WijBedrijf Dieze

Cooperatief WijBedrijf Dieze, u.a.
opgericht in 2014
127 leden

Koen Weytingh

22 mei 2023

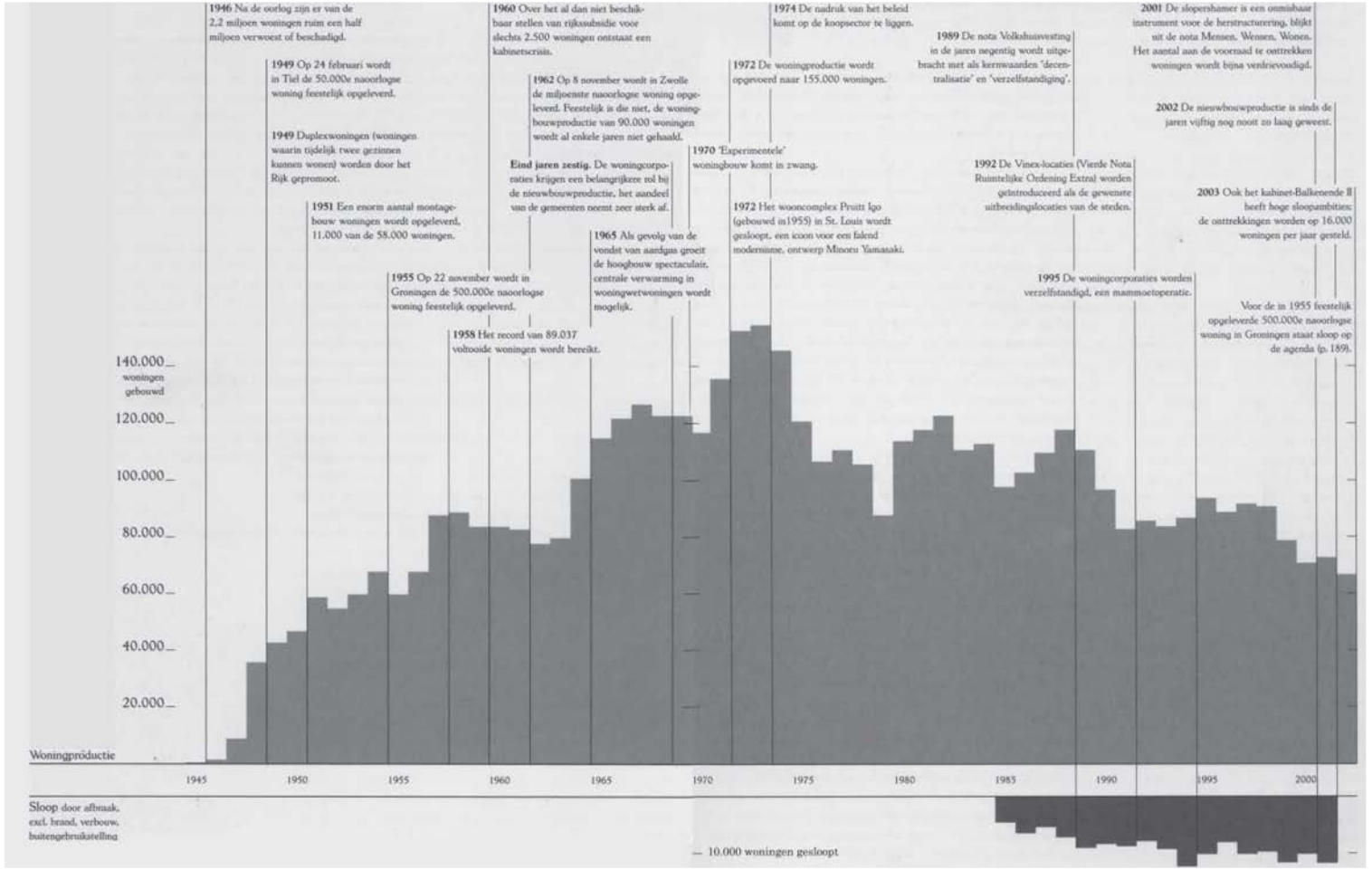
Buurtmaken: vervangingsopgave als motor



De wijk leren kennen



184 buurten
327.000 huishoudens
313.500 woningen
20% van alle buurten in NL



De wijk leren kennen

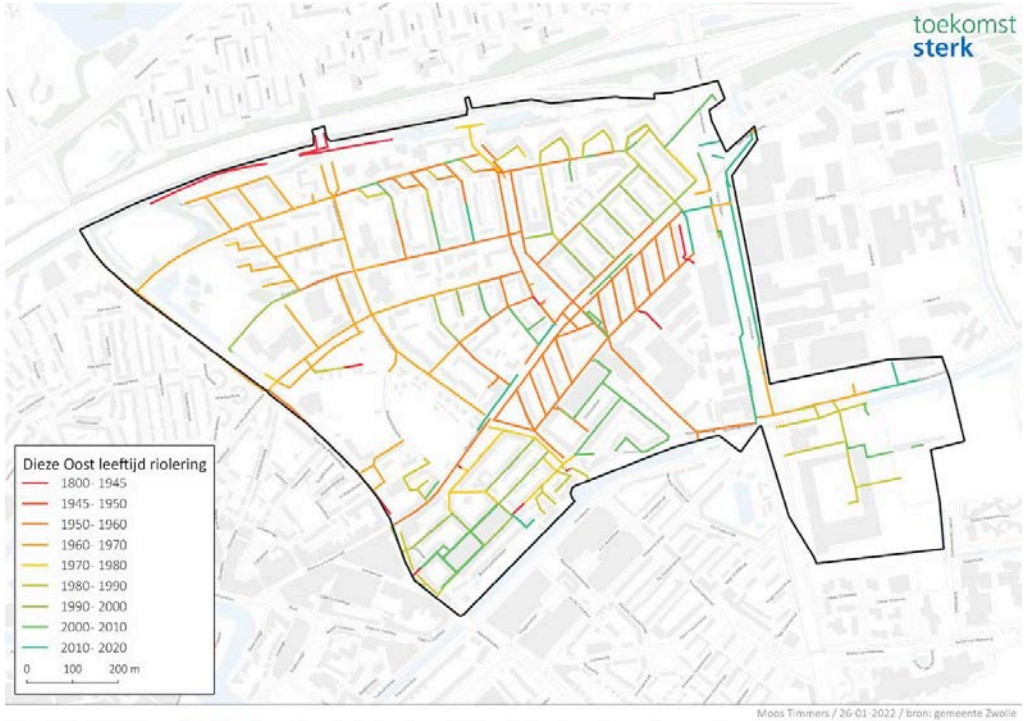


De wijk leren kennen

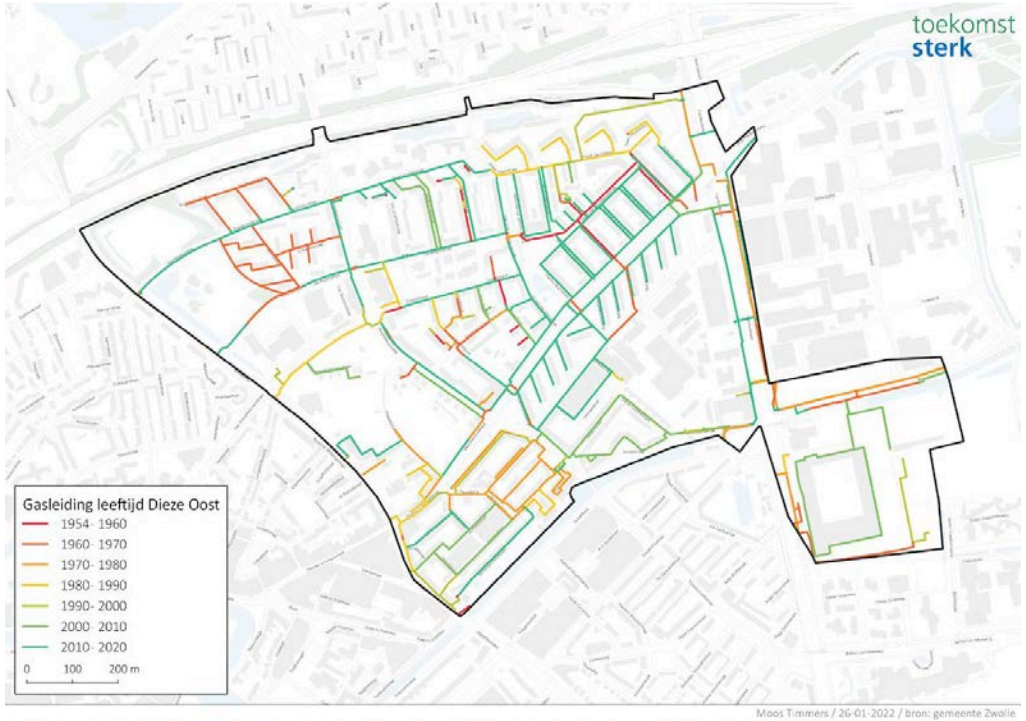


De wijk leren kennen: riool en gasleidingen oud

Leeftijd riolering



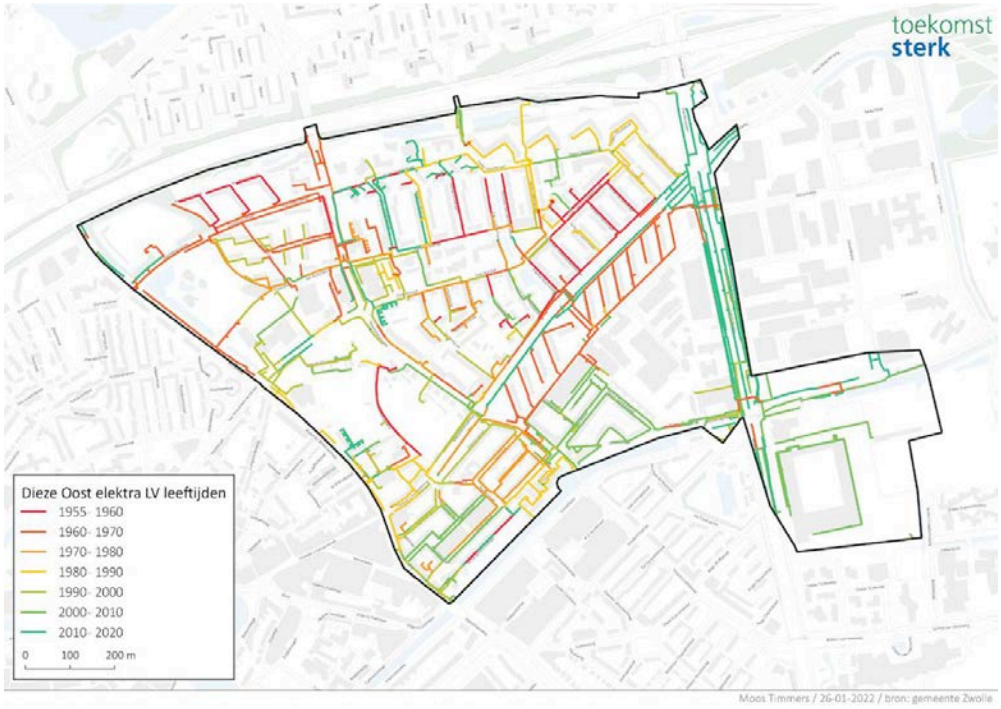
Leeftijd gasleiding



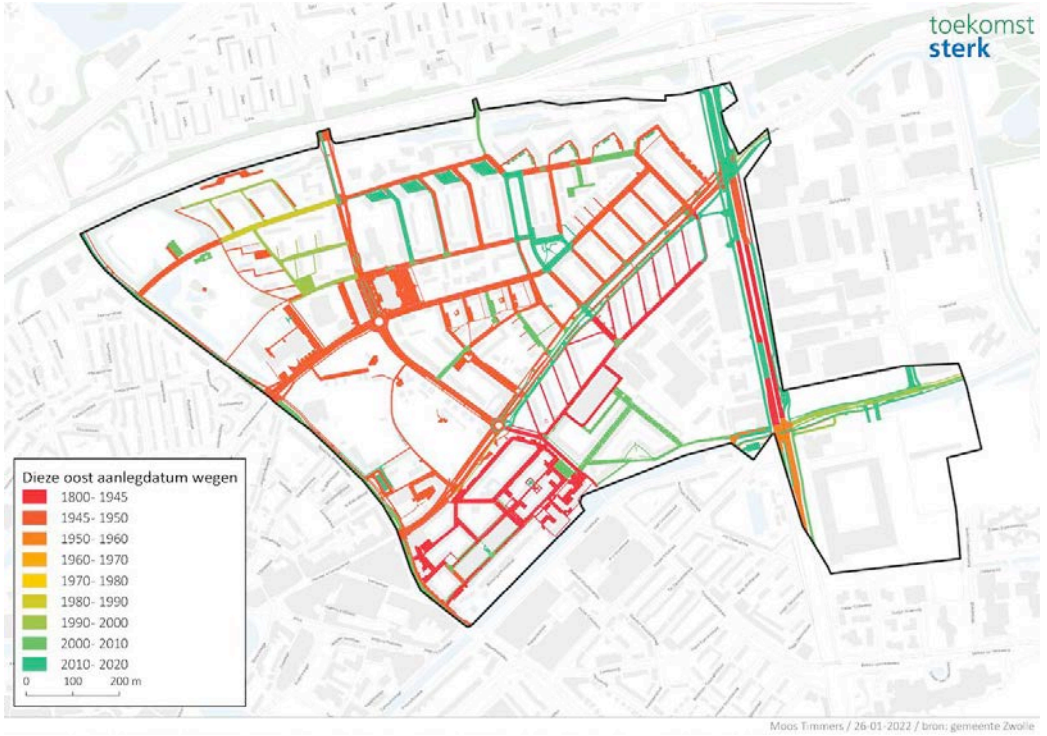
Wijkbedrijf Dieze

De wijk leren kennen: elektra en wegen oud

Leeftijd elektra



Aanlegdatum wegen



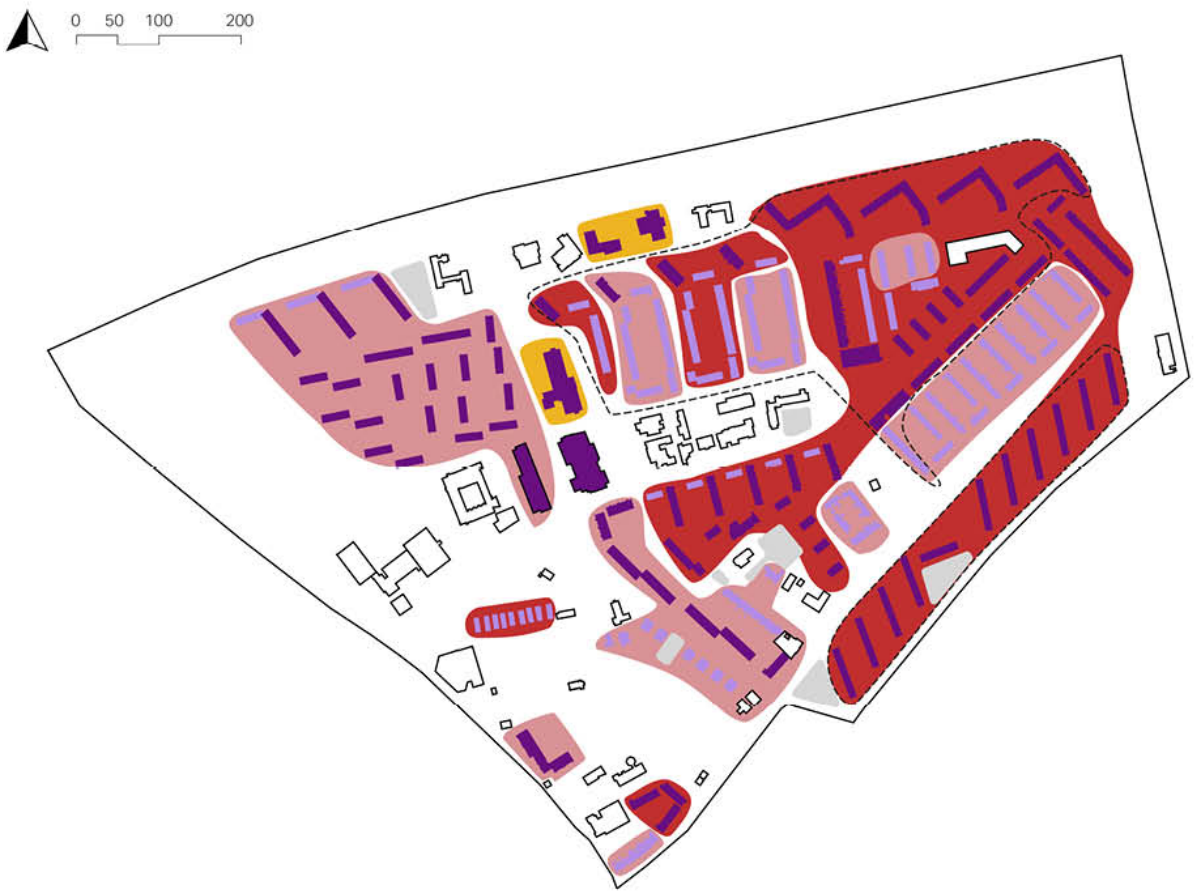
Wijkbedrijf Dieze

De wijk leren kennen: niet toekomstbestendig

Klimaatproblematiek



De wijk leren kennen: particulier/corporatie 50/50



- grondgebonden eengezinswoningen
- appartementen
- particulier eigendom
- eigendom woningcorporaties
- restruimte (onbebouwd)
- nieuwbouw of gerenoveerde woningen
- zorgwoningen
- andere functies (anders dan wonen)

De wijk leren kennen





De wijk leren kennen





De wijk leren kennen



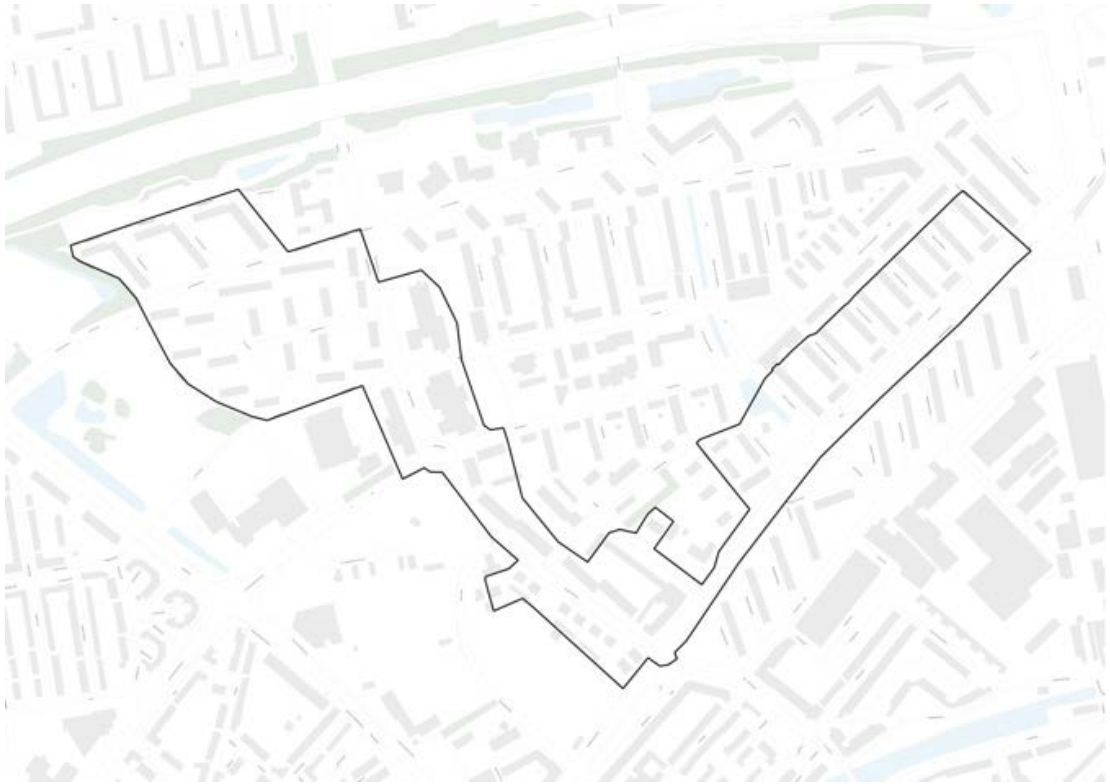
De wijk leren kennen: particulier deel lage labels

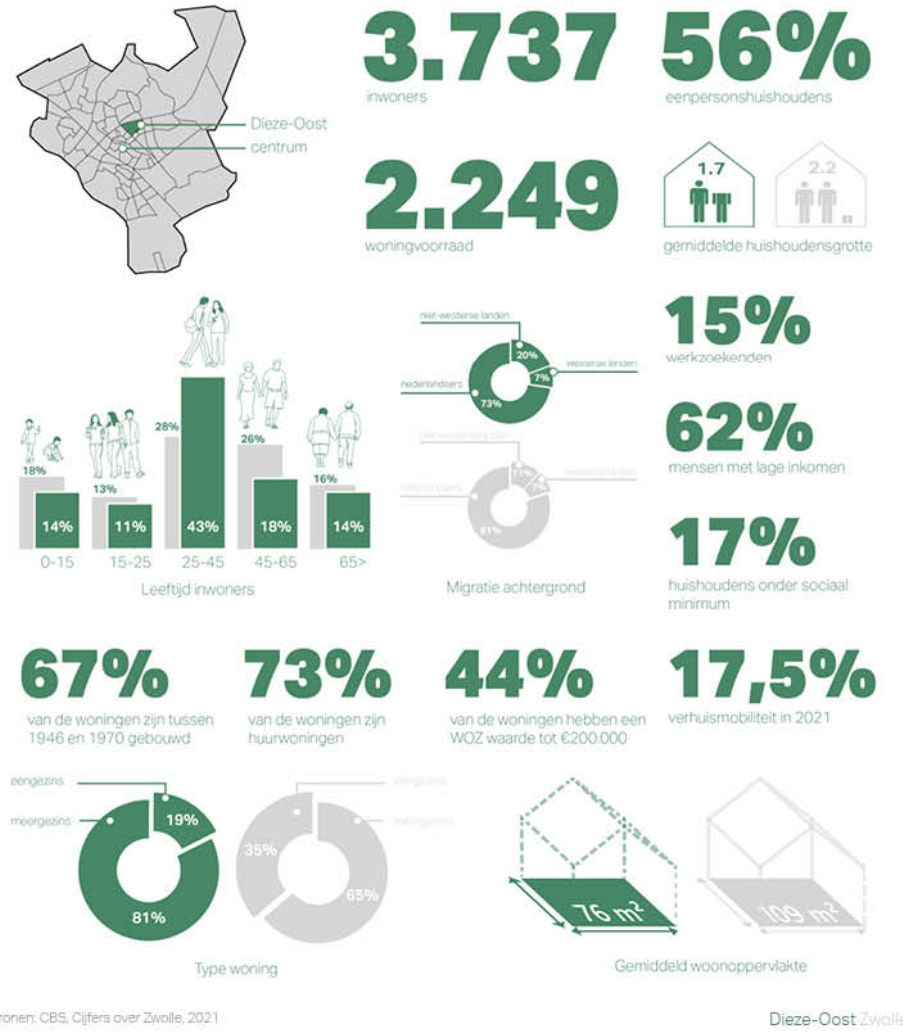
Gasverbruik



hoog gasverbruik (> 1450 m³ per jaar)
gemiddeld gasverbruik (1150-1450 m³ per jaar)
laag gasverbruik (<1150 m³ per jaar)
laag energielabels (D t/m G)
nieuwbouw of gerenoveerde woningen (met label >B en laag gasverbruik)
gasleidingen voor 1980
gasleidingen na 1980

De wijk leren kennen: vervangingsgopgave als motor





Wijkbedrijf Dieze

Buurtmaken: Doe je samen

Vergelijking woningcorporaties versus particulieren - wel/niet meedoen aan energietransitie en klimaatadaptatie					
	Reden	**Woningcorporatie (huurwoningen)**	**Waarom**	**Particulieren (koopwoningen)**	**Waarom**
1	Urgentie	Ja	Eis minimaal gemiddeld label B in 2021	Nee	Geen eis - wel hogere energieprijzen!
2	Financien	Ja	Geld lenen met WSW-borging	Deels	Geen financien te verkrijgen bij laag loon
3	Organisatie	Ja	x aantal fte's - verhuur, beheer en financien	Nee	Cooperatie (WijBedrijf) de oplossing om professioneel te ondersteunen
4	Verbonden Community	Ja - indirect	Bewoners zijn bekend en indirect verbonden	Nee	Cooperatie (WijBedrijf) de oplossing om te verbinden
5	Betaalbaarheid	Ja	Altijd, middels huursubsidie te realiseren	Nee	Eigen woning en indien geen verduurzaming - woonlasten steeds hoger

WijbedrijfDiever

Buurtmaken doen we samen



Coöperatief WijBedrijf Dieze 127 leden

Buurtmaken: samen en toch professioneel

Bron	Hoeveelheid	Waar naartoe
Inkomen	€ 113,2 miljoen	Bewoners
AOW	€ 1,4 miljoen	
Bijstand	€ 0,7 miljoen	
Huursubsidie	€ 2,6 miljoen	Bewoners
Hypotheekrenteaftrek	€ 2,5 miljoen	Bewoners
Kinderbijslag	€ 6,3 miljoen	Bewoners
Sociale projecten	€ ?	
Groen onderhoud	€ 0,17 miljoen	Rova (Schalling)
Totaal	€ 127 miljoen	

Uit:

Bron	Hoeveelheid	Waar naartoe
inkomensbelasting	€ 21.6 miljoen	belastingdienst
Huur	€ 22,5 miljoen	woningcorporaties en private verhuurders (30%)
Waarvan voor onderhoud	€ 2,9 miljoen	aannemers
Hypotheken	€ 12 miljoen	Banken
Onderhoud koopwoningen	€ 2,1 miljoen	aannemers
OZB	€ 0,3 miljoen	Gemeente
Water, Riool-, zuiverings- en reinigingsheffing	€ 3,1 miljoen	gemeente/ waterschap
Gas en Elektra	€ 6,9 miljoen	Energiebedrijf
Rente Leningen	€ 1,35 miljoen	Bank e.d.
Zorgpremie	€ 0,95 miljoen	Zorgverzekeraar
Overige verzekering	€ 0,09 miljoen	Verzekeraars
Boodschappen	€ 15,4 miljoen	Winkels
Kleding	€ 5,2 miljoen	Winkels
Huisdieren	€ 1,7 miljoen	Winkels
Vakantie	€ 2,4 miljoen	Divers
Studiekosten	€ 4,2 miljoen	Scholen
Internet, tv & telefonie	€ 2,4 miljoen	Telecom provider
Totaal	€ 105,1 miljoen	

Wijkgericht beheer en onderhoud voor VvE's

In Dieze Oost zijn 21 verenigingen van eigenaren. Deze VvE's dragen de verantwoording voor het onderhoud en beheer aan de buitenkant van de portiekflats in de wijk. Het onderhoud en beheer bestaat uit administratief, bestuurlijk en technisch werk. Een wijkonderneming laat dit werk grotendeels uitvoeren door lokale zzp'ers en zal daardoor het werk goedkoper kunnen uitvoeren dan een reguliere VvE beheerder (veelal komt deze ook van ver weg).













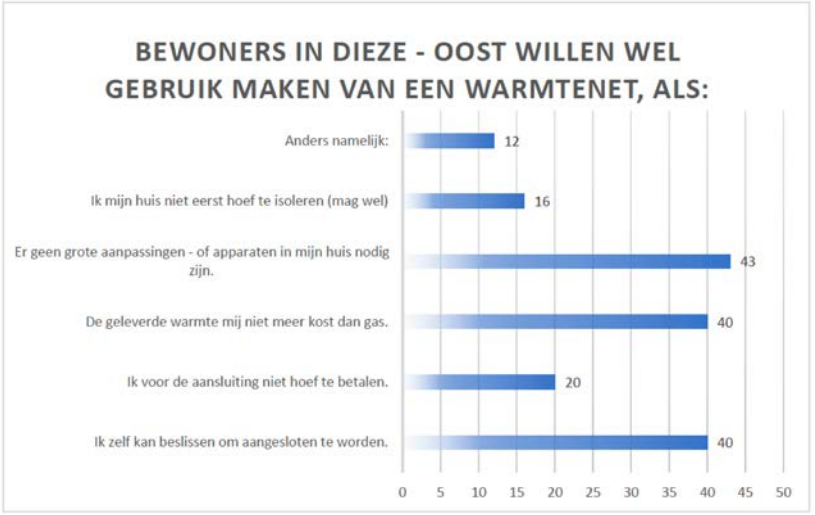
Wijbedrijf Dieze

Warmte, centraal staan bewoners

Belemmeringen die overkomen moeten worden:

1. Financieel:
   - Niet meer kosten dan op dit moment
   - Meedoen is een keuze
   - Geen investering benodigd
2. Ruimtelijk en technisch:
   - Er is geen ruimte voor een warmtepomp
   - Er is geen ruimte voor een enorme boiler
   - geen ruimte voor collectieve voorzieningen in de portiekflat
3. Organisatorisch
   - De VVE besluit
   - verhuurder of huurder
   - Er is geen verbinding tussen VVE's

4. Economische belemmeringen:



Figuur 1: Uitkomsten bewonersenquête warmtenet Dieze - Oost



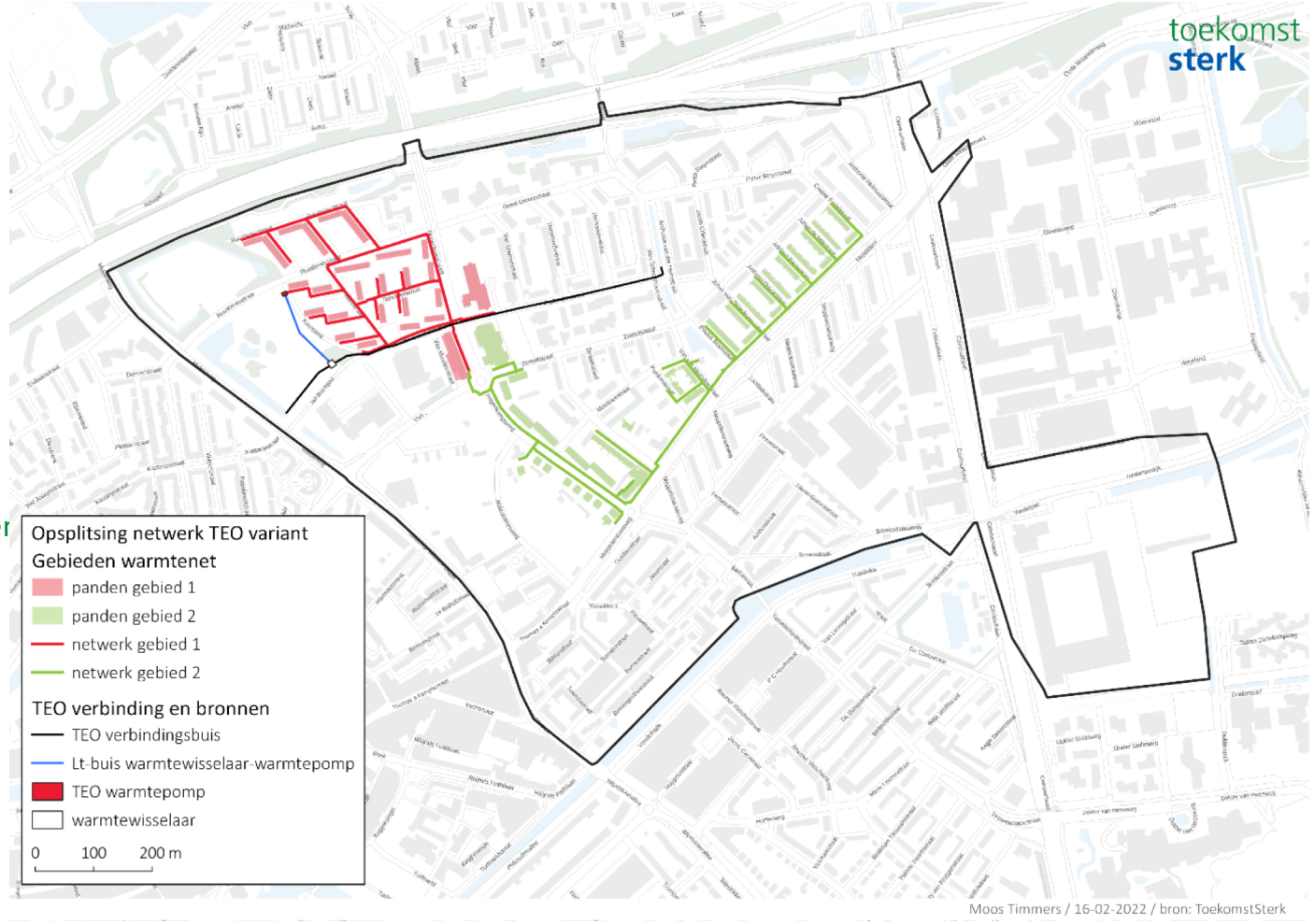
Wijbedrijf Dieze

Warmte, een warmtenet stap voor stap?

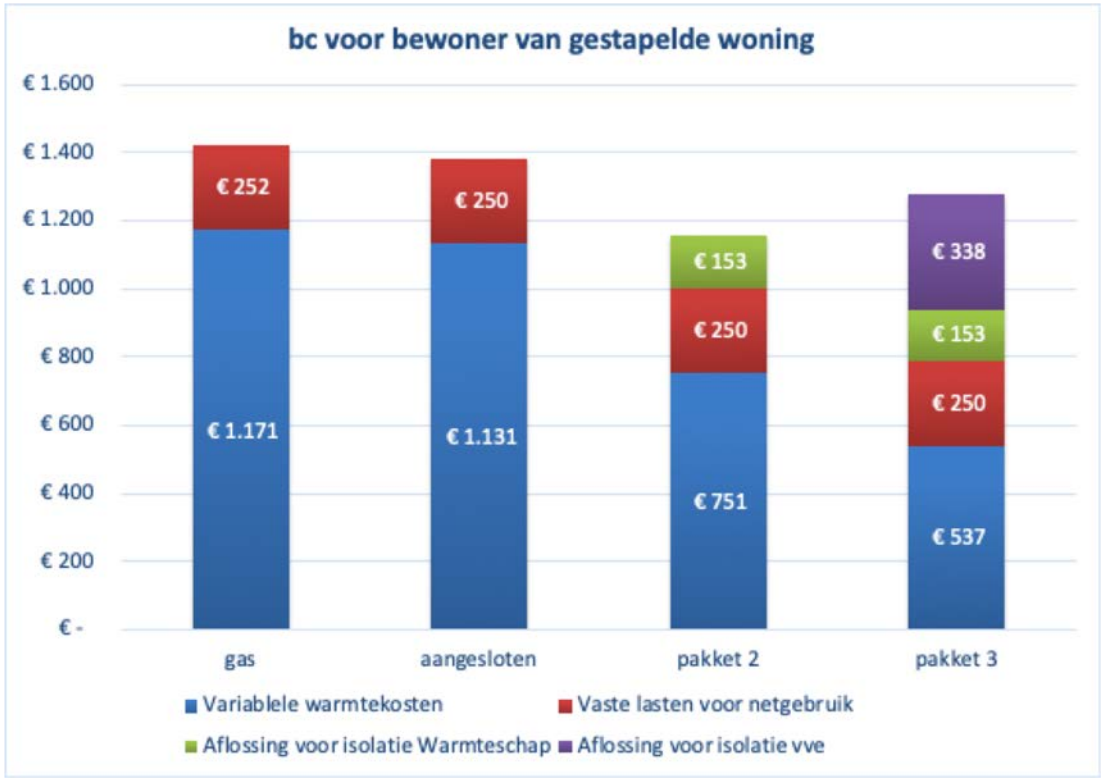


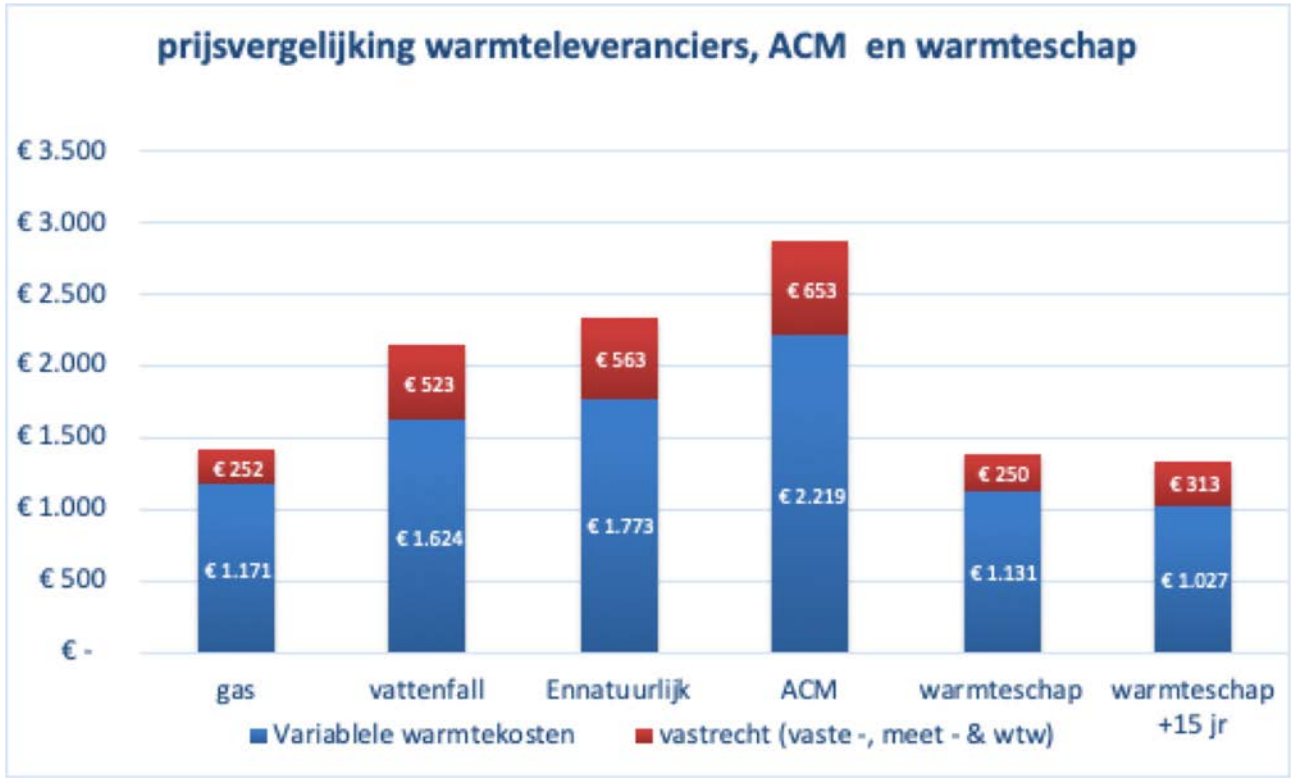
Net 1:
max 549 woningen
en huisaansluitingen

net 2:
tot 896 woningen en huisaansluitingen



Warmte, centraal staan bewoners





Jan 2022, gasprijs: € 1,00/m^3, vaste bijdrage: € 250, warmteprijs: € 0,111/kWh

Wijbedrijf Diere

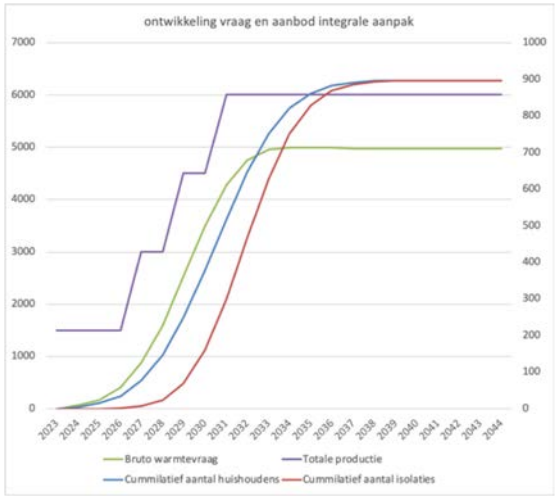
Warmte, lokale bronnen en samen isoleren

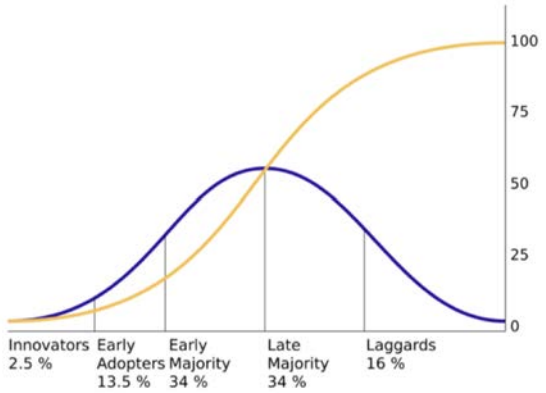


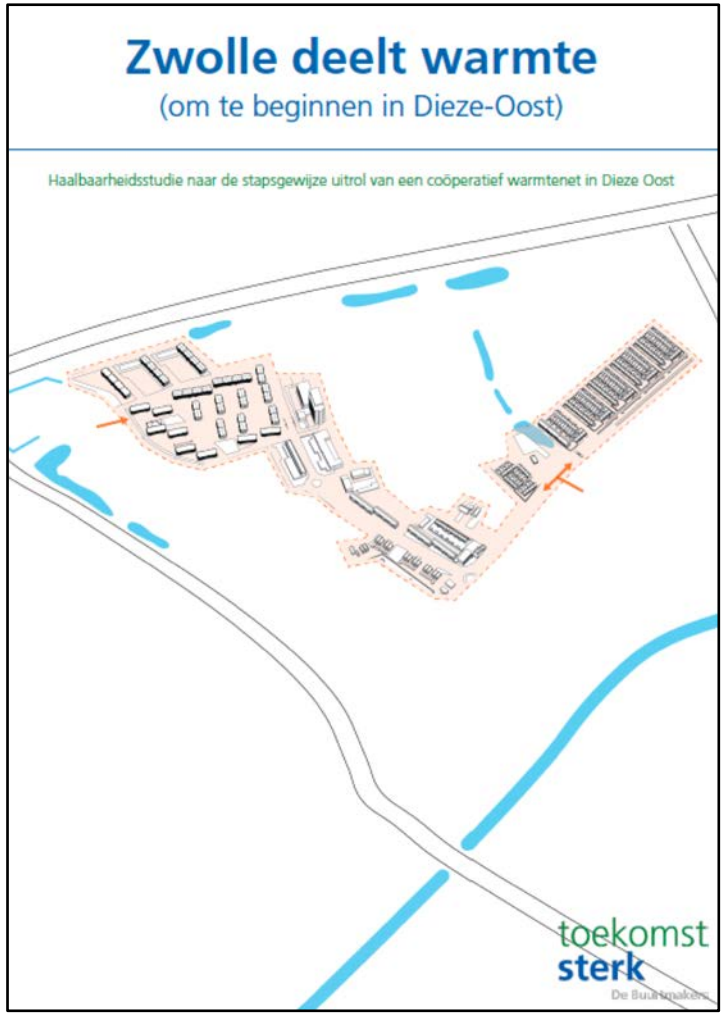




Figuur 11 Warmtenet verticale aansluiting zolder (van der Zee, 2019)





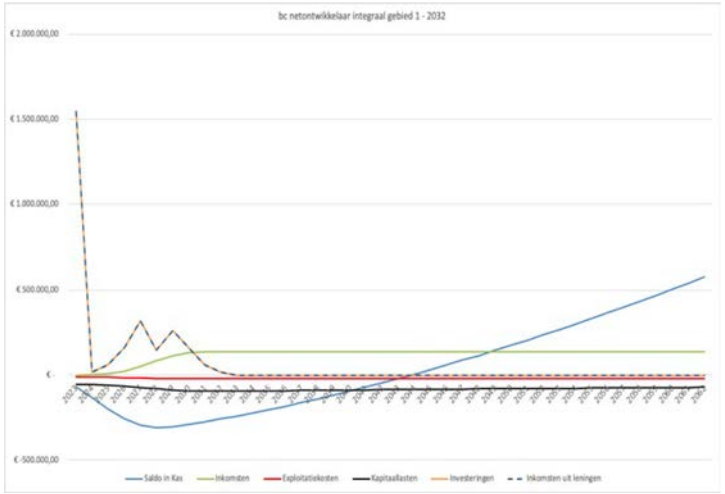


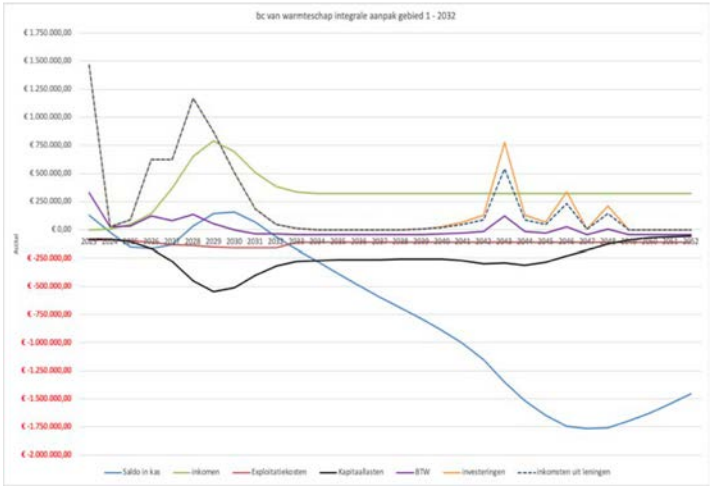
Warmte, benodigde investeringen warmteschap en gemeente

		gebied 1	plangebied		
Huishoudens		**Aantal**	**Aantal**		
	Grondgebonden	14	187		
	Gestapeld	535	709		
Investeringen		**miljoen euro**	**miljoen euro**	**Technische levensduur in jaren**	**Uitvoering**
1: Aanleg net en aansluiting,	incl 10 % voorbereiding en 10% onvoorzien	2,8	6,8	40	netontwikkelaar
2: Installaties	incl. 10 % voorbereiding en 10% onvoorzien	2,05	2,6	20	Warmteschap
3: Isolatie pakket 1 & 2	incl. 10 % voorbereiding en 10% onvoorzien	1,81	3,06	20	Warmteschap
4: Kookplaat/meterkast	incl. 10% onvoorzien	0,604	0,99	20	Warmteschap
5: Aanvullend fonds voor isolatiepakket 3 (incl btw)	incl. 10% AK	4,5	8,0	20	Bewoners/vve
6: binnenhuisaansluitingen en afleverset	incl. 10% onvoorzien	1,16	1,95	15	Warmteschap

		gebied 1	plangebied		
Huishoudens		**Aantal**	**Aantal**		
	Grondgebonden	14	187		
	Gestapeld	535	709		
Investeringen		**miljoen euro**	**miljoen euro**	**Technische levensduur in jaren**	**Uitvoering**
1: Aanleg net en aansluiting,	incl 10 % voorbereiding en 10% onvoorzien	2,8	6,8	40	netontwikkelaar
2: Installaties	incl. 10 % voorbereiding en 10% onvoorzien	2,05	2,6	20	Warmteschap
3: Isolatie pakket 1 & 2	incl. 10 % voorbereiding en 10% onvoorzien	1,81	3,06	20	Warmteschap
4: Kookplaat/meterkast	incl. 10% onvoorzien	0,604	0,99	20	Warmteschap
5: Aanvullend fonds voor isolatiepakket 3 (incl btw)	incl. 10% AK	4,5	8,0	20	Bewoners/vve
6: binnenhuisaansluitingen en afleverset	incl. 10% onvoorzien	1,16	1,95	15	Warmteschap

	Financiering door	Gebied 1 (miljoen euro)		Gehele plangebied (miljoen euro)		Rente (%)	Aflossing (jaren)	Lening aan
		SDE+	PAW	SDE+	PAW			
A: Aanleg net en aansluiting	Publieke partij /fonds	2,8	-	6,8	4,8	1	40	netontwikkelaar
B: Installaties	Publieke partij /fonds	2,05	-	2,6	1,4	1	20	Warmteschap
C: Isolatie pakket 1 & 2	Publieke partij /SVn/fonds	1,81		3,06		1,9	20	Warmteschap
D: Kookplaat/meterkast.	Publieke partij /fonds	0,604		0,99		1,9	20	Warmteschap
E: Aanvullend fonds voor isolatiepakket 3 incl. AK	Publieke partij SVn/fonds	4,5		8,0		1,9	20	Bewoners/vve
F: BAK overbruggingskrediet ISDE particulier.	BNG	0,31		0,41		3	1	Warmteschap
G: Liquiditeitskrediet	Publieke partij /Gemeente	0,3		0,75		1%	-	netontwikkelaar
H: Liquiditeitskrediet	Publieke partij /Gemeente	0,15		0,25		1%	-	Warmteschap



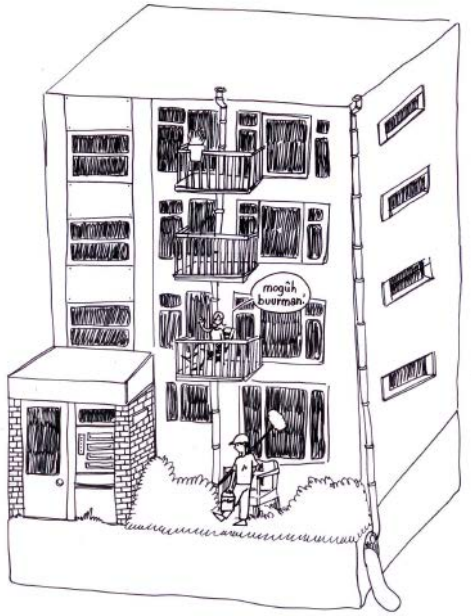


Jan 2022, gasprijs: € 1,00/m^3, vaste bijdrage: € 250, warmteprijs: € 0,111/kWh

Strategieën beginnen in gebied 1?

Type VvE





Eigenaar bewoners
Huurder
Kleine en grote verhuurder
Institutionele beleggers
beheerders

Maar er is meer dan warmte; ook water en wonen

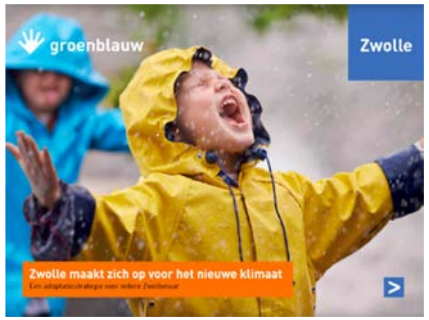




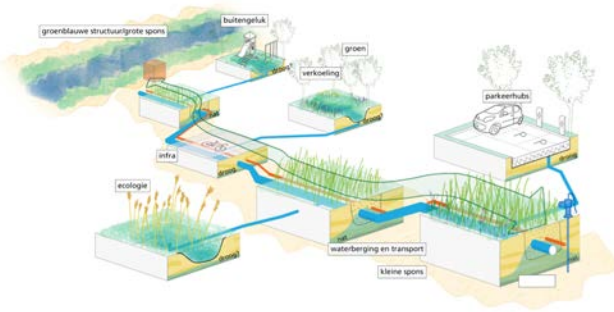






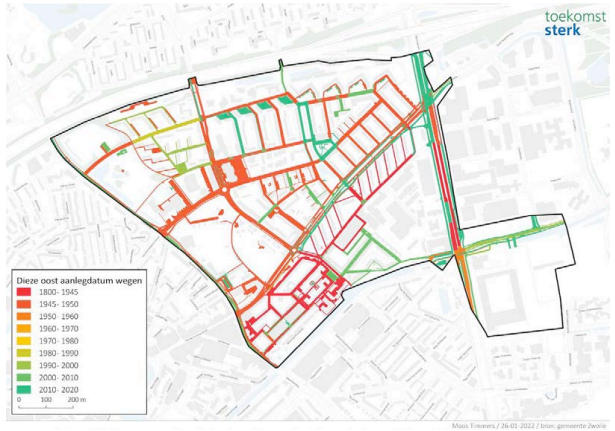


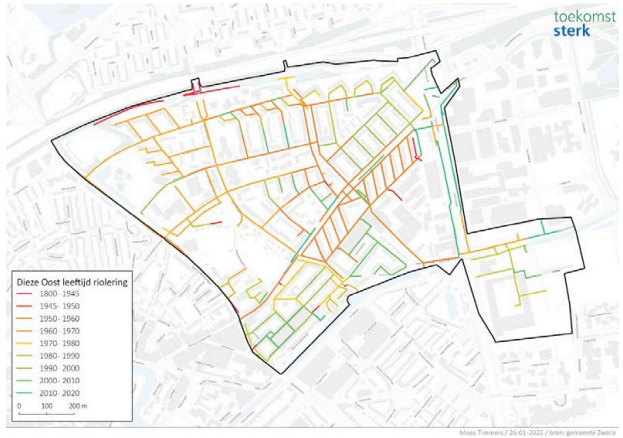




Wijbedrijf Diere

water: bewoners houden water vast, gemeente relined











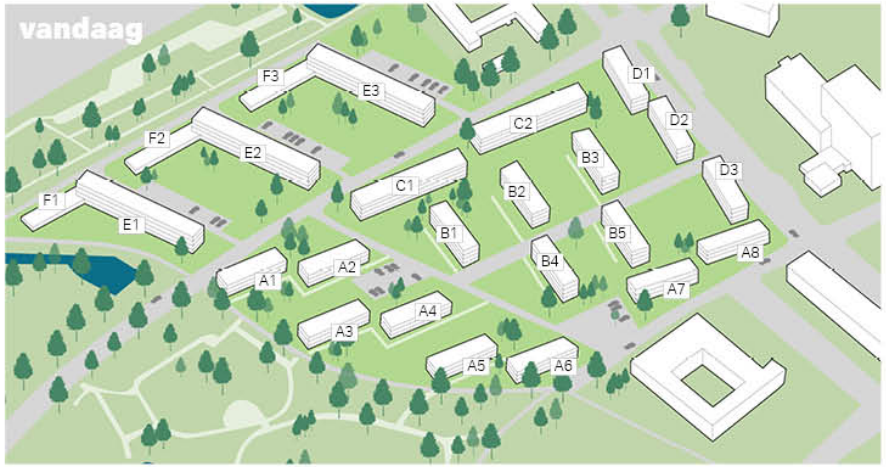
Woningen toevoegen met opbrengst casco verbeteren

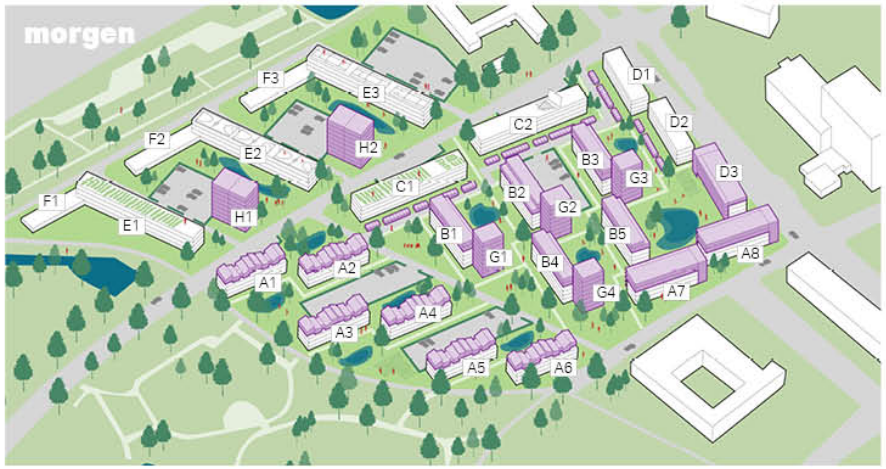






504 gerenoveerde en nieuw woningen





	Vandaag		Morgen	
type woningen	4-kamer ap. met balkon 4-kamer ap. met tuin 3-kamer ap. met balkon studio's met tuin bungalows	232 38 48 28 14	4-kamer ap. met balkon 4-kamer ap. met tuin 3-kamer ap. met balkon 3-kamer ap. met tuin studio's met tuin bungalows tiny houses 3-kamer ap. met galerijaansluiting 6-kamer ap. nieuwbouw met balkon maisonette met dakterras	204 46 48 16 4 14 48 28 56 20
aantal woningen	360 woningen		504 woningen	
aantal gebouwen	21 portiekgebouw 14 laagbouw woningen (bungalows)		21 portiekgebouw 14 laagbouw woningen (bungalows) 6 nieuwbouw	
bouwlagen	1 t/m 4 bouwlagen		1 t/m 8 bouwlagen (bestaande bouw) 8 bouwlagen (nieuwbouw)	
e-labels	80% van woningen heeft een label < C		alle woningen hebben een label > C	
dichtheid	63 won/ha		88 wo/ha	
prijsklasse (bestaand en toevoeging)	78% goedkoop 22% middelduur 0% duur		29% goedkoop 38% middelduur 33% duur	
parkeren	161 parkeerplekken op straat		288 parkeerplekken in buurthubs (incl. elektrische deelauto's)	
groen oppervlakte	33.000 m²		30.000 m² op maaiveld (incl. blauw oppervlakte) en 4.000 m² op het dak	
blauw oppervlakte	0 m²		2.800 m² (wadi's)	
verwarming	gas net		warmtenet op lokale bronnen (TEO)	
organisatie	30 VvE's		een wijkcoöperatie	

Wijbedrijf Diere

Wilt u samen met ons werken aan een wijkverbeterplan







toekomst
sterk

Buurtmaken: Samenwerken aan toekomstbestendige wijk

