WARMTETRANSITIE × WONEN

Van warmteambitie naar uitvoerbaar gebiedsproject

Gemeenten en woningcorporaties verbinden koers, investeringsmoment en uitvoering

Haskoning
Enhancing Society Together

FAKTON ENERGY

EMMA

CE Delft
Committed to the Environment

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Even voorstellen



Hans Otten

SPDE

Programmamanager



Chander Jagernath

Fakton Consultancy

Partner | Woningcorporaties

Haskoning Embracing Society Together · FAKTON ENERGY · EMMA · CE Delft Committed to the Environment

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

In deze sessie

1. **Introductie**
   - Gezamenlijke opgave in de wijk
   - Gemeentelijk perspectief?
   - Opgave woningcorporaties?
   - Dilemma’s
2. **De praktijk: Casus 1; De Alliantie**
3. **De praktijk: Casus 2;Trivire**
4. **Dilemma’s**
5. **Afronding: van prestatieafspraak naar uitvoeringsplannen**
   - Wat leren we hieruit?
   - Wat hebben we nodig?



Haskoning FAKTON ENERGY EMMA CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Niet de ideale techniek, maar de route naar uitvoering

> **Vandaag onderzoeken we wat nodig is om van ambities naar uitvoerbare projecten te komen.**

01

KEUZES SCHERPEN

02

KALENDERS KOPPELEN

03

RISICO'S VERDELEN

Gezamenlijke opgave in de wijk

DE GEZAMENLIJKE OPGAVE

Gebiedsuitvoering verbindt zes investeringsstromen

1	2	3	4	5	6
ONDERHOUD	**RENOVATIE**	**NIEUWBOUW**	**INFRASTRUCTUUR**	**WIJKVERNIEUWING**	**ENERGIESYSTEEM**
Natuurlijke vervangings momenten	Isolatie en woningkwaliteit	Aardgasloos en betaalbaar	Warmtebron, leidingen, ruimte	Leefbaarheid en openbare ruimte	Netcapaciteit en systeemkeuze

De gebiedskeuze bepaalt of deze stromen elkaar versterken — of elkaar missen.

Haskoning FAKTON ENERGY EMMA CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

DE GEZAMENLIJKE OPGAVE

Vijf verplichtingen komen samen in dezelfde wijk

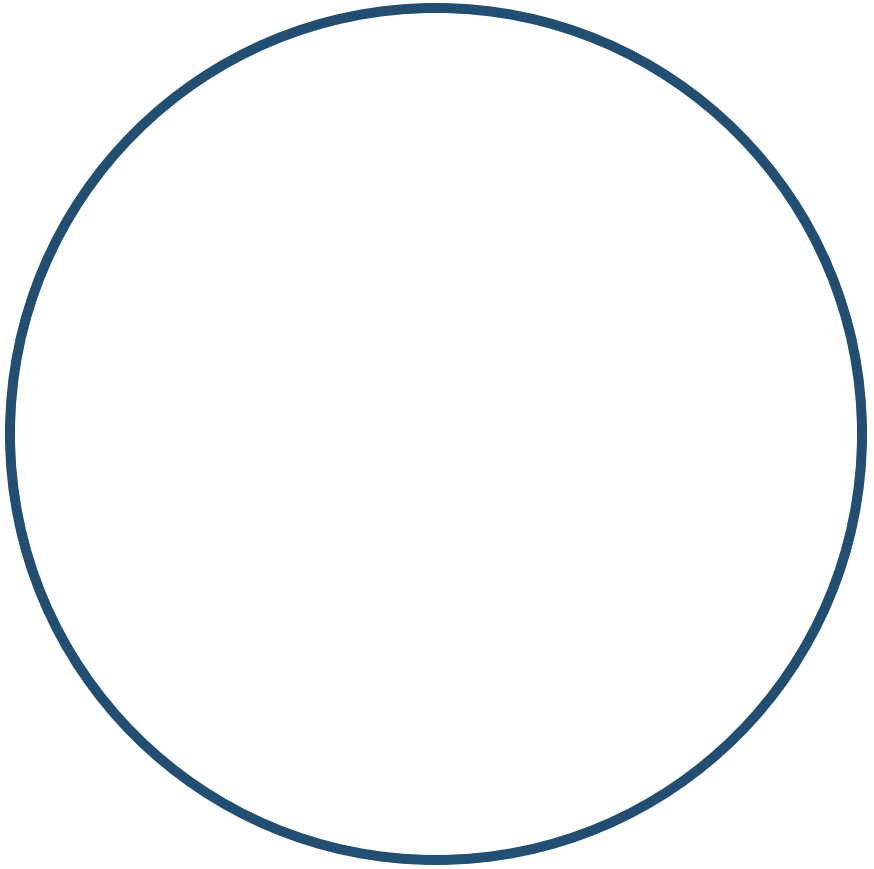
01 Bestaande woningen verduurzamen

02 Nieuwe woningen aardgasloos realiseren

03 Schaarse netcapaciteit benutten

04 Investeringen en gebiedsontwikkeling verbinden

05 **Betaalbaarheid, comfort en betrouwbaarheid borgen**



Gemeentelijk perspectief

De gemeente maakt in warmteprogramma gebiedskeuzes besluitrijp

REGISSEUR

Richting geven betekent méér dan een voorkeursoplossing noemen.

Warmte, wonen, mobiliteit, infrastructuur en netcapaciteit moeten in één gebiedslogica landen.

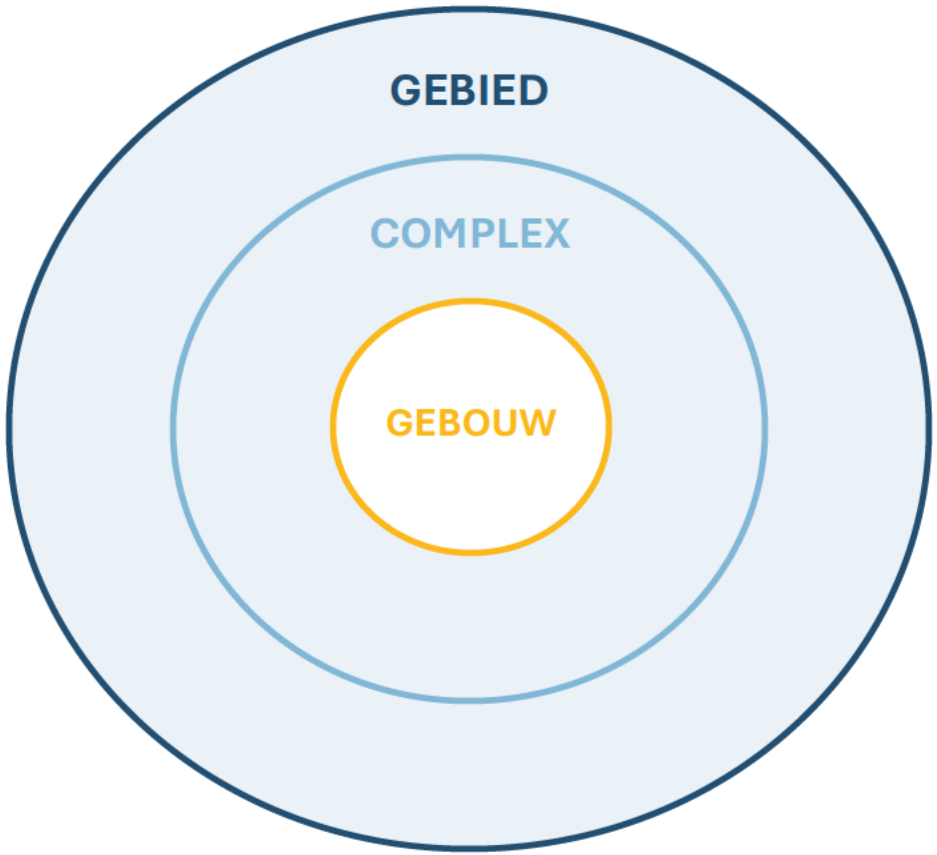
1	**PROGRAMMA**	Koers per gebied
2	**PRIORITERING**	Wijken en startgebieden
3	**ROLLEN**	Wie besluit, investeert en uitvoert?
4	**PARTICIPATIE**	Bewoners vroeg betrekken
5	**PUBLIEKE KEUZE**	Publieke betrokkenheid of warmtebedrijf

10 min

De juiste oplossing begint met de juiste schaal

(klein) COLLECTIEF

- schaal en bron
- infrastructuur vooraf
- langjarige zekerheid
- bewonersaansluiting



INDIVIDUEEL

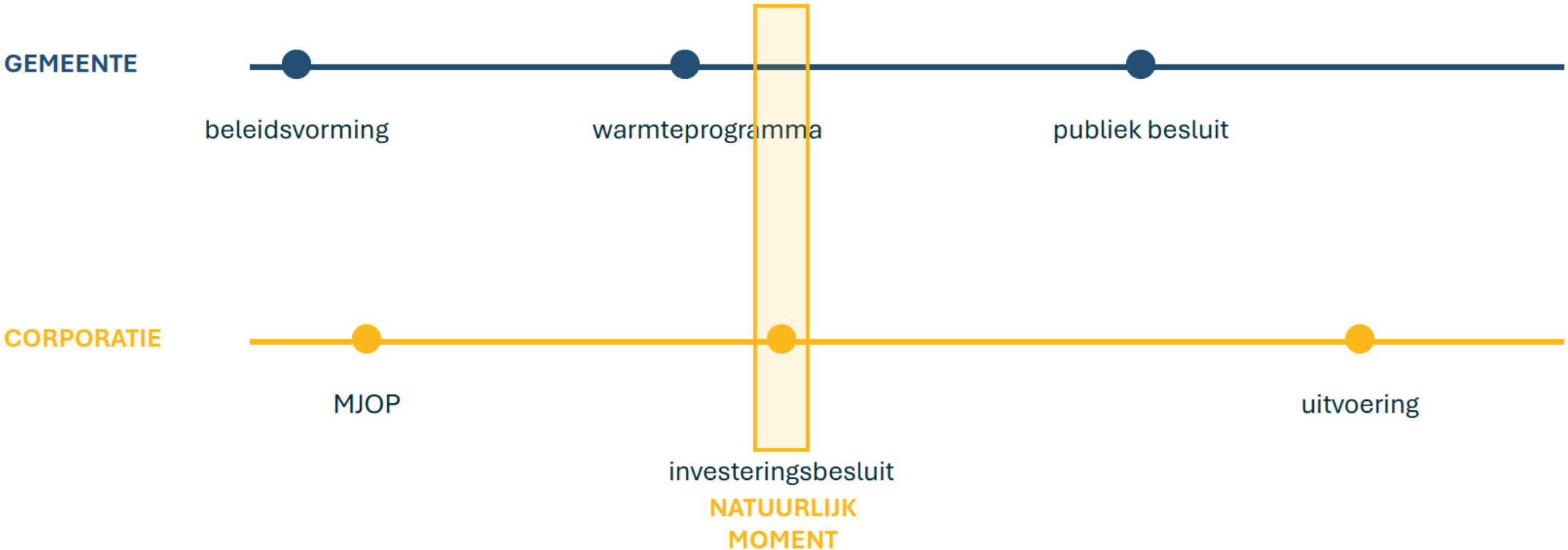
- impact op netcapaciteit
- ruimte en buitenunits
- geluid en comfort
- gebiedseffect

Haskoning FAKTON ENERGY EMMA CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

10 min

Een late gebiedskeuze kost een natuurlijk investeringsmoment



Als duidelijkheid ná het investeringsbesluit komt, schuift uitvoering jaren door.

Haskoning FAKTON ENERGY EMMA CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

7 min

Scherpte ontstaat door vijf vragen te beantwoorden

WAAR?

In welk gebied starten we — en waarom daar?

WANNEER?

Welke beslissing moet uiterlijk wanneer vallen?

WIE?

Welke partijen en rollen zijn nodig?

WAT?

Welke investeringen en randvoorwaarden horen erbij?

WAT ALS?

Wat is het alternatief als de voorkeur niet uitvoerbaar is?

Hoe scherper het warmteprogramma, hoe groter het handelingsperspectief voor de corporatie.

Startmotorpotentieel ontstaat pas als zeven voorwaarden samenkomen



10 min

Zes spanningen blokkeren tempo wanneer ze impliciet blijven

01 REGIE

vs. investeringsverantwoordelijkheid

02 TIJD

beleid vs. investeringsmoment

03 SCHAAL

gebouw vs. complex vs. gebied

04 RISICO

startmotor vs. risicodrager

05 EXPLOITATIE

publiek warmtebedrijf vs. markt

06 ORGANISATIE

extern samenwerken vs. intern beslissen

Opgave woningcorporaties

Krachtenveld rondom de corporatiesector

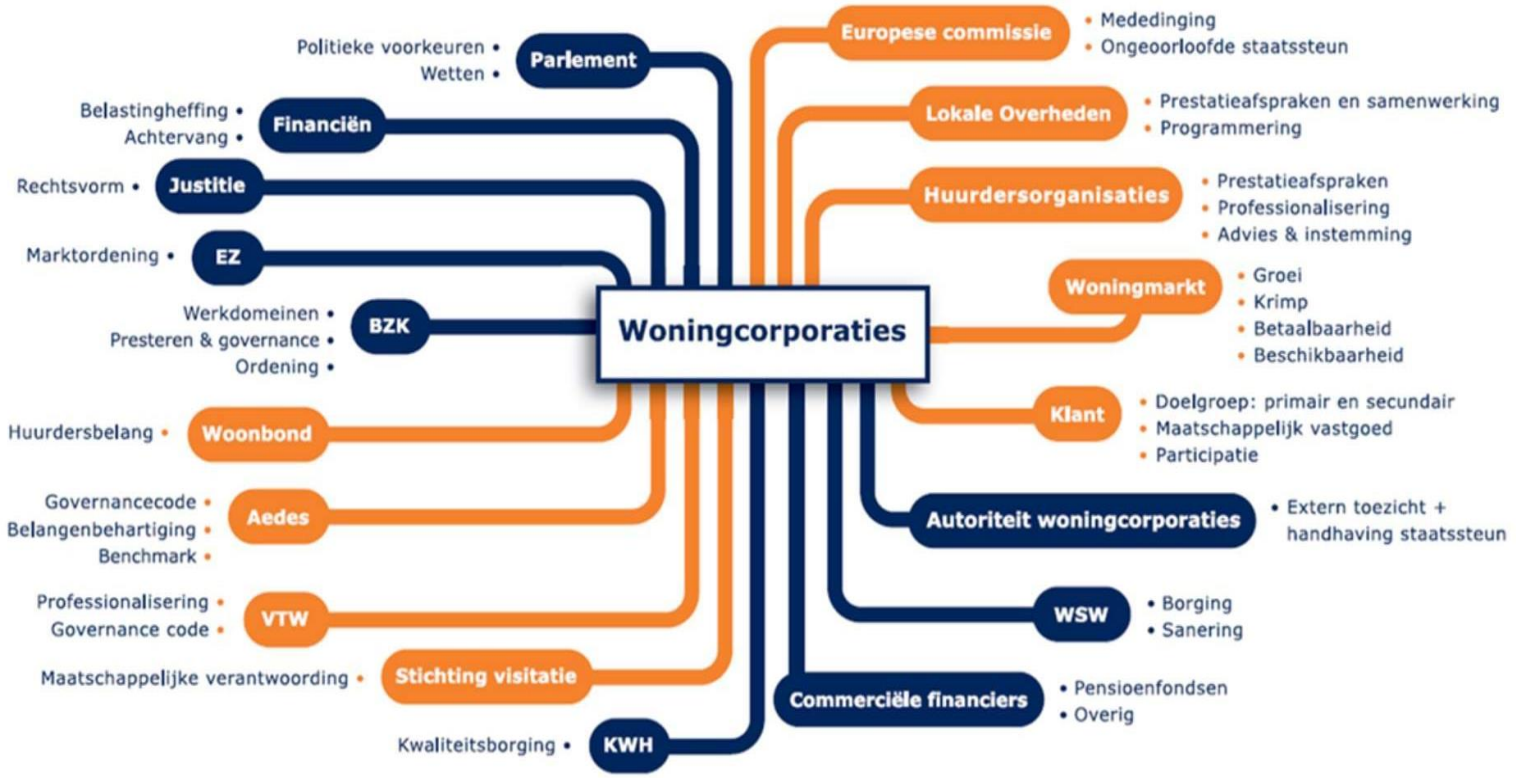
Een wirwar aan instanties en eigen governance

RvC

RvB / Bestuurder

MT

Projectteam



Haskoning · FAKTON ENERGY · EMMA · CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Vier grote opgaven

Waar ligt de focus?

- Woningcorporaties financieren hun activiteiten voornamelijk met **huurinkomsten** en **leningen**.
- **“Revolving fund”** alle gegenereerde inkomsten worden volledig ingezet om hun activiteiten en investeringen te financieren.
- Vier grote opgaven drijven de keuzes voor de inzet van financiële middelen, naast ambities op beschikbaarheid en betaalbaarheid ook:
    1. Geen huurverhoging voor isolatie
    2. In 2028 geen E, F en G-labels
    3. 450.000 aardgasvrije huurwoningen in 2034



Haskoning FAKTON ENERGY EMMA CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

De corporatie investeert in wijken over meerdere decennia

Langjarige gebiedsinvesteerder

- betaalbare woningen
- leefbare wijken
- verduurzaming & nieuwbouw
- goede woningkwaliteit
- onderhoud & renovatie
- **financiële continuïteit**

INVESTERINGSHORIZON



Niet onbeperkt wachten, maar ook niet onverantwoord vooruit investeren (no regret)

Dilemma’s

Dilemma’s

1

Tempo versus samenhang

“Een corporatie moet haar renovatie kunnen doorzetten, ook als daardoor de collectieve warmteoplossing voor de wijk moeilijker wordt.”

2

Eerst zekerheid, dan commitment?

“Corporaties moeten zich al aan een warmtenet verbinden voordat tarieven en aansluitmoment volledig vaststaan; anders ontstaat die zekerheid nooit.”

3

Maatschappelijke baten versus huurderslasten

“Een collectieve oplossing met lagere maatschappelijke kosten is niet vanzelf de juiste keuze als de huurder maandelijks meer betaalt.”

4

Wijkregie versus investeringsmoment

“De gemeentelijke warmteplanning moet aansluiten op de onderhoudsplanning van corporaties, en niet andersom.”

5

Wie betaalt het wachten?

“Als de gemeente vraagt een individuele oplossing uit te stellen, moeten de kosten en risico’s van dat uitstel onderdeel zijn van de gezamenlijke afspraak.”

STARTMOTOR ≠ RISICODRAGER

VERSNELLEN KAN WÉL

- woningen clusteren
- renovatiemoment benutten
- bewonersrelatie organiseren
- haalbaarheid toetsen

AUTOMATISCH DRAGEN: NEE

- warmtenet financieren
- ontwikkeling voorfinancieren
- exploitant worden
- publiek systeemrisico overnemen

SERVICEPUNT
DUURZAME ENERGIE

10 min

Publiek of markt is een vroege governancekeuze

PUBLIEK

warmtebedrijf



MARKT

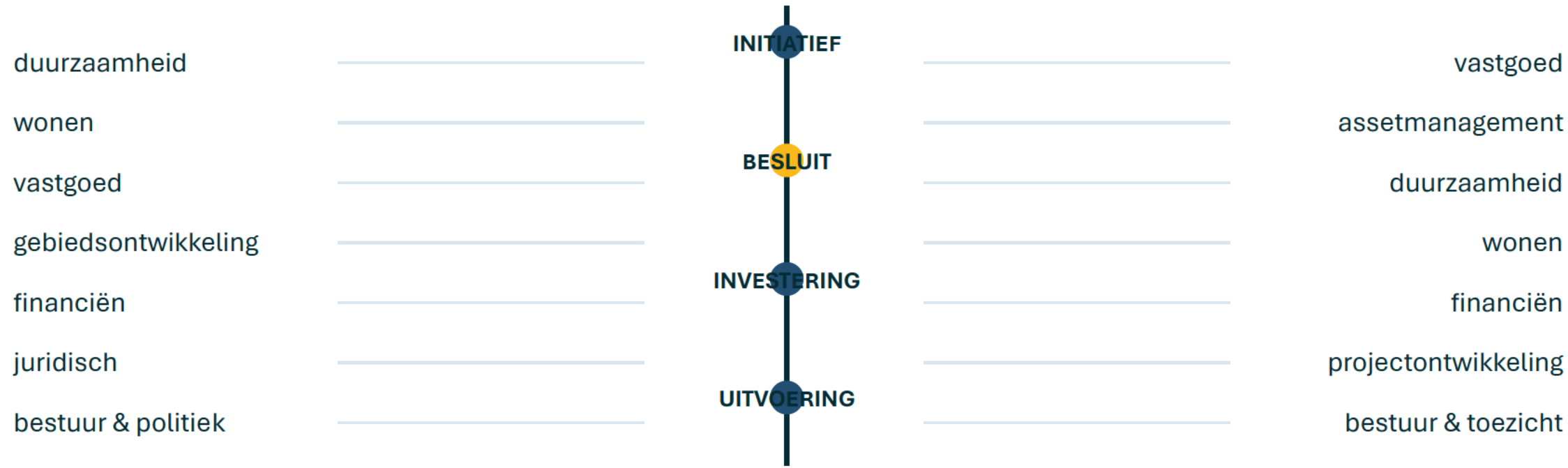
of samenwerking

Niet wachten tot de uitvoeringsfase: deze keuze bepaalt de rol van corporaties én de besluitvormingssnelheid.

DILEMMA · INTERNE ORGANISATIE

10 min

Buiten samenwerken lukt pas als binnen duidelijk is wie beslist



Eén eigenaar per besluit — één herkenbaar escalatiepad.

Haskoning · FAKTON ENERGY · EMMA · CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Praktijkcasus

Woningcorporatie met schaal en opgave

Bijna 60.000 woningen in vier regio’s — met verduurzaming en groei als kernopgave.

±60.000
WONINGEN

14
GEMEENTEN

de Alliantie
WONINGCORPORATIE

WERKGEBIED

Amsterdam | Almere | Amersfoort | Gooi en Vechtstreek

Actief in 14 gemeenten, verdeeld over vier samenhangende woningmarktregio’s.

OPGAVE

01 Isolatie

02 Verduurzaming woningvoorraad

03 Nieuwbouw

Trivire en HVC: partners in de warmtetransitie

Een grote woningportefeuille verbonden met de regionale warmteopgave.

TRIVIRE

Ruim 14.000

huurwoningen in de Drechtsteden

Corporatie die woningverbetering combineert met aansluiting op het warmtenet.

HVC | Publiek warmtebedrijf

Legt het warmtenet aan en onderhoudt het; werkt met corporaties en gemeenten aan regionale uitbreiding.

25.000 WEQ

minimaal aangesloten in 2030

60.000 WEQ

regionale ambitie voor 2050

REGIONALE DOELEN: NIET ALLEEN TRIVIRE

Ambitie 2050: 30.000 corporatiewoningen + 30.000 WEQ particuliere woningen en utiliteit.

Haskoning · FAKTON ENERGY · EMMA · CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

SAMENWERKING TRIVIRE × HVC

Dezelfde ambitie, maar toch op elkaar wachten?

Betaalbare warmtenetaansluitingen vragen méér dan een technisch ontwerp.

Wat liep vast?

- Ervaringen uit eerdere projecten maakten duidelijk dat de samenwerking structureel beter moest.
- Kosten, risico's en mandaat werden te laat scherp.
- Partijen wachtten op elkaars ontwerp en besluiten.

Hamvraag:

- Hoe starten we eerder, zonder onverantwoorde risico's?



Niet na elkaar, maar samen vooruit

Doel: een betaalbaar, uitvoerbaar en voorspelbaar ontwikkelproces.

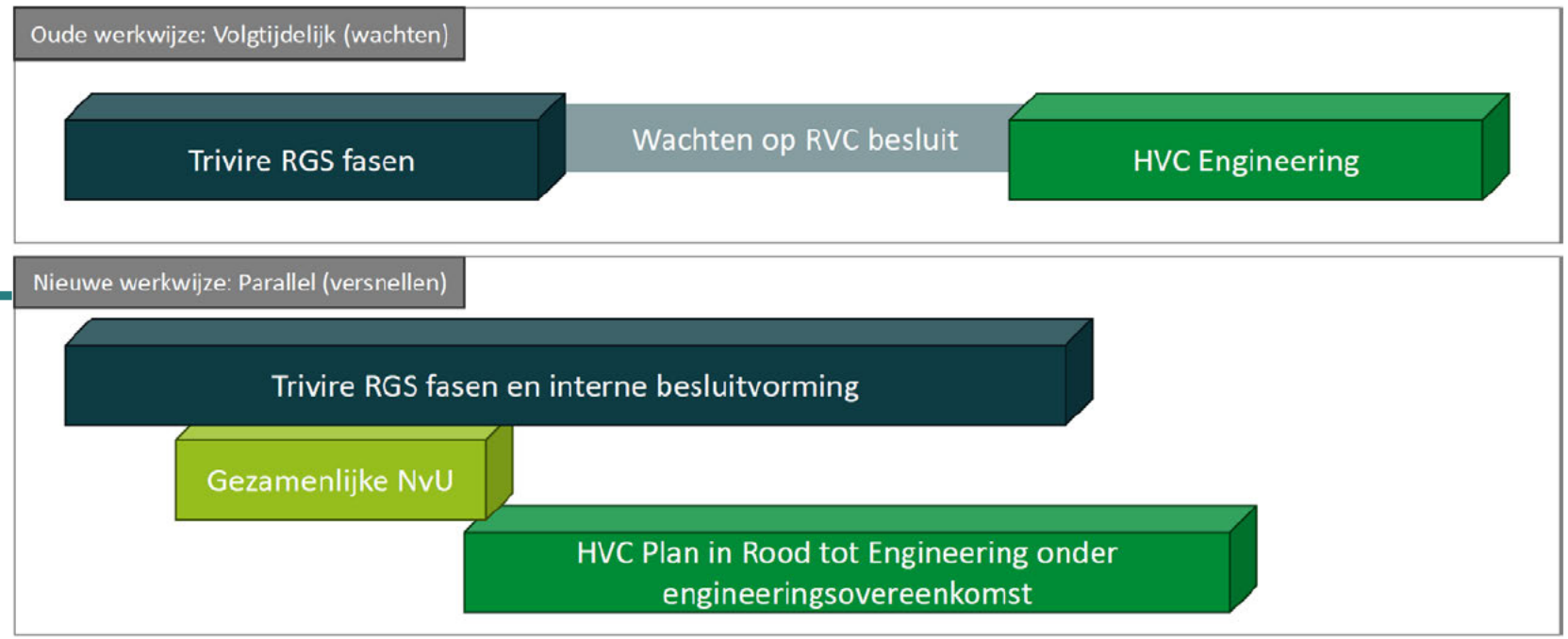
Wat bracht de doorbraak?

- Niet eerst alles uitonderhandelen, maar vroeg gezamenlijke kaders vaststellen en vervolgens gelijktijdig ontwikkelen.

Gezamenlijk vertrekpunt

Nota van Uitgangspunten

Financiële kaders, techniek, risico's en mandaat vooraf expliciet.



Andere manier van organiseren samenwerking en besluitvorming

Haskoning FAKTON ENERGY EMMA CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Durven te starten voor alles vaststaat

Heldere grenzen afspreken en mandaat organiseren

Prijsruimte accepteren

Indicatieve aansluitbijdrage met bandbreedte en evaluatie.

Eerder capaciteit inzetten

Een engineer eerder aan tafel, vóór de definitieve overeenkomst.

Mandaat bij het projectteam

Mandaat binnen kaders; escaleren als die worden overschreden.

OPGELEVERD

Twee integrale procesplanningen
Voor renovatie en sloop/nieuwbouw

Template Nota van Uitgangspunten

Spelregels voor samenwerking

Vervolg: pilotprojecten draaien volgens de nieuwe werkwijze

Wat vraagt dit van de gemeente?

Maak van afhankelijkheden een gezamenlijke agenda

Programmeer samen

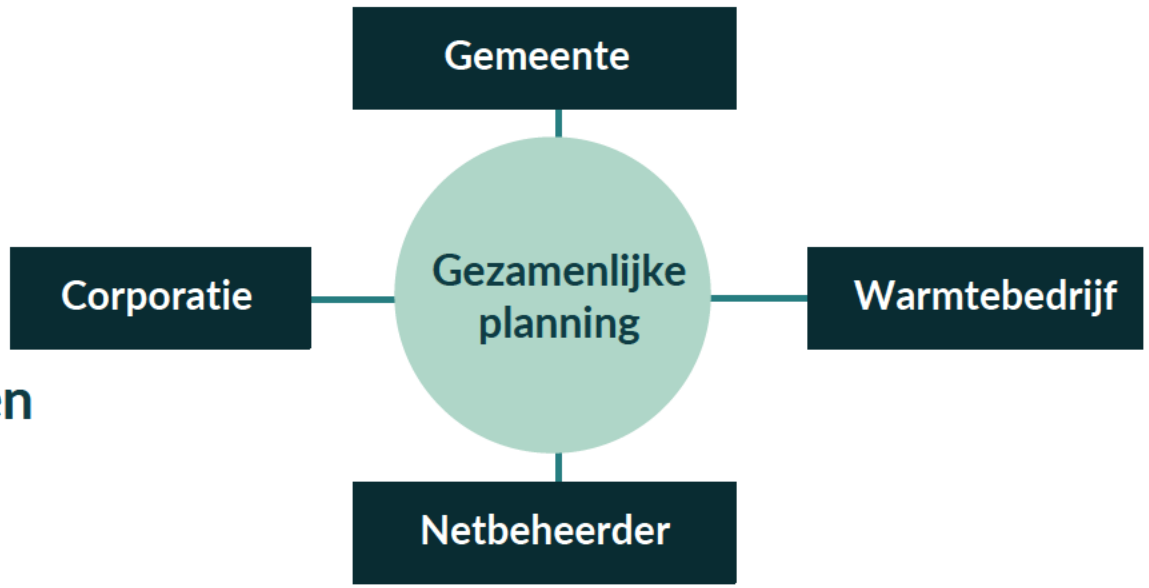
Verbind woningprojecten, warmtenet en netbeheer aan de programmeertafel.

Maak afhankelijkheden bestuurbaar

Benoem eigenaren voor vergunningen, openbare ruimte en mogelijke voorinvesteringen.

Beheers onzekerheid in plaats van doorschuiven

Werk met scenario's, beslismomenten en afspraken voor veranderende omstandigheden.



Wat leren we hieruit?

BELANGRIJKE NUANCERING

Een woningcorporatie is niet automatisch de startmotor.

Die rol hangt af van:

- omvang van het bezit
- onderhouds- en renovatieplanning
- investeringsruimte
- technische oplossing
- businesscase
- gemeentelijke besluitvorming
- rol- en risicoverdeling
- belangen van bewoners

SERVICEPUNT
DUURZAME ENERGIE

Kies een wijk. Maak de volgende stap concreet.

Van intentie naar uitvoering: een concreet gebied, een besluit en een eigenaar.

GEBIED

Waar kunnen we samen beginnen?

Kies een wijk of complex waar warmte en renovatie samenkomen.

DOORBRAAK

Welk besluit ontbreekt nog?

Benoem het kritieke besluit en de uiterste beslisdatum.

AFSPRAAK

Wie doet wat en wanneer?

Leg eigenaar, partners en resultaat van het volgende overleg vast.

8 min

Zet ieder kritiek besluit op één gezamenlijke tijdlijn



Eén kaart · één kalender · één besluitritme

Welke beslissing moet uiterlijk wanneer zijn genomen om het investeringsmoment niet te missen?

Haskoning · FAKTON ENERGY · EMMA · CE Delft

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

8 min

Maak vóór de investering duidelijk wie regisseert, toetst en besluit

Onderwerp	Gemeente	Corporatie	Netbeheerder	Exploitant
Gebiedskoers	Besluit / regie	Adviseert	Adviseert	Adviseert
Voorkeursoplossing	Regie	Toetst uitvoerbaarheid	Toetst netimpact	Toetst systeem
Woningaanpak	Faciliteert	Besluit / investeert	Ondersteunt	Realiseert aansluiting
Warmtesysteem	Organiseert	Mogelijk partner	Randvoorwaarden	Ontwikkelt / exploiteert
Bewonersaanpak	Gezamenlijk	Rol richting huurders	Beperkte rol	Rol bij aanbod
Investeringsbesluit	Publiek besluit	Corporatiebesluit	Eigen besluit	Eigen besluit

De precieze verdeling verschilt per gebied — expliciet maken is niet optioneel.

8 min

Vijf hefbomen brengen beleid en investeringen in hetzelfde ritme

01

GEZAMENLIJKE GEBIEDSAGENDA

Feiten, bezit, oplossing, net en besluiten

02

UITVOERINGSGERICHT PROGRAMMA

Prioriteit, tijdpad en alternatief scenario

03

GEKOPPELDE KALENDERS

Natuurlijke momenten en uiterste beslisdata

04

EXPLICIETE ROLLEN

Besluiten, investeren, uitvoeren en risico dragen

05

GEZAMENLIJKE STARTBESLISSING

Pas starten als techniek, geld en governance kloppen

Wat hebben we nodig?