Aan de raadsleden van de gemeente Nijmegen

**Datum**
12 januari 2024

**Onderwerp**
Groot onderhoud Zwanenveld

Beste raadsleden,

Op 20 december heeft de raad het besluit genomen over de rolneming in het publiek integraal warmtenet. Graag spreek ik de felicitaties uit met dit besluit. Dit brengt niet alleen het warmtenet in Dukenburg een stap dichterbij, maar biedt ook de huurders van 642 woningen in Lankforst en Zwanenveld de kans om hun woning eerder betaalbaar aardgasvrij te maken. Tijdens de raadsvergadering werden zorgen geuit en vragen gesteld over de plannen van Talis. Met deze brief informeer ik u graag over de plannen voor ons groot onderhoud aan de 453 woningen in Zwanenveld. Een groot pakket aan maatregelen met een investering van bijna 50 miljoen. Hieronder valt ook het overgaan op een andere manier van verwarmen. In deze brief leest u hier meer over en krijgt u ook antwoord op de gestelde vragen.

**De rol van de woningcorporaties in het aardgasvrij maken van woningen**
De gemeente Nijmegen wil in 2045 aardgasvrij zijn. Hiervoor is Dukenburg aangewezen als een van de startgebieden om van het aardgas af te gaan met als startpunt de wijken Zwanenveld en Lankforst-Noord. In de raad is het besluit genomen dat het warmtenet de beste oplossing is voor Dukenburg en dat de gemeente een rol zal nemen in het publiek integraal warmtebedrijf (PIW). Om het warmtenet in Dukenburg mogelijk te maken heeft de gemeente de woningen van de woningcorporaties nodig. Dat realiseren wij ons. Als Talis hebben we ook actief meegedacht over het landelijke startmotorkader. Uitgangspunten hierin zijn dat de huurders ontzorgd moeten worden en dat de huurder niet meer mag betalen voor de warmterekening. Samen met de Nijmeegse corporaties hebben we vanuit deze gedachte ook onze rol gepakt in het warmtenet Dukenburg en zijn wij gedurende het gehele traject betrokken geweest.

Overigens is dit niet anders dan in de buurt Jerusalem, de eerste aardgasvrije buurt in onze bestaande voorraad. Wij vinden dat we de rekening voor de energietransitie niet kunnen doorberekenen aan de huurders. Voor hen deden wij een aantrekkelijk voorstel, waarbij de energielasten omlaag konden. In Zwanenveld leggen wij de huurders een compleet pakket aan onderhouds- en verbetermaatregelen voor, waarin de nieuwe manier van verwarmen wordt meegenomen. Ook nu zorgen we voor een aantrekkelijk voorstel. Aan de bewoners de keuze.

**De eerste 642 woningen aardgasvrij**
De lange aanlooptijd voor de realisatie van een warmtenet in Dukenburg heeft ertoe geleid dat voor 642 woningen het beoogde warmtenet van het PIW te laat komt. Voor 453 woningen van Talis en de 189 woningen van Woonwaarts, is de cv-ketel vervanging op korte termijn noodzakelijk. Met het realiseren van een warmtenet wordt een duurzame en betaalbare oplossing gerealiseerd om van het aardgas af te gaan. Daarom is er door veel partijen samengewerkt aan een oplossing, waarmee de woningen van woningcorporaties Talis, Woonwaarts en Portaal voorbereid worden op het publieke warmtenet. De huurders van Talis krijgen straks een duurzame woning, met een nieuwe look en feel en een betaalbare warmteoplossing. De woningen zijn daarmee toekomstklaar.

**Wat houdt de oplossing in?**
De woningen in Zwanenveld en Lankforst-Noord van Talis en Woonwaarts krijgen alvast een aansluiting op een warmtenet. De warmte komt vanaf een centraal punt met gasgestookte ketels in de buurt via leidingen bij de woningen. Als het publieke warmtenet er is, schakelen we hierop over. Daar merken de bewoners in huis niets van, want hun huis is daar dan al klaar voor. Om dit mogelijk te maken wordt een samenwerkingsovereenkomst inloopoplossing warmtenet Dukenburg (SOK) ondertekend door de drie bedrijven van het warmteaanbod: Firan, ARN, Inwarmte en de drie corporaties Portaal, Talis en Woonwaarts. De gemeente Nijmegen is betrokken bij de totstandkoming en de inhoud, maar ondertekent de SOK niet. De afspraken van de SOK worden overgenomen als het PIW actief wordt. De SOK regelt de werkwijze hoe te exploiteren gedurende de looptijd van 30 jaar. Hiermee is de betaalbaarheid en continuïteit van warmte voor de bewoners gegarandeerd, ook als het PIW er niet komt.

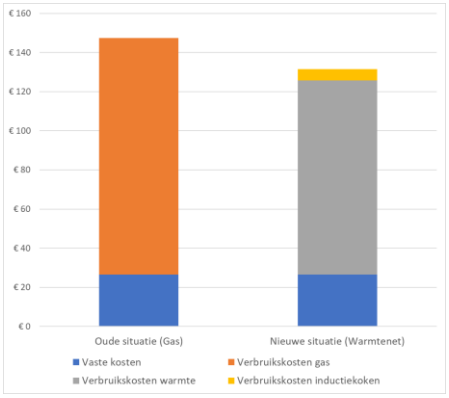
**Wat betekent dit voor bewoners?**
Tegelijk met het groot onderhoud wordt de nieuwe warmteoplossing gerealiseerd. Het groot onderhoud bestaat uit goede isolatie, mechanische ventilatie en nieuw schilderwerk. Ook krijgen de woningen een betere uitstraling. Om de woningen van het aardgas af te halen veranderen er dingen in huis. Een verandering is dat de cv-ketel verdwijnt en het gasfornuis wordt vervangen door een elektrische kookplaat. Net als nu is de temperatuur voor de verwarming en het warm water in de woning straks zelf aan te passen. De bewoner betaalt alleen de warmte die men zelf verbruikt. Door de werkzaamheden nu mee te nemen, hebben bewoners maar één keer overlast van aanpassingen in hun woning. En zijn de woningen klaar voor de toekomst. De bewoners krijgen binnenkort persoonlijk informatie over de werkzaamheden die wij van plan zijn om uit te voeren in hun woning. Daarnaast is er op 20 januari een informatiemarkt voor bewoners over de werkzaamheden.

**Bewoners krijgen een concreet betaalbaar en goed voorstel**
Voor de bewoners van Talis zijn geen kosten voor de werkzaamheden. De energierekening voor de bewoners verandert. Er zijn geen kosten meer voor gas. Die worden vervangen door een rekening voor warmte.

De vaste lasten blijven gelijk aan de huidige vaste lasten van de individuele gasgestookte combiketel. De extra kosten voor de vaste lasten nemen de corporaties over, zoals vastgelegd in het landelijke startmotorkader. De verbruikskosten worden 15% lager dan het maximum, vastgesteld door de ACM die zich baseert op het gemiddelde gastarief. Hiermee krijgen de bewoners een voorstel dat aantrekkelijker is dan op andere plekken in Nederland voor een warmtenet. Er komt een rekentool waarmee we voor bewoners op basis van hun huidig gebruik de kosten kunnen uitrekenen.

**Een rekenvoorbeeld**

Een huurder gebruikt 1.000m3 aardgas op jaarbasis voor koken, verwarming en warm water. Voor het gemiddelde gastarief van de oude situatie is de opgave van de ACM aangehouden voor 2024: € 1,45 per m3 aardgas. De vaste kosten blijven in de nieuwe situatie gelijk. De verbruikskosten liggen in de nieuwe situatie 15% onder de opgegeven waarde van de ACM. Voor elektra is het prijsplafond van 2023 aangehouden. Dit leidt tot een besparing van 16 euro per maand.




In het rekenvoorbeeld is van een gemiddelde uitgegaan. Hoe dit voor de huurders uitpakt, zal per huishouden verschillen en is afhankelijk van het energiecontract.
Ingeschat wordt dat het groot onderhoud en de energiebesparende maatregelen zoals isolatie nog eens 10 tot 20% meer energiebesparing oplevert voor de huurders. Hier is in het rekenvoorbeeld geen rekening mee gehouden.

**De huurder beslist**

Het voorstel voor groot onderhoud, inclusief de andere manier van verwarmen, leggen wij voor aan de huurders. Het is aan de huurder om te bepalen of zij ja zeggen tegen het totale pakket. Net als bij andere plannen moet 70% van de bewoners akkoord zijn om het onderhoudsplan door te laten gaan. Hiervoor ontvangen de huurders een voorstel met heldere uitleg. Mochten de huurders hier niet voor kiezen, dan gaat het voorgelegde plan inclusief de nieuwe warmteoplossing niet door. Vanzelfsprekend zullen wij altijd het noodzakelijke onderhoud uitvoeren, om in ieder geval de veiligheid te blijven waarborgen.

**Tot slot**

Als corporatie stellen wij de belangen van de huurders voorop. U kunt erop rekenen dat wij bewoners een helder en goed voorstel zullen doen, waar de betaalbaarheid en betrouwbaarheid van warmte het belangrijkste zijn. Onze jarenlange ervaring in Waalfront en Waalsprong met het warmtenet biedt vertrouwen voor de oplossing in Zwanenveld. In de betaalbaarheid voor de huurder zetten we hier een extra stap.

De komende periode gaan we uitvoerig met de huurders in gesprek over het plan en zullen we hun vragen beantwoorden. We kunnen ons voorstellen dat de raad dit blijft volgen en zullen de informatie via onze gebruikelijke kanalen blijven delen.

Met vriendelijke groet,

Ronald Leushuis
Vz. Raad van Bestuur Talis

Bijlage: het voorstel aan de huurders van Zwanenveld

**Het voorstel aan de huurders van Zwanenveld**

Talis gaat onderhoud uitvoeren aan de 453 woningen in Zwanenveld. Tegelijk met het onderhoud, kunnen we de woningen voorbereiden op het publieke warmtenet. Hiervoor krijgen de bewoners een afleverset in de woning, die via leidingen in de woningen bij een centraal punt komt in de buurt, waar gasgestookte ketels komen. Zodra het publieke warmtenet klaar is, schakelen we hierop over. Daar merken de bewoners in huis niets van. Mocht dit niet lukken, dan behouden de bewoners 30 jaar de oplossing die vanuit de SOK gerealiseerd wordt. Concreet bieden we de bewoners het volgende aan:

- Een compleet pakket aan onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen waardoor de woningen energiezuiniger worden en de uitstraling verbeterd wordt.
- De woningen worden nu toekomstklaar gemaakt en gaan van het aardgas af.
- De huurders krijgen een concreet voorstel voor de kosten van warmte:
    - De vaste kosten blijven gelijk aan de huidige situatie.
    - De flexibele kosten van het warmtenet liggen 15% lager dan het maximum van de ACM dat zich baseert op het gemiddelde gastarief. Dit is gunstiger dan op andere plekken in het land, waar dit vaak 5% is.
- Alle werkzaamheden voeren we kosteloos uit voor de bewoners.
- De afspraken over de warmteoplossing zijn gemaakt voor 30 jaar.