gebiedsbusinesscase van Vattenfall:

- De gebiedsstudie brengt de technische mogelijkheden en uitdagingen in kaart, alsmede het technisch optimale aanlegscenario. Deze gebiedsstudie is in 2019 uitgevoerd. Met de gebiedsstudie heeft Vattenfall een technische doorrekening gemaakt, een financiële doorrekening voor aanleg van stadsverwarming in de wijk en een aansluitplan.
- Een schouw geeft inzicht in de aansluitscenario's per gebouw/woning en laat zien wat de kosten voor in pandige aansluiting zijn. De feitelijke schouw heeft begin 2020 plaatsgevonden. In het najaar van 2020 zijn alle schouwrapporten

opgeleverd. Daarna zijn ze met Vattenfall besproken. Ook zijn de kosten opgenomen in een daarvoor ontwikkeld rekenmodel, wat voortbouwt op de ervaringen uit Heindijk en Pendrecht.

- Voor het opstellen van de gebiedsbusinesscase met Vattenfall is net als in Pendrecht gebruik gemaakt van het zogeheten startmotor model dat in de zomer van 2020 beschikbaar gekomen is. Het opstellen van de gebiedsbusinesscase is in mei van dit jaar afgerond.

De wijkdeal voor Reyeroord-West, die volgt uit de gebiedsbusinesscase, heeft betrekking op het vastgoed van eigenaren in Reyeroord-West met een individuele warmteaansluiting, exclusief het vastgoed dat al aardgasvrij is en de woningen van Woonbron die al aardgasvrij zijn of worden gemaakt.

#### Hoe ziet het aanbod eruit?

Alle vastgoedeigenaren in Reyeroord-West, zowel eigenaar-bewoners als verhuurders, krijgen de tweede helft van september 2021:

- A. Een financieel aanbod om over te stappen op stadsverwarming;
- B. Een aanbod voor financiering indien men mee wil doen maar financieel niet de middelen heeft.

Eigenaar-bewoners krijgen daarnaast ook een subsidie aangeboden om over te stappen op elektrisch koken (indien van toepassing). Deze subsidie wordt ook aangeboden aan eigenaar-bewoners in Reyeroord-Oost.

Eigenaren bepalen zelf of ze willen overstappen, hoe en wanneer. De keuze is vrij. Zo kun je nu kiezen om de woning compleet aardgasvrij te maken, of juist eerst elektrisch te gaan koken, zelf voor een alternatief voor het verwarmen van je huis te zorgen, of nog even af te wachten.

In de meeste woningen in Reyeroord-West wordt de afleverset op de plaats van de gasmeter in de meterkast aangelegd. Als er onvoldoende ruimte is voor én een gasmeter én een afleverset van Vattenfall, zal voor aansluiting op stadsverwarming de overstap op elektrisch koken gereed moeten zijn.

Het aanbod om over te stappen op stadsverwarming geldt voor iedereen die tijdig een interessekaart inlevert. Voor eigenaren in cluster A is dit voor het eind van dit jaar en voor eigenaren in cluster B en C voor het eind van 2022. Deelname is pas bindend na het afsluiten van het contract met Vattenfall. Betaling vindt plaats na aansluiting op stadsverwarming (start aansluiting 2023).

We gaan tot 2030 uit van twee aansluitmomenten. Het eerste aansluitmoment vindt plaats tussen 2023 en 2027. Vanaf 2028 tot 2030 krijgen vastgoedeigenaren opnieuw een mogelijkheid om aan te sluiten op stadsverwarming. Besluitvorming over het financiële aanbod voor het tweede aansluitmoment zal in 2026 worden voorgelegd aan een nieuw college. Door inflatie en hogere prijzen voor materialen zal dit aanbod waarschijnlijk duurder uitvallen.

De aanleg van stadsverwarming gaat door als per aan te sluiten cluster minimaal 30% van het vastgoed meedoet. Bij een lager deelnamepercentage werkt stadsverwarming door de geringe doorstroom onvoldoende.

In een flat met een VvE kan stadsverwarming alleen worden aangelegd als de VvE akkoord is met het aanleggen van de leidingen in de algemene ruimtes. De gemeente zorgt ervoor dat deze in één keer worden aangelegd. Hiervoor moet minimaal 30% van de eigenaren meedoen. De leidingen *in* de woningen worden pas aangelegd als de eigenaar aangeeft over te stappen op stadsverwarming. Bij VvE's is aardgasvrij bij voorkeur integraal onderdeel van een Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP). Om VvE's te helpen bij het opstellen van een MJOP hebben we in samenwerking met VVE010 en de Bouwhulpgroep een VvE-aanpak opgezet.

#### Financieel aanbod – de kosten per woning

De kosten voor de overstap naar stadsverwarming verschillen per woning: iedere woning wordt immers op een andere wijze aangesloten. Op basis van de huidige berekeningen variëren de kosten voor het aansluiten van de woningen en de aanpassingen in huis in Reyerood-West bij een individuele cv-ketel van € 15.600 tot € 21.300 inclusief BTW. Dat is inclusief de Bijdrage Aansluit Kosten (BAK) van € 9.000 (exclusief BTW).

De kosten voor vervanging van een collectieve ketel (blokverwarming) zijn substantieel lager omdat er sprake is van minder aanpassingen in de gebouwen: in Reyerood-West variëren deze van € 1.600 tot € 3.500 per woning (inclusief BTW).

De kosten voor de overstap van stadsverwarming voor utiliteit is maatwerk. Hiervoor wordt per gebouw de benodigde aanpassing en het aansluitvermogen bepaald waarna er een aanbieding volgt conform het tarievenhandboek van Vattenfall.

#### Financieel aanbod – aanbod per doelgroep

##### *A. Eigenaar-bewoners*

Hoewel elke woning verschillend is, en daarmee de kosten per woning variëren, zetten we in Reyerood-West in op een vast bedrag voor eigenaar-bewoners om over te stappen op stadsverwarming. Dat is duidelijk en biedt zekerheid.

Het verschil tussen het te betalen bedrag en de werkelijke kosten wordt voor eigenaar-bewoners bijgelegd door de gemeente. Hiervoor worden onder andere de middelen van het Rijk ingezet.

Het financieel aanbod stadsverwarming in Reyerood voor eigenaar-bewoners ziet er als volgt uit:

- Eigenaar-bewoners individuele aansluiting: € 1.500 (inclusief BTW)

- De kosten voor de installatietechnische aanpassingen aan de eigen installatie en leidingen maken onderdeel uit van het aanbod.
- Eigenaar-bewoners collectieve aansluiting: maximaal € 1.000 (inclusief BTW)
  - Bij een collectieve ketel besluit de VvE – bij monde van de eigenaren – of overgestapt wordt op een collectieve aansluiting met stadsverwarming. De VvE is conform de splitsingsakte hiervoor verantwoordelijk. De eigenaar-bewoner betaalt bij een overstap zijn aandeel conform de VvE verdeelsleutel. Als dit boven de € 1.000,- uitkomt, legt de gemeente de rest bij.

Eigenaar-bewoners met een individuele aansluiting betalen een hogere eigen bijdrage dan eigenaar-bewoners binnen een gebouw met een collectieve aansluiting. Bij een individuele aansluiting krijgt de bewoner een eigen afleverset met een eigen warmtemeter. De investeringskosten hiervoor per woning zijn veel hoger dan de investeringskosten per woning voor een collectieve aansluiting. Een hogere eigen bijdrage is daardoor gerechtvaardigd.

In enkele gevallen worden woningen in Reyerood nog verwarmd via een gaskachel of moederhaard. In zo'n situatie zijn er extra kosten voor noodzakelijke aanpassingen (vervanging of aanschaf van radiatoren en/of leidingenwerk). Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar-bewoner en kunnen gefinancierd worden met een renteloze lening. Desgewenst kunnen de werkzaamheden via de door de gemeente gecontracteerde partijen worden uitgevoerd zodat deze optimaal afgestemd worden met de werkzaamheden van aansluiting op stadsverwarming en mogelijk kostenvoordeel ontstaat.

#### *B. Particuliere verhuurders*

Meer dan de helft van alle woningen in Reyerood-West is eigendom van particuliere verhuurders. Voor een succesvolle gebiedsaanpak aardgasvrij is het dan ook belangrijk dat deze doelgroep meedoet.

Verhuurders dragen de kosten voor de overstap op stadsverwarming in principe zelf. Omdat de BAK voor individuele aansluitingen in Reyerood-West relatief hoog is, kiezen wij ervoor particuliere verhuurders met een individuele aansluiting financieel tegemoet te komen. Hierbij gaat het om een bedrag van €3.390,-. Daardoor komen zij uit op een BAK van €7.500,- (incl BTW). Om voor dit aanbod in aanmerking te komen moet een verhuurder voldoen aan voorwaarden van goed verhuurderschap. Hiervoor sluiten we aan bij de aanpak 'Goed huren en verhuren' van Bouw- en Woningtoezicht, die onder andere in de wijk Carnisse wordt toegepast. Dit wordt nader uitgewerkt in een subsidieregeling die later dit jaar door het College zal worden vastgesteld.

Het financieel aanbod stadsverwarming in Reyerood voor verhuurders ziet er als volgt uit:

- Verhuurders individuele aansluiting: BAK per woning van € 7.500 (incl. BTW)
  - De verhuurder is zelf verantwoordelijk voor de installatietechnische aanpassingen aan de eigen installatie en leidingen.

- Verhuurders met een collectieve aansluiting: aansluitbijdrage conform de VvE verdeelsleutel

Vastgoedeigenaren van winkels en andere utiliteit dragen, net als verhuurders, zelf de kosten voor het aardgasvrij maken van hun vastgoed.

#### Financieel aanbod – landelijke subsidies

Voor het aardgasvrij worden van woningen zijn de volgende landelijke subsidies beschikbaar:

1. Voor overstap op stadsverwarming kunnen eigenaar-bewoners vanaf begin 2021 aanspraak maken op de nieuwe ISDE-subsidie (InvesteringsSubsidie Duurzame energie en Energiebesparing). In 2021 gaat het om € 3.325 per woning. Het bedrag kan jaarlijks variëren en heeft een maximaal subsidiebudget per jaar.

Voor de gemeente is het belangrijk dat de ISDE-subsidie kan worden ingezet voor het aardgasvrij aanbod aan de wijk. Daarom zijn we in VNG-verband met het Rijk in gesprek of de gemeente de ISDE-subsidie namens eigenaar-bewoners kan aanvragen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zoeken we een alternatief waarbij de bijdrage voor eigenaar-bewoners netto € 1.500 blijft. Opbrengsten uit de ISDE-subsidie worden ingezet voor de financiering van gebiedsaanpakken én geeft ruimte om ook andere Rotterdammers een scherpe aanbieding te doen.

2. Voor gemengde VvE's met een collectieve ketel volgt dit jaar een nieuwe landelijke subsidieregeling om over te stappen op stadsverwarming. De precieze inhoud en vorm van deze subsidie zijn nog niet bekend. De VvE vraagt de subsidie aan.
3. Verhuurders kunnen aanspraak maken op de SAH-subsidie (Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen) van het Rijk. Op basis van de kosten voor Reyroord-West zal de subsidie bij een individueel verwarmde woning circa € 4.000 (inclusief BTW) bedragen en voor een collectief verwarmde woning circa € 600 (inclusief BTW). Deze subsidie is zowel bedoeld voor de aansluitbijdrage én de installatietechnische aanpassingen in de woning. Met deze subsidie, in combinatie met het aardgasvrij aanbod, denken wij dat het voor particuliere verhuurders ook aantrekkelijk wordt over te stappen op stadsverwarming.
4. Voor winkeliers, horeca en andere utiliteit is (nog) geen landelijke stimuleringsregeling beschikbaar.

### Financieel aanbod – leningen

Voor wie wel mee wil doen, maar niet de financiële middelen heeft, zijn diverse leningen mogelijk vanuit het Rotterdams Energietransitiefonds, uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn):

- a. Eigenaar-bewoners kunnen een speciale renteloze energietransitielening van minimaal € 1.500 en maximaal € 10.000 (consumptief krediet, looptijd 15 jaar) aanvragen om aan te sluiten op het warmtenet. Ook de eventuele kosten voor leidingenwerk en nieuwe radiatoren bij gaskachel/moederhaard, het vervangen van een gasgeiser/boiler bij collectieve ketels alsmede kosten voor elektrisch koken kunnen met deze lening gefinancierd worden.
- b. Voor eigenaar-bewoners van 58 jaar en ouder (10 jaar voor de wettelijke AOW leeftijd) is er de Energietransitie verzilverlening. De verzilverlening is een omgekeerde hypotheek waarbij gebruikt wordt gemaakt van de overwaarde van een woning. De verzilverlening heeft geen gevolgen voor de maandelijkse lasten. De lening wordt afgelost aan het eind van de looptijd, of bij verkoop van de woning. De Energieverzilverlening kan niet renteloos worden aangeboden en heeft een minimaal leenbedrag van € 2.500.
- c. De Energietransitie maatwerklening is bedoeld voor eigenaar-bewoners die vanwege hun inkomenssituatie geen gewone lening kunnen afsluiten, maar wel gebruik willen maken van het gunstige aardgasvrij aanbod van de gemeente. Hiervoor kan dan een lening op maat worden gemaakt passend bij de specifieke situatie van de eigenaar-bewoner.
- d. Verhuurders met maximaal 3 woningen in de gemeente Rotterdam kunnen gebruik maken van de rentedragende Energietransitielening van minimaal € 2.500 tot maximaal € 25.000 (bij een consumptief krediet) en maximaal € 65.000 per woning bij een hypothecaire krediet. Een verhuurder kan deze lening alleen aanvragen als natuurlijk persoon en niet zakelijk als onderneming.

### Kosten na overstap op stadsverwarming

De overstap op stadsverwarming heeft consequenties voor de energierekening. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft berekend wat huishoudens gemiddeld kwijt zijn aan het gebruik van warmte en aardgas. De tarieven van de concessie van Vattenfall voor Rotterdam Zuid liggen echter onder de tarieven waar de ACM mee rekent. Daardoor zijn huishoudens voor de maandelijkse kosten in principe goedkoper uit als zij overstappen op stadsverwarming van Vattenfall.

Naar aanleiding van vragen van bewoners in Pendrecht en Reyeroord naar een onafhankelijke berekening om de kosten na de overstap te berekenen, hebben we een rekentool ontwikkeld. De rekentool wordt aangeboden via het gemeentelijke duurzaamheidsloket [www.duurzaam010.nl](http://www.duurzaam010.nl) en kan desgewenst tijdens inloopspreekuren in het Energiehuis samen met een medewerker van de gemeente worden ingevuld. De rekentool is ook beschikbaar voor de andere gebiedsaanpakken.

Op basis van de rekentool is bij gemiddeld energiegebruik in een appartement met een individuele aansluiting een eigenaar-bewoner in 2021 op jaarbasis rond de € 70 goedkoper uit met stadsverwarming bij Vattenfall. Zie bijlage 4 voor de berekening. Deze berekening is gebaseerd op de huidige tarieven van warmte en gasprijzen. Indien de gasprijzen verder stijgt, kan het voordeel toenemen.

Voor huurders ligt dit anders. We attenderen verhuurders erop dat de huurder gaat betalen voor de huur van de afleverzet terwijl in de huidige situatie de kosten voor aanschaf en onderhoud van een cv-ketel voor de verhuurder zijn en de kosten hiervoor in de huur zijn opgenomen. Bij de overstap naar stadsverwarming dient de huurder hiervoor gecompenseerd te worden. Dit kan door een huurverlaging. Andere vormen van compensatie voor de huurder zijn ook mogelijk, zoals het afkopen van de huur van de afleverzet door de verhuurder, waardoor het vastrecht voor de huurder verlaagd wordt. We nemen dit mee in onze voorlichting aan huurders en verhuurders.

#### Samenwerking met Vraagwijzer

We willen dat de energietransitie haalbaar en betaalbaar is voor alle Rotterdammers. Ook voor de Rotterdammers met een kleine beurs. In Reyerood werken we daarvoor samen met bureau Frontlijn en het gemeentelijk loket Vraagwijzer. Eigenaar-bewoners met financiële problemen, zoals schulden, kunnen gebruik maken van de ondersteuning van Frontlijn of de Vraagwijzer. Medewerkers kunnen helpen om de financiën op orde te krijgen zodat bewoners op het eerste of tweede keuzemoment kunnen meedoen met de energietransitie.

#### Samenwerking met Reyerood+

De gebiedsaanpak Reyerood is erop gericht om Reyerood aardgasvrij te maken. Daarnaast zien we de transitie naar aardgasvrij als kans om de positie van de bewoners en de wijk te verbeteren. Dat doen we door de transitie te koppelen aan het al lopende programma Reyerood+ over slimmer beheer van Stadsbeheer en samen op te trekken. Mooi voorbeeld hiervan is het Energiehuis, een initiatief van de aardgasvrij, Reyerood+ en Werk & Inkomen samen.

#### Communicatie van het aanbod

De gebiedsaanpak kenmerkt zich door persoonlijke aandacht met inachtneming van de praktische mogelijkheden. Daarmee geven we invulling aan een van de aanbevelingen uit de evaluatie van de gebiedsaanpak Heindijk (20bb10226). Uit deze evaluatie blijkt onder meer dat de persoonlijke benadering een kracht is van de gebiedsaanpak. We willen die benadering behouden en op zo'n manier toepassen dat dit ook in een groter gebied mogelijk is. In Pendrecht hebben we daarom gekozen voor een getrapte communicatie aanpak waarbij eigenaren eerst schriftelijk worden geïnformeerd waarna afhankelijk van de respons ook andere communicatiemiddelen worden ingezet. In Reyerood doen we dit ook maar dan meer buurt-specifiek:

- Eigenaren ontvangen eerst een brief met informatie over het aanbod en daarna een uitgebreid informatiepakket. Alle informatie die nodig is voor het maken van een keuze is overzichtelijk in een drie informatiebrochures

opgenomen. Daarbij vertellen we een transparant verhaal, met duidelijk de voor- en nadelen op een rij. Een concept van het informatiepakket is getest bij een aantal bewoners in de testpool. De reacties waren positief, verbeteruggesties zijn meegenomen.

- Eigenaren die interesse hebben en willen meedoen, kunnen de meegestuurde interessekaart invullen en opsturen of afgeven bij het Energiehuis. Eigenaren in de clusters B en C hebben tot volgend najaar de tijd om hun interesse kenbaar te maken. Deze keuzeperiode is langer dan we tot nog toe in de lopende gebiedsaanpakken hebben gehanteerd. Zo kunnen we kijken of een langere tussen het aanbod en het keuzemoment passender is, met name voor VvE's.
- Voor vragen en verdiepende informatie kunnen bewoners langskomen op vaste inloopspreekuren in het Energiehuis. Ook komt er een helpdesk op het gemeentelijke duurzaamheidsloket te staan, waar mensen via een contactformulier informatie over hun specifieke situatie invullen en vervolgens hun vraag kunnen stellen. Zo kunnen wij gericht en specifiek vragen beantwoorden.
- Vanaf oktober organiseren we voor elke buurt aparte bijeenkomsten. Hier kunnen bewoners langskomen om meer informatie te krijgen en vragen te stellen. Tijdens deze buurtbijeenkomsten zijn ook mensen van Vattenfall en VvE010 aanwezig om specifieke vragen op het vlak van de techniek of de VvE te beantwoorden.
- Met de grote vastgoedeigenaren in het gebied is persoonlijk contact met informatie op maat.

Ook de huurders en de bewoners van Reyeroord-Oost worden meegenomen in de communicatie. In oktober verschijnt een uitgebreide huis-aan-huis nieuwsbrief dat gaat over het aardgasvrij maken van Reyeroord met informatie voor iedereen. Woningeigenaren in Reyeroord-Oost krijgen daarnaast ook een brief waarin wij hen vertellen dat zij nu nog geen aardgasvrij aanbod krijgen, maar dat zij wel alvast gebruik kunnen maken van de kooksubsidie.

#### Lessen andere gebiedsaanpakken

In het najaar van 2022, na de afloop van het eerste keuzemoment, zullen we de gebiedsaanpak Reyeroord-West evalueren en u informeren over de uitkomsten. Vooruitlopend daarop lichten wij graag enkele elementen uit de aanpak waarmee andere gebiedsaanpakken nu al hun voordeel kunnen doen:

- De schouw:
  - o In Reyeroord is voortgebouwd op de schouwaanpak van Heindijk en Pendrecht. In Reyeroord hebben we in enkele weekenden zo'n 60 schouwen uitgevoerd van de meest voorkomende woningtypologieën in de wijk. Samen met de informatie uit Heindijk en Pendrecht hebben we nu een database waarmee we de kosten voor toekomstige gebiedsaanpakken steeds accurater kunnen inschatten en we per gebiedsaanpak minder woningen hoeven te schouwen.

- De businesscase:
  - In Reyerood hebben we, net als in Pendrecht Zuid, het landelijke startmotormodel gebruikt om de totale kosten, opbrengsten en de onrendabele top van de businesscase van het warmtenet in kaart te brengen. Waar in Pendrecht-Zuid alle betrokkenen nog moesten leren werken met dit model, ging dit in Reyerood al een stuk makkelijker waardoor sneller resultaten konden worden geboekt.
  - Door te werken in een transparant en voor beide partijen toegankelijk model hebben we meer en beter inzicht gekregen in de verschillende kostenposten en de onderlinge relaties en afhankelijkheden daartussen. Reyerood kent een hoge onrendabele top waardoor de BAK relatief hoog uit is. Het startmotormodel laat goed zien hoe dat komt. De hoge BAK wordt vooral veroorzaakt doordat er in verhouding veel grondgebonden woningen in de businesscase zitten, die duurder zijn om aan te sluiten dan appartementen. Daarnaast waren de appartementencomplexen met een collectieve aansluiting relatief klein waardoor ze minder positief bijdragen aan de businesscase dan verwacht. Door deze inzichten kunnen we steeds beter inschatten welke investering het vraagt om gebieden aan te sluiten op stadsverwarming.
- VvE's
  - In navolging van de gebiedsaanpak in Bospolder-Tussendijken starten we ook in Reyerood met een VvE aanpak. Deze aanpak richt zich op het activeren van VvE's en de totstandkoming van meerjaren onderhoudsplannen waarvan aardgasvrij een onderdeel is. Dit kan de uitvoering van gebiedsaanpakken vergemakkelijken.

### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

#### Financiële consequenties

Zie Appendix.

Aangezien het belang van het openbaar maken van de Appendix raadsbrief 'Financiële consequenties en dekking' niet opweegt tegen het financieel belang van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige benadeling van derden, wordt de in de bijlage vervatte informatie aan de raad verstrekt met inachtneming van artikel 25, tweede lid, Gemeentewet en artikel 10, lid 2b, van de Wet Openbaarheid van Bestuur, onder oplegging van geheimhouding. Overeenkomstig artikel 25 van de Gemeentewet verzoeken wij u deze geheimhouding in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor tenminste een duur van 10 jaar. Met een herbeoordeling van deze termijn na 5 jaar.

#### Juridische consequenties

Het aardgasvrij maken van Reyerood-West lijkt wat staatssteunrecht betreft passend binnen dezelfde juridische kaders als bij de gebiedsaanpak Heindijk en Pendrecht-Zuid.

Daarnaast lijken er vooralsnog geen aanbestedingsrechtelijke belemmeringen te zijn. De definitieve juridische toets (staatssteun en aanbesteding) zal volgen op basis van de uitwerking van de gemaakte afspraken in overeenkomsten. Bij deze uitwerking zullen de juridische kaders als randvoorwaarden worden meegenomen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



V.G.P. Karremans, l.b.

**Bijlage(n):**

|           |                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Appendix  | GEHEIM Appendix Raadsbrief Financiële consequenties en dekking (BS21/01186; 21bb010861) |
| Bijlage 1 | Planning & fasering (BS21/01186; 21bb010857)                                            |
| Bijlage 2 | Overzicht vastgoed wijkdeal (BS21/01186; 21bb010858)                                    |
| Bijlage 3 | Aanbod per vastgoedeigenaar (BS21/01186; 21bb010859)                                    |
| Bijlage 4 | Jaarlijkse kosten ten opzichte van gas (BS21/01186; 21bb010860)                         |