



Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Gebiedsaanpak Pendrecht aardgasvrij, aanbod aan de wijk

Op welke gronden deze brief? Waarom nu voorgelegd?

In januari 2020 hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken van de gebiedsaanpakken. We hebben u toen laten weten dat we in Pendrecht Zuid toewerken naar een aanbod aan de gebouweigenaren. Via deze brief informeren wij u graag over de stand van zaken.

In Pendrecht Zuid 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. Er vinden 14 verkenningen plaats als voorbereiding op de Transitievisie Warmte (TVW) die dit jaar wordt vastgesteld. De TVW geeft aan welke volgende gebieden aardgasvrij kunnen worden en waar gestart kan worden met een 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.

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 is Pendrecht een van de 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 in de Transitievisie Warmte.

De ervaringen uit de gebiedsaanpakken worden ook meegenomen 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 21% naar 9%).

Gebiedsaanpak Pendrecht

Pendrecht bestaat uit ongeveer 5.600 woningen: ten zuiden van de Slinge zijn dat 3.400 woningen en ten noorden van de Slinge 2.200. Daarnaast ligt in Pendrecht Zuid het winkelcentrum Plein 1953 met zo'n 50 winkels en is er in de hele wijk een beperkt aantal overige gebouwen (zoals scholen, sporthal, kerken en zorgcentra). De meeste woningen zijn appartementen die verenigd zijn in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Bijna alle VvE's zijn gemengde VvE's met een mix van eigenaar-bewoners en verhuurders.

Uit de WAT-kaart (kenmerk 18bb2587) blijkt dat een collectief warmtenet voor Pendrecht maatschappelijk gezien het goedkoopste alternatief voor aardgas is. Dit komt onder meer doordat er in het zuidelijke deel van Pendrecht al een warmtenet ligt dat uitgebreid kan worden. Dit is een belangrijke overweging geweest om te starten met een aanpak in Pendrecht. We verwachten dat over 10 jaar een groot deel van Pendrecht aardgasvrij zal zijn.

Rijksgeld voor Pendrecht

Pendrecht is in 2018 geselecteerd als een van de landelijke voorbeeldwijken – de zogeheten proeftuinen – van het Programma Aardgasvrije Wijken van het Rijk. Daarmee is voor Pendrecht Zuid 6,4 miljoen rijksgeld beschikbaar voor de energietransitie. Een groot deel van dit rijksgeld wordt ingezet om eigenaar-bewoners in Pendrecht Zuid een haalbaar en betaalbaar aanbod te doen om over te stappen op stadsverwarming. Ook wordt binnenkort naar verwachting invulling gegeven aan de afspraak in de regiodeal Rotterdam Zuid uit 2018. Daarmee stelt het Rijk additionele middelen beschikbaar voor het aardgasvrij maken van delen van Rotterdam Zuid, waaronder Pendrecht Noord.

Gefaseerde gebiedsaanpak

We kiezen in Pendrecht voor een gefaseerde aanpak. We beginnen in Pendrecht Zuid en gaan vervolgens aan de slag in Pendrecht Noord. Hiermee sluiten we aan op de warmte-infrastructuur die al in de wijk aanwezig is.



Figuur 1: Functie en type eigendom in Pendrecht Zuid + gebouwen die al aangesloten zijn op stadsverwarming

In het zuidelijke deel van Pendrecht zijn al 600 huizen op stadsverwarming aangesloten (zie figuur 1). Daarnaast is Woonstad op basis van afspraken met Vattenfall uit 2018, nu bezig om in Pendrecht Zuid nog eens bijna 600 woningen op stadsverwarming aan te sluiten. Daardoor ligt er al een infrastructuur voor het warmtenet.

Uit onderzoek blijkt dat de huidige aftakking van de hoofdleiding van Warmtebedrijf Rotterdam aan de zuidkant van de wijk, voldoende is om het gehele zuidelijke deel van warmte te voorzien en dat het bestaande netwerk relatief makkelijk is uit te breiden. Voor het noordelijk deel van de wijk is een nieuwe aftakking van de hoofdleiding van Warmtebedrijf Rotterdam in het westelijk deel van de wijk noodzakelijk om aan de warmtevraag te voldoen. Het zuidelijk en het noordelijk deel van Pendrecht zullen daardoor technisch gescheiden warmtenetten krijgen.

Betrekken van bewoners

Vanaf het begin van de gebiedsaanpak is afstemming gezocht met het wijkcomité in Pendrecht. Bewoners zijn maart 2019 via een wethoudersbrief geïnformeerd over de gebiedsaanpak en ontvangen regelmatig een digitale nieuwsbrief over de stand van zaken.

Er zijn verschillende goed bezochte inloopbijeenkomsten voor bewoners georganiseerd: in totaal hebben we rond de 500 bewoners mogen verwelkomen. Daarnaast waren we pré-corona aanwezig bij lokale evenementen, zoals het Lentefeest en de feestelijke decembermaand weekenden. Ook is eind 2019 een aantal inloopspreekuren voor bewoners georganiseerd in de wijk.

Uit gesprekken met bewoners en een bewonersonderzoek over de energietransitie in Pendrecht wordt duidelijk dat bewoners:

- een hoge informatiebehoefte hebben: het onderwerp is nieuw en bewoners willen geen informatie missen om een keuze te kunnen maken;
- weerstand hebben door de ervaren beperkte keuzevrijheid: bewoners denken dat meedoen aan de energietransitie verplicht is en hebben moeite met één warmteleverancier;
- zorgen hebben over de betaalbaarheid van de overstap: mede door berichten in de pers van € 40.000 en meer per woning;
- positief zijn over een wijkdeal met Vattenfall.

De inzichten zijn meegenomen in het opzetten van een communicatie- en participatie-aanpak in de wijk. Zo is er sinds februari 2020 een infopunt aan Plein 1953 (de huiskamer aardgasvrij Pendrecht) waar bewoners binnen komen lopen voor een gesprek over aardgasvrij wonen, recepten kunnen uitproberen in de keuken, kookworkshops worden gegeven, alternatieven voor het verwarmen van de woning zijn opgesteld, we samen met bewoners de maandlasten van stadsverwarming uitrekenen en events (zoals een onderwijs- en banenmarkt in de energietransitie) zijn

georganiseerd. Helaas is de huiskamer door de corona-maatregelen zeer beperkt open geweest. We hopen zomer 2021 weer volop aanwezig te kunnen zijn in de wijk. Iedere VvE in Pendrecht Zuid heeft een contactpersoon vanuit het programma aardgasvrij Pendrecht die informeert en helpt bij het verduurzamen van het gebouw en de energietransitie. Dit wordt zeer op prijs gesteld. Een van de eerste resultaten is een periodieke uitwisseling van ervaringen tussen diverse voorzitters van VvE's in het gebied.

Het wijkcomité in Pendrecht is regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de wijkaanpak en vaak aanwezig geweest bij activiteiten in de huiskamer.

Proces naar financieel aanbod

In Pendrecht Zuid zijn we nu op het punt aangekomen dat we de vastgoedeigenaren een financieel aanbod kunnen doen om over te stappen op stadsverwarming. Eigenaren zijn vrij om te bepalen of, hoe en wanneer hun woningen en winkels (en andere utiliteit) aardgasvrij worden. We verwachten dat we de vastgoedeigenaren in het noordelijk deel van de wijk eind 2021 een financieel aanbod kunnen voorleggen.

Het aanbod is gebaseerd op de gebiedsstudie, een uitgebreide schouw van 50 woningen (representatief voor 90% van de woningen) en de gebiedsbusinesscase met Vattenfall.

- De gebiedsstudie brengt de technische mogelijkheden en uitdagingen in kaart, alsmede het technisch optimale aanlegscenario. Deze gebiedsstudie is in 2019 uitgevoerd.
 - o Op basis van deze studie werd duidelijk dat de te verwachten warmtevraag met de huidige aftakking van de hoofdleiding volstaat.
 - o 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 eind 2019 – begin 2020 plaatsgevonden. Voorjaar 2020 zijn alle schouwrapporten opgeleverd. Daarna zijn ze met Vattenfall besproken. Ook zijn de kosten opgenomen in een daarvoor ontwikkeld rekenmodel. Daar waren we zomer 2020 mee klaar.
 - o Om de totale verbouwings- en installatiekosten in de gebouwen nog beter inzichtelijk te maken hebben we voor Pendrecht Zuid ook twee marktpartijen gevraagd hiervan een inschatting te maken. Daarmee zijn de kengetallen verrijkt.
- Voor het opstellen van de gebiedsbusinesscase met Vattenfall is voor het eerst gebruik gemaakt van een nieuw landelijk rekenmodel - het zogeheten startmotor model - dat in de zomer van 2020 beschikbaar gekomen is. Het opstellen van de gebiedsbusinesscase is eind 2020 afgerond.

De gebiedsbusinesscase in Pendrecht heeft betrekking op het vastgoed van eigenaren in Pendrecht Zuid met een individuele warmteaansluiting, exclusief het vastgoed dat al aardgasvrij is en de woningen van Woonstad die nu al aardgasvrij worden gemaakt. Vestia doet mee aan de energietransitie en onderzoekt op welke manier zij na 2030 kan aanhaken op de energietransitie in Pendrecht.

Hoe ziet het aanbod eruit?

Alle vastgoedeigenaren in Pendrecht Zuid, van woningcorporatie tot eigenaar-bewoners, krijgen de tweede helft van april 2021:

- A. Een financieel aanbod om over te stappen op stadsverwarming;
- B. Een aanbod om over te stappen op elektrisch koken (indien van toepassing);
- C. Een aanbod voor financiering indien men wél mee wil doen maar financieel niet de middelen heeft.

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. Op de zogenaamde Keuzekaart staan deze keuzen uitgeschreven. In bijlage 1 treft u als voorbeeld de Keuzekaart voor een eigenaar-bewoner met een eengezinswoning.

In de meeste woningen in Pendrecht Zuid wordt de afleverset op de plaats van de gasmeter in de meterkast aangelegd. Doordat er onvoldoende ruimte is voor én een gasmeter én een afleverset van Vattenfall in de meterkast, zal voor aansluiting op stadsverwarming de overstap op elektrisch koken al gereed moeten zijn. Voor de overstap op elektrisch koken is een apart informatietraject ontwikkeld en is voor eigenaar-bewoners in Pendrecht subsidie beschikbaar.

Het aanbod om over te stappen op stadsverwarming geldt voor iedereen die voor 1 oktober 2021 het intentieformulier heeft ingevuld en opgestuurd. Deelname is pas bindend na het afsluiten van het contract met Vattenfall. Betaling vindt plaats na aansluiting op stadsverwarming (start aansluiting 2023).

In de wijkdeal gaan we de komende tien jaar uit van twee aansluitmomenten (zie bijlage 2). In 2021 krijgen vastgoedeigenaren voor het eerst een aanbod om over te stappen op stadsverwarming; in 2025 volgt een tweede aanbod. Het aanbod in 2025 zal verschillen met het aanbod van 2021: mede door inflatie en hogere prijzen voor materialen zullen de kosten immers stijgen. Voor eigenaar-bewoners is het aanbod van 2021 door de inzet van de rijksgelden uit het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) nu het scherpst. De hoogte van het financiële aanbod aan vastgoedeigenaren in fase twee zal te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd aan een nieuw college.

De aanleg van stadsverwarming gaat door als per aan te sluiten cluster minimaal 30% van de woningen en winkels 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.

In bijlage 3 vindt u een samenvatting van de aanpak in Pendrecht Zuid.

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 (tot en met basisafwerking) in Pendrecht Zuid bij een individuele cv-ketel van € 8.500 tot € 19.100 inclusief BTW. Dat is inclusief de Bijdrage Aansluit Kosten (BAK) van € 5.000 (exclusief BTW) in Pendrecht Zuid en een reservering van € 2.000 (inclusief BTW) per grondgebonden woning voor eventueel asbestonderzoek en -sanering in de kruipruimte.

De kosten voor vervanging van een collectieve ketel (blokverwarming) zijn substantieel lager omdat er sprake is van minder aanpassingen in de gebouwen: in Pendrecht Zuid variëren deze van € 1.300 tot € 3.200 per woning (inclusief BTW, tarieven gebaseerd op het tarievenhandboek van Vattenfall voor grotere verbruikers 2020, 2% index per jaar).

De kosten voor de overstap van stadsverwarming voor utiliteit is maatwerk. Voor winkels met een kleinverbruikaansluiting, zoals een cv-ketel, wordt dit uitgewerkt voor de winkels aan de Krabbendijkestraat. Door de lockdown heeft dit flinke vertraging opgelopen. Eerste inzichten laten zien dat bij deze winkels de overstap van een cv-ketel naar stadsverwarming inclusief de BAK circa € 7.000 (exclusief BTW) kost.

Voor winkels met een grotere verbruikaansluiting (zoals de supermarkten Aldi en Dirk van den Broek in Pendrecht) en overige utiliteit (zoals scholen en kerken) met een grotere verbruikaansluiting wordt de komende maanden het te verwachten aansluitvermogen en aansluitmogelijkheden geconcretiseerd. De aansluitkosten voor grotere verbruikers zijn gebaseerd op het aansluitvermogen en het tarievenhandboek van Vattenfall.

Financieel aanbod – aanbod per doelgroep

In Pendrecht Zuid zijn diverse vastgoedeigenaren. Bijlage 4 geeft een overzicht van het vastgoed in Pendrecht Zuid dat onderdeel is van de wijkdeal en een aanbod ontvangt. Bijlage 5 bevat een overzicht van het aanbod per vastgoedeigenaar.

A. Eigenaar-bewoners

Hoewel elke woning verschillend is, en daarmee de kosten per woning variëren, zetten we in Pendrecht Zuid 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 meer de rijksmiddelen van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) ingezet die aan (de landelijke proeftuin) Pendrecht zijn toegewezen.

- Eigenaar-bewoners in Pendrecht Zuid met een individuele cv-ketel betalen € 1.500 (inclusief BTW) voor het aardgasvrij verwarmen van hun woning.

Sporadisch worden woningen in Pendrecht 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.

- Eigenaar-bewoners in Pendrecht Zuid met een collectieve aansluiting betalen bij positief besluit van de VvE € 1.000 (inclusief BTW) per woning. Bij een collectieve ketel besluit de VvE – bij monde van de eigenaren – of overgestapt wordt op een collectieve ketel met stadsverwarming. De VvE is hiervoor de directe opdrachtgever richting Vattenfall en de aannemer.

B. Verhuurders woningen

Verhuurders (woningcorporaties en particuliere verhuurders) dragen zelf de kosten voor het aardgasvrij maken van hun vastgoed. Wel profiteren ook zij van de wijkdeal die we met Vattenfall voor Pendrecht Zuid afsluiten. Hierdoor wordt door de hele wijk een warmtenet aangelegd zodat iedereen kan aansluiten op stadsverwarming. Ook kunnen verhuurders door voorfinanciering van de gemeente gebruik maken van een lagere Bijdrage Aansluit Kosten (BAK).

1. Verhuurders met een eigen gebouw, gehele portiek of grondgebonden woning en een individuele warmte-installatie in de woning betalen de BAK van € 5.000 (exclusief BTW).

Met hun eigen aannemers regelen en betalen zij de installatie en verbouwing. Hetzelfde geldt voor eventuele bijkomende kosten ingeval van een gaskachel, moederhaard of gasgeiser.

2. Verhuurders met een individuele warmte-installatie in een woning bij een gemengde VvE betalen de gemiddelde kosten voor een appartement in

Pendrecht Zuid om over te stappen: € 8.800 (exclusief BTW) per woning. Dat is inclusief de BAK van € 5.000 plus de gemiddelde bijdrage voor de installatie- en verbouwingskosten van € 3.800 bij een appartement.

De verhuurder kan ingeval van een gaskachel of moederhaard zelf de verwijdering en de nieuwe radiatoren/leidingenwerk regelen of ontzorgd worden met een aanbod van de gemeente. De kosten zijn voor rekening van de verhuurder. De warmwater voorziening wordt bij een gasgeiser zonder meerkosten aangesloten op stadsverwarming.

3. Verhuurders met een woning in een complex met een collectieve ketel betalen de kosten conform de verdeelsleutel van het VvE-reglement. Indien van toepassing regelen en financieren zij tijdig het vervangen van een individuele gasboiler of gasgeiser in een elektrisch alternatief.

C. Vastgoedeigenaren utiliteitsgebouwen en -units.

Ook vastgoedeigenaren van winkels en andere utiliteit dragen zelf de kosten voor het aardgasvrij maken van hun vastgoed. Ook zij profiteren van de wijkdeal die we met Vattenfall voor Pendrecht Zuid afsluiten.

1. Verhuurders met een bedrijfsunit of winkel met een individuele warmte-installatie kleinverbruik betalen de BAK van € 5.000 (exclusief BTW). In Pendrecht is in enkele gevallen de eigenaar van het pand de winkelier; voor hen geldt hetzelfde bedrag.

Met eigen aannemers regelen en betalen zij de installatie en verbouwing. Hetzelfde geldt voor eventuele bijkomende kosten ingeval van een gaskachel, moederhaard of gasgeiser.

2. De meeste winkels worden casco verhuurd. Niet de verhuurder maar de winkelier moet dan de kosten om over te gaan op stadsverwarming betalen. We gaan met de verhuurders in overleg of zij de casco-bepaling voor het verwarmen van de winkel en het water willen omzetten in een voorziening voor de huurder. We zien Pendrecht als pilot voor opschaling in Rotterdam.
3. Verhuurders met een winkel die is aangesloten op een collectieve ketel betalen (a) indien deze ketel eigendom is van een VvE, de kosten conform de verdeelsleutel van het VvE-reglement of (b) de kosten gebaseerd op het aansluitvermogen, zoals bij de grotere supermarkten.
4. Op dit moment zijn 11 horeca-ondernemers actief in het winkelgebied. Op basis van een nadere inventarisatie (het gaat hier vaak om professionele keukenunits) werken we een aanpak uit om over te stappen op elektrisch koken. Net zoals voor menig winkelier, zijn het door de coronamaatregelen pittige tijden voor de horecazaken. De aanpak is gericht op keuzevrijheid, het



uitwisselen van ervaringen met koken op inductie en een natuurlijk vervangingsmoment van de huidige apparatuur. Met de aanpak leren we voor de rest van Rotterdam.

5. In Pendrecht Zuid zijn zeven overige utiliteitsgebouwen met een aansluiting voor grotere gebruikers. Op basis van een schouw gaan we de verwachte warmtevraag toetsen. Dit werken we uit in een voorstel om aardgasvrij te worden. De kosten voor aansluiting op stadsverwarming zijn voor rekening van de vastgoedeigenaar.

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 eigenaar-bewoners kan dit tot een onzekere situatie leiden: is er op het moment van aansluiting nog ISDE-budget en wat is dan de hoogte van het bedrag? De subsidie kan alleen achteraf – als de woning aantoonbaar aardgasvrij is - aangevraagd worden. Dit betekent ook dat er voorfinanciering nodig is.

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 zomer 2021 een nieuwe landelijke subsidieregeling om over te stappen op stadsverwarming. De inhoud en vorm van deze subsidie is 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 Pendrecht Zuid zal de subsidie bij een individueel verwarmde woning circa € 3.000 (inclusief BTW) bedragen en voor een collectief verwarmde woning circa € 600 (inclusief BTW). Voor de huidige subsidieregeling dienen de werkzaamheden voor 31 december 2023 gestart te zijn ingeval van een kleine verhuurder. Indien de SAH-subsidie niet wordt verlengd, zal slechts een beperkt aantal kleine verhuurders hiervan gebruik kunnen maken vanwege de aanlegplanning in Pendrecht Zuid.

4. Voor winkeliers, horeca en andere utiliteit is (nog) geen landelijke stimuleringsregeling bekend.

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. Deze consumptieve lening is beschikbaar voor eigenaren tot 76 jaar.
- b. Voor eigenaar-bewoners van 76 jaar en ouder 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 naar een onafhankelijke berekening om de kosten na de overstap te berekenen, hebben we een rekentool ontwikkeld. De rekentool wordt aangeboden via de website (webmodule in ontwikkeling) en kan desgewenst samen met de voorlichters in de huiskamer worden ingevuld. De rekentool is inmiddels ook beschikbaar voor de andere gebiedsaanpakken.

Op basis van de rekentool is bij gemiddeld energieverbruik in een appartement een eigenaar-bewoner in 2021 op jaarbasis rond de € 90 goedkoper uit met stadsverwarming bij Vattenfall. Zie bijlage 6 voor de berekening. Deze berekening is gebaseerd op de huidige tarieven van warmte en gasprijzen. Indien de gasprijs 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 afleverset terwijl de kosten voor een warmtesysteem ook in de huur zijn opgenomen. In de systematiek van het puntenstelsel voor huurwoningen (het Woonwaarderingsstelsel) is hiervoor een oplossing. De overstap van een cv-ketel naar stadsverwarming levert minder punten op waardoor de berekening van de huur verandert en de huur lager wordt. Een lagere huur kan echter in de praktijk nadelig uitpakken als daardoor de huurtoeslag sterker daalt dan de lagere huur. Andere vormen van compensatie kunnen in zo'n geval aantrekkelijker zijn voor de huurder. We nemen dit mee in onze gesprekken met 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 Pendrecht werken we daarvoor samen met het gemeentelijk loket Vraagwijzer. Eigenaar-bewoners met financiële problemen, zoals schulden, kunnen gebruik maken van de ondersteuning van Vraagwijzer. Medewerkers kunnen helpen om de financiën op orde te krijgen zodat bewoners op het eerste of tweede keuzemoment kunnen meedoen met de energietransitie.

Ruimte voor maatwerk

Op weg naar de uitvoeringsfase zullen ongetwijfeld vragen binnen komen en situaties ontstaan die maatwerk en nadere afspraken behoeven. Voor bijzondere situaties willen we flexibel zijn en kiezen we voor maatwerk oplossingen.

Opschaalbaar de wijk in

De communicatie van het aanbod is erop gericht om vastgoedeigenaren goed te informeren zodat zij weloverwogen een besluit kunnen nemen om wel of niet mee te doen. Inzichten van het bewonersonderzoek en de vele persoonlijke contacten zijn meegenomen in de aanpak.

De aanpak 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. In Pendrecht willen we die behouden en op zo'n manier toepassen dat een persoonlijke benadering ook vol houdbaar is in een groter gebied. Daarom kiezen we voor een getrapte communicatie aanpak:

- 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 map opgenomen. Daarbij vertellen we een transparant verhaal, met duidelijk de voor- en nadelen op een rij, en geven we veel praktische informatie. Een concept van de informatiemap is getoetst bij een aantal bewoners. De reacties waren positief, verbeteringsuggesties zijn meegenomen.
- Eigenaren die willen meedoen, kunnen het intentieformulier invullen en opsturen of afgeven bij de huiskamer aardgasvrij Pendrecht.
- Voor vragen, verdieping en koken op inductie zijn eigenaren onder andere op afspraak welkom in de huiskamer (en bij een eventuele sluiting van de huiskamer door corona-maatregelen via een live videochat), kunnen zij de gemeente bellen en mailen. Op deze manier is de aanpak COVID-proof.
- Daarnaast worden er webinars georganiseerd voor aanvullende informatie over bepaalde onderwerpen. Uiteraard kunnen ook eigenaren uit Pendrecht Noord hieraan deelnemen.
- En zijn er op straat/VvE niveau gerichte acties.
- Met de grote vastgoedeigenaren in het gebied is persoonlijk contact met informatie op maat.

Ook de huurders en de bewoners van Pendrecht Noord worden meegenomen in de communicatie. Zo verschijnt mei 2021 de tweede editie van Pendrecht Post: een huis-aan-huis tijdschrift dat gaat over het aardgasvrij maken van Pendrecht met informatie voor iedereen. In het tijdschrift staan de verhalen en ervaringen van alle bewoners centraal. Daarnaast verschijnt er maandelijks een digitale nieuwsbrief waar iedereen zich voor kan aanmelden.

Nadat het intentieformulier is ontvangen en het minimale deelnamepercentage is behaald, sturen we de gegevens van de deelnemers door naar Vattenfall. Vattenfall neemt vervolgens contact op voor een afspraak over de technische checks in de woning, de zogenaamde warme opname. Pas na ontvangst van een aansluitplan tekent de eigenaar een contract met Vattenfall. Vanaf dat moment is de deelname bindend.

Algemene informatie over de wijkaanpak Pendrecht

De aanpak Pendrecht is erop gericht om Pendrecht 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:

- een energiebesparingsaanpak voor alle bewoners: energiecoaches uit de wijk geven buurtbewoners tips hoe maandelijks energie én geld te besparen. Ook zijn laagdrempelige straatacties gepland (uitgesteld door de coronamaatregelen van het afgelopen jaar) om bijvoorbeeld tochtstrips bij de voordeur aan te brengen. We dragen zo bij aan het terugdringen van energiearmoede in de wijk.
- kinderen en jongeren in de wijk. Kinderen van de basisschoolleeftijd hebben diverse lesprogramma's over natuur en milieu gevolgd. Zodra de coronamaatregelen het weer toelaten re-activeren we de kinderdenktank: een groep kinderen die meedenkt en mee gaat doen aan het verduurzamen in de wijk. We zoeken contact met jongeren om te kijken hoe zij kunnen aanhaken.
- werk in de wijk. Nu gaat het om parttime werkzaamheden, zoals de energiecoaches, klussers en begeleiding van de kinderdenktank. Ook de aanleg van stadsverwarming levert banen op in de wijk. We nemen dit mee in de aanbesteding en contracten met de diverse uitvoerders.
- werk in de energietransitie. We attenderen bewoners op de onderwijsmogelijkheden en de banen in de duurzaamheidssector die er nu en straks zijn. Zo is er samen met onder meer het Nationaal Programma Rotterdam Zuid maart 2020 een onderwijs- en banenmarkt in de huiskamer georganiseerd. Ook zijn we in gesprek met een externe partij om een leerwerktraject te starten voor de revisie van oude CV-ketels: goede CV-ketels die overbodig worden krijgen zo een tweede kans om als tijdelijke ketel te worden ingezet.
- de aanleg van een warmtenet wordt in Pendrecht Zuid niet gecombineerd met rioolvervanging; die heeft net plaatsgevonden en is op een paar straten na gereed. De gebiedsaanpak Pendrecht is vooral ingegeven door de bestaande infrastructuur van het warmtenet in de wijk en de uitbreiding hiervan door de aansluitingen van Woonstad.
- het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in samenwerking met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Zo is er in de Ossensissebuurt een zogenaamde Planmatige Aanpak gaande waarbij achterstallig onderhoud wordt aangepakt en gekoppeld aan duurzame kansen.
- integrale aanpak duurzaamheid zoals isoleren, zonne-energie, circulair, biodiversiteit en klimaatadaptatie. De aanpak is gericht op informeren, doen en belonen. Zo is er maandelijks een spreekuur over het isoleren van woningen. Eigenaar-bewoners met een grondgebonden woning is reeds een energieadvies op maat aangeboden. Voor iedereen die isoleert is er de Pendrecht Isolatiecoupon van € 300. Voor VvE's in Pendrecht onderzoeken we de mogelijkheden voor een bonus voor duurzame maatregelen. Deze bonus wordt bekostigd uit het Energietransitiebudget.

Lessen voor de andere gebiedsaanpakken

Eind dit jaar, na de afloop van het eerste keuzemoment, zullen we de gebiedsaanpak Pendrecht Zuid evalueren en u informeren over de uitkomsten. Vooruitlopend daarop lichten wij graag twee elementen uit de aanpak waarmee andere gebiedsaanpakken nu al hun voordeel kunnen doen:

- De schouw:
 - o Voor Pendrecht Zuid hebben we een schouwaanpak ontwikkeld op basis van gebouw typologieën. Daarbij worden de meest voorkomende gebouwtypologieën geschouwd. De uitkomsten van de schouwen slaan we op in een database zodat er steeds meer inzicht ontstaat in de kosten per type gebouw. Hoe meer gebouw typologieën we in kaart hebben, des te minder hoeven we in de toekomst te schouwen. Dit biedt de mogelijkheid om dit onderdeel van de gebiedsaanpak te standaardiseren en te versnellen.
- De businesscase:
 - o Voor Pendrecht Zuid hebben we het landelijke startmotormodel gebruikt om de totale kosten, opbrengsten en de onrendabele top van de werkzaamheden van Vattenfall in kaart te brengen. Hierbij gaat het om de kosten voor de aanleg van het warmtenet in de straat tot aan de voordeur en het installeren van een afleverset. Het model bevat vertrouwelijke informatie maar is voor de onderhandelende partijen transparant en toegankelijk. Het voordeel hiervan is dat inzichtelijk is welke kosten zijn opgenomen en wat het effect is als bepaalde aannames veranderen.
 - o Doordat het model voor Pendrecht Zuid voor het eerst werd gebruikt, hadden alle betrokkenen extra tijd nodig om aan het model te wennen. Ook leidde de toepassing van het model tot nieuwe inhoudelijke vragen over de diverse kostenposten.
 - o Nu er ervaring is met het startmotormodel, kunnen andere gebiedsaanpakken met Vattenfall sneller deze fase doorlopen. In Heindijk was het startmotormodel nog niet beschikbaar waardoor extra rekenslagen nodig waren en de berekeningen minder transparant waren. Hierdoor hebben de onderhandelingen in Heindijk relatief veel tijd in beslag genomen.

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.

Juridische consequenties

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

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Appendix	GEHEIM Appendix Raadsbrief Financiële consequenties en dekking (BS21/00321, 21bb2974)
Bijlage 1	Keuzekaart eigenaar-bewoners eengezinswoningen (BS21/00321, 21bb2975)
Bijlage 2	Planning aansluiting (BS21/00321, 21bb2976)
Bijlage 3	Samenvatting aanpak Pendrecht Zuid (BS21/00321, 21bb2977)
Bijlage 4	Overzicht vastgoed wijkdeal (BS21/00321, 21bb2978)
Bijlage 5	Aanbod per vastgoedeigenaar (BS21/00321, 21bb2979)
Bijlage 6	Jaarlijkse kosten ten opzichte van gas (BS21/00321, 21bb2980)