



Aanvraag Proeftuin Aardgasvrije Wijken (PAW)

Bloemenbuurt – Didam

Inhoudsopgave

Contactgegevens, algemene gegevens en wijkgegevens

- I. Financiële onderbouwing en business case
- II. Technische oplossing
- III. Regie en organisatie
- IV. Participatie en communicatie
- V. Verbinding met andere opgaven in de wijk
- VI. Facultatieve onderwerpen
 - a. Klimaatadaptatie
 - b. Circulair bouwen

Opgesteld op 26 maart 2020 door:

*Marije Boersma & Marjan de Vries
Adviseurs energietransitie bij Ekwadraat te Leeuwarden*





Contactgegevens

- Naam gemeente: Gemeente Montferland
- Contactgegevens contactpersoon gemeente:
 - o N: Marije Schulten
 - o T: 0316-291 615
 - o E: m.schulten@montferland.info
- Naam en portefeuille verantwoordelijk wethouder: Oscar van Leeuwen
 - o T: (secretariaat) 0316-291391
 - o E: o.vanleeuwen@montferland.info

Algemene gegevens aanvraag

- Plaatsnaam waar proeftuin plaats zal vinden: Didam
- Naam wijk: Bloemenbuurt
- Gevraagde Rijksbijdrage incl. BTW: € 4.538.740,-
- **Indien u substantieel afwijkt van een bijdrage van 4 miljoen euro (zowel naar beneden als naar boven), geef hier dan een motivatie bij. [tekstblok max. 400 tekens] n.v.t.**
- **Over welk deel van de BTW kosten van de toegekende Rijksbijdrage maakt de gemeente aanspraak op het BTW-compensatiefonds?** Dit deel zal niet uitgekeerd worden via het gemeentefonds, maar vraagt de gemeente zelf terug bij het BTW compensatiefonds. [in euro's] € 229.600,- (zijnde proces- en advieskosten)
- **Gemiddelde investering per woning en woningequivalenten (voor utiliteitsbouw):**
 - o Woningen: [in euro's/woning] € 11.871,- per woning
 - o Woningen en andere gebouwen totaal (woningequivalenten): [in euro's/woningequivalent] 612 Woningequivalenten = € 11.588,-
- **Waarom kiest u voor deze wijk? [tekstblok max. 2.400 tekens]**
Wij kiezen om de volgende twee (hoofd)redenen voor de Bloemenbuurt omdat:

1. De ontwikkelingen voor een warmtenet zijn al ver gevorderd

De wijk Bloemenbuurt bestaat uit ongeveer 600 woningen, waarvan ruim 200 woningen in bezit zijn van woningcorporatie Plavei. De huurwoningen zijn gebouwd in de jaren '60 en '70 en zijn verouderd. Er is sprake van veel vocht- en tochtproblemen, slechte isolatie en een relatief hoog energieverbruik. Er is behoefte aan renovatie en nieuwbouw van meer typen en meer duurzame woningen. Plavei wilde haar woningen graag direct geschikt maken voor gasloos en heeft de gemeente gevraagd dit samen op te pakken. Vervolgens is er gekeken naar kansen voor koopwoningen en zo is de hele wijk uiteindelijk in beeld gekomen. De renovatie- en nieuwbouwplannen voor ruim 200 huurwoningen (naar NOM) zijn concreet en eind 2019 gestart. De huurwoningen worden op een nog te ontwikkelen warmtenet aangesloten.

De afgelopen 3 jaar ervaring met deze buurt, geeft ons een voorsprong op veel andere wijken. In de afgelopen jaren zijn vrijwel alle stakeholders al aangehaakt: de provincie, de netbeheerder, het waterschap, etc. etc. De contacten zijn er, we hebben al veel kennis opgebouwd door diverse onderzoeken, business cases, overleggen en bijeenkomsten. Er is al

veel draagvlak voor dit project, zowel intern bij de gemeente als met alle externe betrokkenen. Door het nodige voorwerk in de afgelopen jaren, is het project al in een vergevorderde status en is de subsidie voor de realisatie van het warmtenet net het laatste zetje om te starten.

2. De Bloemenbuurt is een goede afspiegeling van een gemiddelde wijk in onze gemeente en in Nederland als geheel

Er is circa 30% in eigendom van de woningcorporatie, de bewoners zijn relatief oud, hebben beperkte financiële middelen, een hoog gebruik van voorzieningen, een laag opleidingsniveau en geen tot weinig intrinsieke motivatie om te verduurzamen. Door deze wijk als voorbeeldwijk in te zetten, met stevige inzet op het participatie- en communicatievlak, leggen we een goede kopieerbare en opschaalbare basis voor de rest van onze wijken (en van de vergelijkbare wijken in andere gemeentes).

• Geef een beknopte samenvatting van de aanpak voor deze wijk [tekstblok max. 4.000 tekens]

De Bloemenbuurt is een wijk die sociaal de nodige uitdagingen kent. De wijk bestaat uit ongeveer 1/3 huurwoningen en 2/3 koopwoningen. De huurwoningen, grotendeels in eigendom van woningcorporatie Plavei, worden binnen nu en 2022 gerenoveerd en direct aardgasvrij(ready) gemaakt. De huurwoningen vormen hiermee de startmotor voor de rest van de wijk en zullen als eerste (vanaf 2021) aangesloten worden op het toekomstige warmtenet.

Plavei is in 2017 al met de aanpak van de renovatie begonnen en heeft de wijkbewoners zeer actief betrokken bij dit proces. Uit deze contactmomenten bleek dat de bewoners behoefte hadden aan een mooiere, groenere, veiligere wijk, een wijk waarin ruimte voor ontmoeting is en waar het fijn wonen is. Deze brede vraag zorgde voor het bundelen van diverse aandachtsgebieden: sociaal, duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte.

Visser en Uytterlinde (2019) deden onderzoek naar type wijken, die elk om een eigen aanpak vragen. Zij identificeerden 3 types wijken, waaronder de aandachtswijk, ook genoemd krachtwijk of stedelijke vernieuwingswijk. Hier spelen vaak problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, een verouderde woningvoorraad en een sleetse openbare ruimte. Relatief veel bewoners kampen met sociaaleconomische achterstanden en/of gezondheidsproblemen. Omdat er bij deze wijken veel diverse maatschappelijke vraagstukken spelen, is een brede wijkaanpak nodig, met onder andere hierin opgenomen de energietransitie. De vraagstukken dienen in samenhang te worden opgepakt. Dit is precies wat we doen in de Bloemenbuurt, met in eerste instantie Plavei en de gemeente.

De integrale aanpak viel op en heeft ertoe geleid dat de Bloemenbuurt gekozen is als Wijk van de Toekomst. Verder werd de wijk door de provincie Gelderland medio 2018 gekozen als provinciale pilotwijk, dat werd ondersteund vanuit het provinciale programma Steengoed Benutten. De provincie heeft de gemeente concreet ondersteunt bij het onderzoeken van de (alternatieve) warmtemogelijkheden in de wijk en bij het leggen van diverse contacten.

De ambitie is geformuleerd om de Bloemenbuurt in Didam de meeste duurzame wijk van Montferland te maken. Onze aanpak is erop gericht om de wijk op diverse fronten te verbeteren.

Er zijn diverse onderzoeken waaruit blijkt dat vergroening van een wijk veel positieve bijeffecten heeft. Wie in een groene wijk woont, voelt zich beter en bezoekt minder vaak de huisarts. Een groene omgeving vermindert stress, nodigt uit tot bewegen en het ontmoeten van buurtbewoners. Met de gekozen integrale aanpak wordt het straatbeeld van de Bloemenbuurt aanzienlijk vergroend.

De grootste ingreep is het scheppen van ruimte voor een nieuw park. Dit park krijgt de functie van ontmoetingsplek en zorgt tegelijkertijd voor een goede waterhuishouding, het tegengaan van hittestress en het verbeteren van de uitstraling van de buurt.

In 2018/2019 is onderzoek gedaan naar de beste warmteoplossing voor de Bloemenbuurt, als alternatief voor gas. Een collectief warmtenet, met een lucht-warmtepomp als bron, bleek om meerdere redenen, de beste oplossing. Deze bewezen, degelijke techniek is volgens ons goed passend bij het karakter van de wijk. We denken hiermee zowel huurders als kopers mee te kunnen nemen in deze transitie, zonder dat woningeigenaren forse investeringen te hoeven doen.

Onze participatie- en communicatie aanpak voor de hele wijk is voornamelijk gebaseerd op de succesvolle aanpak van Plavei van de afgelopen jaren. Zij bereikt bij haar huurders, die veelal niet intrinsiek gemotiveerd zijn om te verduurzamen, een relatief hoge instemmingsgraad. We bundelen nu onze krachten voor een verdere gezamenlijke aanpak voor alle bewoners en eigenaren van de Bloemenbuurt. We zetten vol in op het informeren, inspireren en motiveren van bewoners en eigenaren van de utiliteitsgebouwen.

• **Wat wilt u leren met de proeftuin? [tekstblok max. 2.400 tekens]**

- We willen leren hoe we de regierol het beste kunnen uitvoeren. De regierol is nieuw voor ons. Hoe raken we goed geïnformeerd? Hoe zorgen we voor een goede samenwerking en afstemming met alle betrokken partijen? Hoe kunnen we van andere gemeentes leren en zaken slim combineren? Ervaringen opdoen, feedback vragen, eerlijk zijn naar elkaar, je kwetsbaar opstellen. Welke kennis en capaciteiten vergt dit van ons als gemeente? Hebben we deze vaardigheden in huis? Zo niet, wie hebben we hier bij nodig? Willen we dit intern of extern oplossen?
- We willen leren hoe we de uitvoering aanpakken. Tot nu toe zijn het alleen plannen, hoe gaat het straks in de praktijk in z'n werk, als de straten open gaan, de ketels eruit gaan, hoe zorgen we dat dit succesvol verloopt? We willen leren hoe een warmtenet werkt, hoe krijgen we deze, in samenspraak met bewoners, op een prettige manier in de wijk? We willen leren hoe je de werkzaamheden van diverse partijen goed op elkaar af kunt stemmen, wat is hiervoor nodig? Welke volgorde is belangrijk? Hoe werken we goed samen, zowel intern als extern? Hoe creëren we kostenreductie, voor nu, maar ook voor alle toekomstige wijken die nog van het gas af moeten?
- Er zijn verschillende type mensen, hoe krijgen we hen op een enthousiaste manier mee in de verduurzaming? Hoe zorgen we dat iedereen gehoord wordt, ze mee gaan en gemotiveerd raken om van het gas af te gaan? De Bloemenbuurt in Didam kan worden beschouwd als een representatieve wijk voor grote delen van Nederland, waar de problematiek/uitdaging ligt bij het meekrijgen van de hele wijk in de transitie. We zetten in op een betaalbare oplossing die voor iedereen toegankelijk is. We zetten hoog in op participatie en communicatie en onderzoeken wat het beste werkt.
- In deze wijk is corporatiebezit (circa 30%) ook representatief voor Nederland, wat wordt er van een corporatie verwacht hierin? Het is een leertraject voor alle partijen en om dat mogelijk te maken hebben we subsidie nodig voor materiele en procesmatige ondersteuning. We weten al veel, maar niet alles. We zoeken elkaar op voor hulp en advies en waar nodig, vullen we deze aan met externe partijen. We zijn eerlijk en open naar elkaar. Het is veel 'learning by doing', aanpassen waar nodig en creatief met elkaar zoeken naar de juiste oplossingen.



• **Is uw aanpak gericht op het aardgasvrij-ready maken van de wijk en niet op het aardgasvrij maken voor 2028? Zo ja, wat is uw reden voor deze keuze en op welke termijn en op welke wijze zal een volledig aardgasvrije wijk worden gerealiseerd? Geef ook aan wat u verstaat onder aardgasvrij-ready. Wat is er in dat geval gerealiseerd in 2028? [tekstblok max. 3.200 tekens]**

Onze aanpak is gericht op het aardgasvrij-ready maken van de wijk. In eerste instantie was het de bedoeling om de wijk volledig all-electric te maken, waarbij gestart zou worden met de renovatie- en nieuwbouwwoningen van de woningcorporatie. Na overleg met de netwerkbeheerder, bleek deze optie qua netcapaciteit niet wenselijk. Het net zou dan moeten worden verzaamd, wat veel (maatschappelijke) kosten met zich mee zou brengen.

Om die reden is er verder gekeken naar andere gasloze opties en zijn we uitgekomen op een midden-temperatuur warmtenet, voorzien van warmte via een collectieve lucht-water warmtepomp. We kiezen voor deze optie, omdat de warmtepomp zich ruimschoots als betrouwbaar en stabiel bewezen heeft.

Deze warmtepomp zal op piekmomenten bijgestookt worden met, in eerste instantie, gas. Dit heeft als voordeel dat we een degelijk, betrouwbaar systeem kunnen inzetten. In het hoofdstuk 'technische oplossingen' leest u meer over onze keuzes en over het transitiepad om voor 2028 aardgasvrij te zijn.

Voor 2028:

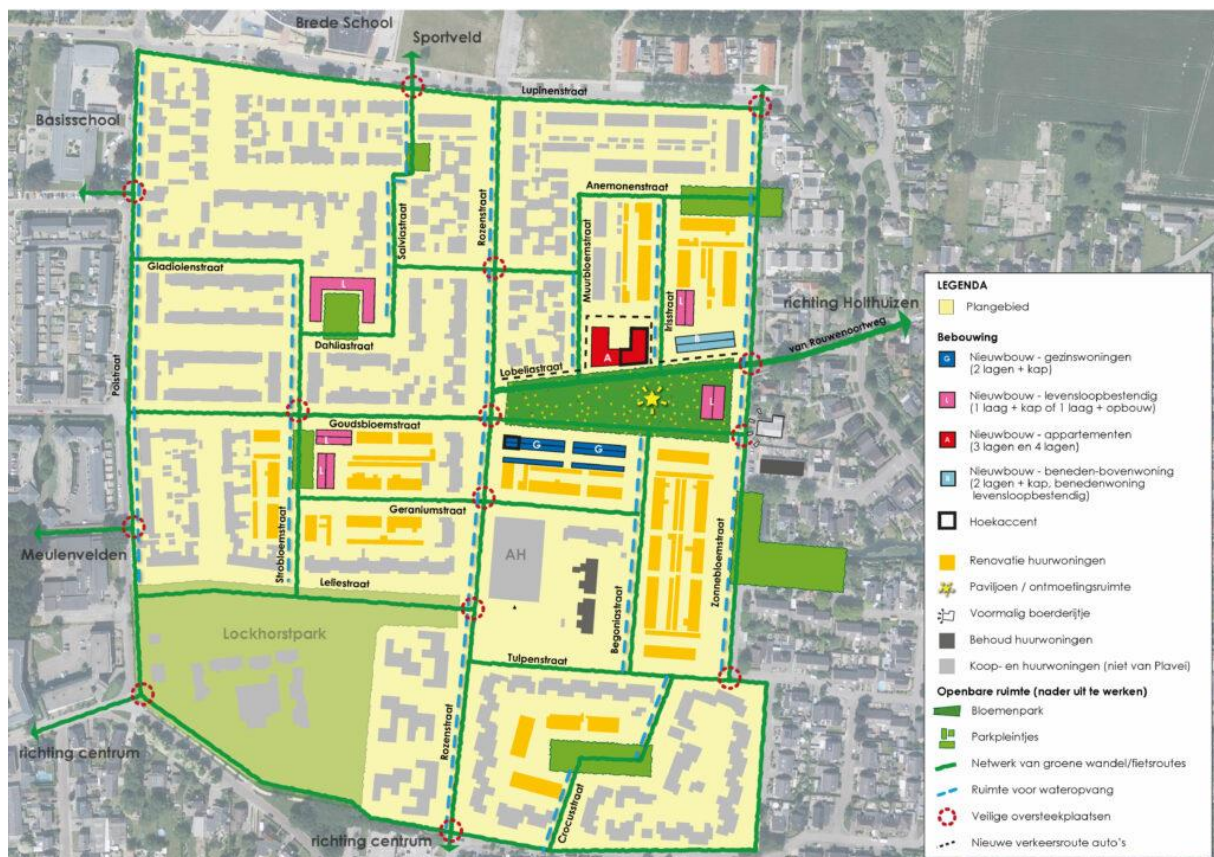
- *Zijn alle gebouwen in de Bloemenbuurt voorzien van een aansluiting op het warmtenet (uiterlijk in 2022 is de renovatie en nieuwbouw van de woningcorporatie gereed)*
- *Is het warmtenet is aangelegd in de wijk (onder de grond)*
- *Is het energiehuis (de plek waar de collectieve warmtepomp gealloceerd is) gerealiseerd.*

Wijkgegevens

Onder een wijk wordt verstaan: een aaneengesloten geografisch geheel van gebouwen. Dit hoeft niet overeen te komen met de wijkindeling zoals gehanteerd wordt door het CBS. Ook dorpen en woonkernen vallen onder de definitie. Verder wordt in dit formulier gesproken over "wijk".

Alle gebouwen in de gekozen wijk maken deel uit van de aanpak. Het uitsluiten van gebouwen binnen het plangebied (bijvoorbeeld vanwege een andere eigendomssituatie of de functie) is niet mogelijk. Een gefaseerde aanpak van de wijk kan wel, geeft dit helder aan in de planning van de aanpak.

- Geef een afbakening van de wijk via een bestand in de vorm van een shapefile, waarin de begrenzing gedetailleerd is aangegeven. [upload mogelijkheid als shapefile (met minimaal een .shp, dbf en .shx bestand, in eigen beheer ingetekend of via een per 1 december beschikbare weblink)].



• **Wat is het totaal aantal woningen en wat is het totaal aantal utiliteitsgebouwen in de proeftuin?**

595 woningen en 2 utiliteitsgebouwen

• **Aantal woningen die onderdeel uitmaken van de aanpak en het bouwjaar:**

Aantal woningen: 595, waarvan het overgrote deel (88%) is gebouwd tussen 1964 en 1973. Het overige deel is na die tijd gebouwd: 8% tussen 1974 en 1990, de rest daarna.

• **Woningtype (totaal 595)**

o Tussenwoning	297	50%
o Hoekwoning:	195	33%
o Gestapelde bouw	21	3%
o Twee-onder-een-kap	64	11%
o Vrijstaand	18	3%

• **Eigendomsverhouding woningen (gerekend met totaal 595)**

o Woningbouwcorporatiebezit [#]	217	36%
o Particuliere huurwoningen [#]	24	4%
o Koopwoningen [#]	354	60%
o Overig [#]	n.v.t.	n.v.t.

Aantal utiliteitsgebouwen die onderdeel uitmaken van de aanpak en het bouwjaar: 2

- o < 1945 [#]
- o 1945 – 1959 [#]
- o 1960 – 1979 [#] 1
- o 1980 – 1999 [#]



- o 2000 - heden [#] 1

- **De gebruiksfunctie van de gebouwen conform de BAG⁹**

- Kantoor
- Winkel 1
- Gezondheidszorg 1 (woonfunctie conform BAG)
- Logies
- Onderwijs
- Bijeenkomst
- Sport
- Celfunctie
- Overig

- **De eigenaren en gebruikers van de gebouwen**

Dagcentrum: eigenaar en gebruiker: woningcorporatie Plavei

Supermarkt: eigenaar en gebruiker: Gelders Have Groep B.V.

- **De oppervlakte van de gebouwen**

Dagcentrum: 435m²

Supermarkt: 1717m²

- **De warmtevraag van de gebouwen ten behoeve van warmtapwater en ruimteverwarming (indien bekend)**

De exacte warmtevraag is niet bekend. We hebben daarom landelijke gemiddelden voor zorgcentra voor gehandicapten (onderzoek Stimular uit 2018) en supermarkten (onderzoek door ECN uit 2016) gebruikt.

I. Financiële onderbouwing en businesscase

Ten aanzien van de financiële onderbouwing staan de haalbaarheid van het project, de betaalbaarheid voor de bewoners en gebouweigenaren en de kwaliteit van het businesscase(s) centraal.

- De Rijksbijdrage kan door u ingezet worden voor de financiering van de meerkosten bij de uitvoering van het project ten opzichte het voortzetten van de huidige situatie (wordt soms ook wel "onrendabele top" genoemd).
- Hierbij kan onder meer worden gedacht aan een bijdrage aan de wijkgerelateerde projectkosten voor de aanleg of uitbreiding van een warmtenet, de isolatie van woningen en andere gebouwen, het omschakelen naar elektrisch koken (indien dit onderdeel uitmaakt van een bredere aanpak) of energieadvies.

Deze kosten moeten direct gerelateerd zijn aan de betreffende proeftuin en het aardgasvrij maken ervan.

Meerkosten die gerelateerd zijn aan wijkoverstijgende activiteiten zoals de aanleg van het warmtenet in de naburige wijken (in geval van een warmtenet met een schaal groter dan dat van de gekozen wijk) of investeringen in een externe duurzame warmtebron komen niet in aanmerking voor financiering via de Rijksbijdrage.

Wordt in de aanpak gekozen voor een warmtenet, dan is het tarievenbesluit voor warmte dat ACM jaarlijks publiceert van toepassing.¹⁰

Per 1 januari 2020 bestaat deze uit

- een maximumprijs (vast en variabel)
- een eenmalige aansluitbijdrage
- een meettarief
- een afsluittarief
- regulering van de afleverset

1. Upload een .xls bestand met daarin:

- **Een business case op voor de eigenaar-bewoners.**

Vermeld in deze business case:

- a. De verwachte opbrengsten (bijvoorbeeld door een lagere energierekening, eventueel beschikbare subsidies en andere opbrengsten);
- b. De investerings- en financieringskosten;
- c. De mogelijk 'aanvullende kosten' (zoals kosten voor elektrisch koken of energieadviezen);
- d. De hoogte van de onrendabele top
- e. Vermeld ook welke looptijd, rente of discontovoet u hanteert en geef aan waarop u deze baseert.

- **Een business case per stakeholder (woningcorporaties, particuliere verhuurders, huurders, eigenaren van maatschappelijk en commercieel vastgoed/utiliteitsgebouwen en energieproducenten/-leveranciers).**

- f. De verwachte opbrengsten (bijvoorbeeld door een lagere energierekening, eventueel beschikbare subsidies, extra huuropbrengsten, de EPV en andere opbrengsten);
- g. De investerings- en financieringskosten en de extra huurlasten en servicekosten;
- h. De mogelijk 'aanvullende kosten' (zoals kosten voor elektrisch koken of energieadviezen) en de projectgebonden proces- en advieskosten;
- i. De hoogte van de onrendabele top.

Vermeld ook welke afschrijvingstermijnen, terugverdientijden, rentes of discontovoeten u hanteert en geef aan waarop u deze baseert.

- De Netto Contante Waarde die hieruit volgt voor het gehele project.
- Eventuele aanvullende kosten voor de gemeente, zoals de projectgebonden proces- en advieskosten

2. Onderbouw de hoogte van de benodigde investeringen voor de verschillende stakeholders. [tekstblok max. 4.000 tekens]

Algemeen:

- I. Qirion heeft investeringsramingen gemaakt, die als basis dienen voor de business case. De ramingen voornamelijk gebaseerd op kengetallen, bijvoorbeeld voor de fysieke aanleg van het warmtenet en de netverzwaring voor elektrisch koken en zonnepanelen.

In de investeringsramingen:

- o Is de aanschaf van de afleversets opgenomen, deze worden vervolgens aan de afnemers verhuurd tegen een jaarlijkse vergoeding
- o Wordt gerekend met een looptijd van het warmtenet van 30 jaar, dit is op basis van economische afschrijving, zonder restwaarde. We weten niet hoe de wereld er over 30 jaar uit ziet, maar we verwachten dat de technische levensduur van het warmtenet langer dan 30 jaar zal zijn.
- o Zijn de volgende herinvesteringen voor de periode van 30 jaar meegenomen:
 - Om de 10 jaar de warmtepomp en de regeltechniek vervangen
 - Na 15 jaar de gasketel, het expansiesysteem, waterbehandeling, distributiepompen, algemene installatie en elektrische installatie (excl. Trafo) vervangen.
- o Daalt de warmtevraag in die 30 jaar met 20% (door bijv. isolatie, gedrag)
- o Wordt een Internal Rate of Return (IRR) van minimaal 6% plus mogelijke risico-opslag gehanteerd (hierbij is niet gerekend met externe financiering via banken, omdat dit vooralsnog niet nodig lijkt)

Het resultaat van de ramingen van Firan is de eenmalige bijdrage in de aansluitkosten (BAK).

- II. Woningcorporatie Plavei heeft haar renovatie gepland voor periode 2019 t/m 2022 en binnen die periode sluit zij al haar 217 woningen in de Bloemenbuurt aan op het warmtenet. Omdat de communicatie richting bewoners van koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsbouw nog in de startfase zit, verwachten wij dat zij uiterlijk rond 2030 aangesloten zijn op het warmtenet. Dit betekent dat de aanleg van het warmtenet circa 10 jaar in beslag neemt. Dit betekent relatief hoge kosten, vergeleken met bijvoorbeeld aanleg in 2 jaar.
- III. Om een zo hoog mogelijk aantal aansluitingen in de wijk te realiseren en een goede, aantrekkelijke propositie richting eigenaren van koopwoningen en utiliteitsgebouwen te ontwikkelen, vinden wij het passend dat de tarieven in de gehele Bloemenbuurt gelijk zijn. We hebben daarom de tarieven gesocialiseerd, oftewel: de (variabele en vaste) kosten voor iedereen gelijk gehouden. Hierdoor ontstaan er geen verschillen tussen bewoners van huur- en koopwoningen en is de kans op onrust het kleinst.
- IV. Als vertrekpunt voor de business cases zijn de ACM maximum tarieven 2020 (warmte)tarieven gehanteerd. Deze zijn vergeleken met de tarieven van de grootste aanbieders in Nederland. Op basis van de gewenste socialisering van de tarieven is een korting aangenomen ten opzichte van de maximale ACM tarieven (levering en vastrecht). Hierin is ook een korting opgenomen op de ACM warmteprijs (euro per GJ). Wij hebben in de voorbereiding van deze aanvraag met elkaar deze tarieven besproken en vonden deze realistisch en passend bij de buurt. Plavei heeft deze tarieven gebruikt in de woonlastenberekening en besluitvorming.

- V. We hanteren de volgende aannames voor de ontwikkeling van energieprijzen: elektriciteit 2,78% en aardgas 2,71% (beide op basis van PBL ramingen) met een indexatie van 1,5% per jaar (inschatting op basis van huidig inflatiepeil). Zie ook rekentool, tabblad 'ontwikkeling energieprijzen'.

De investerings- en financieringskosten;

De volgende bedragen zijn opgenomen in de business case, zie ook rekentool (tabblad 'uitgangspunten'). De onderbouwing staat hierbij vermeld en is voornamelijk gebaseerd op actuele (markt)prijzen, door de verschillende betrokkenen bij dit project (Liander, Firan, gemeente, etc.).

I. Investerings- en financieringskosten voor de bewoners/eigenaren van de koopwoningen en particuliere verhuurders:

Particulieren + particuliere verhuurders - investeringen aardgasvrij			
gebruik	maatregel	sub activiteit	kosten
koken	elektrisch kooktoestel incl. installatie		€ 420,00
	nieuwe groep + stopcontact		€ 100,00
	pannenset		€ 80,00
ruimteverwarming	gasketel verwijderen		€ 100,00
	gaaansluiting verwijderen		€ 361,36
	afleverset plaatsen		€ -
		afleverset aansluiten op cv inkoppelpunt	€ 750,00
		afleverset aansluiten op warmtenet	€ 10.500,00
TOTAAL			€ 12.311,36

II. Investerings- en financieringskosten voor huurwoningen van woningcorporatie Plavei

woningcorporatie - investeringen aardgasvrij			
gebruik	maatregel	sub activiteit	kosten
koken	elektrisch kooktoestel incl. installatie		€ -
	pannenset		€ 80,00
	nieuwe groep + stopcontact		€ -
ruimteverwarming	gasketel verwijderen		€ -
	gaaansluiting verwijderen		€ 361,36
	afleverset plaatsen		€ -
		afleverset aansluiten op cv inkoppelpunt	€ -
		afleverset aansluiten op warmtenet	€ 10.500,00
		stopcontact afleverset	€ -
TOTAAL			€ 10.941,36

III. Investerings- en financieringskosten voor het zorgcentrum

Zorgcentrum - investeringen aardgasvrij			
gebruik	maatregel	sub activiteit	kosten
koken	elektrisch kooktoestel (3 fase)		€ 4.595,00
	pannenset 3x		€ 240,00
	nieuwe groep + stopcontact		€ 1.000,00
ruimteverwarming	gasketel verwijderen		€ 400,00
	gaaansluiting verwijderen		€ 361,36
	afleverset plaatsen		€ -
		afleverset aansluiten op cv inkoppelpunt	€ 5.000,00
		afleverset aansluiten op warmtenet	€ 17.000,00
		stopcontact afleverset	€ 200,00
TOTAAL			€ 28.796,36

IV. Investerings- en financieringskosten voor de supermarkt

Albert Heijn - investeringen aardgasvrij				
gebruik	maatregel	sub activiteit	kosten	
ruimteverwarming	gasketel verwijderen		€ 400,00	ir
	gaaansluiting verwijderen		€ 361,36	h
	afleveret plaatsen		€ -	ir
		afleveret aansluiten op cv inkoppelpunt	€ 12.000,00	ir
		afleveret aansluiten op warmtenet	€ 17.000,00	o
		stopcontact afleveret	€ 200,00	1
TOTAAL			€ 29.961,36	

3. Hoe worden de investeringen gefinancierd? Benoem de beschikbare en de gevraagde bronnen voor financiering en de eigen bijdrage van de partijen. [tekstblok max. 4.000 tekens]

I. Voor de bewoners/eigenaren van de koopwoningen

Benodigd: 12.311 per woning.

We weten op basis van analyse van de wijk, dat er weinig financiële middelen beschikbaar zijn bij bewoners. Hoeveel precies, is onbekend. We hebben vanwege deze beperkte middelen en de noodzaak om tot een zo hoog mogelijke participatiegraad qua aansluitingen te komen, gekozen voor een zo beperkt mogelijke financiële druk voor de eigenaren van de koopwoningen. De financieringskosten zijn daarom gesteld op 2.000 euro per gebouw voor koopwoningen. Dit bedrag is gebaseerd op de kosten van het vervangen van een CV ketel. Deze kosten zou de woningeigenaar ook hebben als de gasaansluiting blijft.

We verwachten dat in veel gevallen geen lening benodigd is voor dit bedrag. Mocht dit wel zo zijn, dan kan men terecht bij energieloket AGEM/VerduurSaam en/of het Warmtefonds. We hebben de huidige rentetarieven (van <https://www.energiebespaarlening.nl/rente/>) gehanteerd, waarbij we uit zijn gegaan van een hoofdsom onder de 7.000 euro, het huidige rentetarief van een dergelijke lening is 1,5%, deze hebben we overgenomen in de business case.

II. Voor huurwoningen van woningcorporatie Plavei

Benodigd: 10.941 euro per woning.

Bij Plavei zijn de kosten voor het warmtenet al in de begrotingen opgenomen en zijn de gebouwmaatregelen (met uitzondering van het verwijderen van de gasaansluiting en de pannenset) opgenomen in het renovatie budget. We gaan uit van financiering met een looptijd van 30 jaar, tegen 2% rente.

III. Voor de particuliere verhuur en utiliteitsbouw

Benodigd: 12.311 euro per woning van particuliere verhuur en 28.796 – 29.961 euro per utiliteitsgebouw.

Voor de particuliere verhuur en utiliteitsbouw weten wij niet welke middelen beschikbaar zijn. We gaan er vanuit dat de benodigde investeringen gefinancierd worden en dat hierbij een maximale looptijd van 15 jaar en een rente van 2% mogelijk is. Deze condities zijn gebaseerd op ervaring binnen het bankwezen en de actuele rentetarieven bij commerciële banken.

IV. Voor de gemeente

Benodigd: 579.600 euro aan projectgebonden proces- en advieskosten.

Deze worden gefinancierd via:

- 100.000,- euro eenmalig vanuit Wijk van de Toekomst (50/50 inbreng van gemeente en de provincie)
- 200.000,- euro vanuit beschikbaar jaarlijks 'klimaat'budget van de gemeente (=25.000 x 6 jaar + 50/k aan ingebrachte uren a 100 euro per uur)



- 50.000,- euro eenmalig vanuit de gemeente, budget voor de Wijk Uitvoerings Plannen(WUP)
- De resterende 229.600- euro wordt via deze proeftuin subsidie aangevraagd.

4. Indien de posten 'extra kosten' en 'projectkosten' worden opgevoerd, geef hiervoor een onderbouwing. [tekstblok max. 2.400 tekens]

Extra kosten per woning / gebouw:

- Het warmtenet zal de gasleiding overbodig maken en daarom moet deze aansluiting van het gas verwijderd worden, kosten hiervan zijn momenteel 723 euro voor woningen, waarvan waarschijnlijk 50% voor rekening van de netbeheerder komt.
- Voor elektrisch koken is de aanschaf en installatie van een elektrische kookplaat inclusief nieuwe pannenset benodigd. We gaan er vanuit dat
 - o hiervoor een nieuwe groep en stopcontact moet worden aangelegd
 - o geen verzwarende van de aansluiting in de woning nodig is. Wanneer de bewoner kiest voor een zwaarder type kookplaat, waarvoor verzwarende nodig is, dan zijn de kosten (momenteel 347,51 euro) voor rekening van de bewoner/eigenaar.Voor het zorgcentrum zijn de kosten van aanschaf en installatie van een elektrische kookplaat hoger geraamd, in verband met een grotere keuken, incl. verzwarende.
- Nadat het gas is afgesloten, moet ook de gasketel nog verwijderd worden. We hebben hiervoor 2u werk ingeschat.

Projectgebonden proces- en advieskosten

Om een zo hoog mogelijke participatiegraad te bereiken, zetten we (vooral de komende jaren) flink in op het informeren, inspireren en motiveren van de bewoners van de Bloemenbuurt. We zetten de tot nu toe succesvolle participatie- en communicatiestrategie door, en waar nodig breiden we deze uit met behulp van externen.

Daarnaast gaan we er vanuit dat we als gemeente externe hulp nodig hebben bij het voeren van de regierol: in de verdere voorbereiding, uitvoering en realisatie. We missen momenteel capaciteit, kennis en vaardigheden om de regierol goed uit te voeren en hebben daarom versterking nodig.

De ervaring die we opdoen in de Bloemenbuurt op het gebied van participatie en communicatie, de keuzes die we maken en de instrumenten die we ontwikkelen, willen we als basis gebruiken voor de rest van Didam en de gemeente. We investeren in een goede basis, die opschaalbaar is.

We verwachten de komende 8 jaar in totaal 579.600,- euro nodig te hebben aan (interne en externe) projectgebonden proces- en advieskosten, zie rekentool, tabje 'uitgangspunten'. Sommige kosten zijn over 6 jaar berekend, omdat vanuit Wijk van de Toekomst veel werk kan worden verzet in de 1^e 2 jaren (2020 en 2021).

5. Welke mogelijke financiële risico's zijn te onderscheiden (risicoprofiel)? Benoem hierbij per benoemd risico: de kans dat dit risico optreedt, welke partijen het risico dragen, de mogelijke impact van het risico, de acties die zijn voorzien om het risico te voorkomen en de mogelijke oplossingen om het optreden van bepaalde gevolgen tegen te gaan (mitigerende maatregelen). [tekstblok max. 4.000 tekens]

We zien de volgende financiële risico's binnen de Bloemenbuurt:

- Eigenaren van koopwoningen willen niet investeren.
We rekenen met een eigen bijdrage van 2.000,- per huishouden. Als men de CV ketel moet vervangen, zijn de kosten ongeveer gelijk en daarmee is de stap om over te stappen naar het warmtenet klein. Als men de CV ketel echter niet hoeft te vervangen, is deze 2.000 euro een extra uitgave. Deze kan weliswaar gefinancierd kan worden, maar als men geen motivatie voelt om te verduurzamen, kan men besluiten niets te doen. De impact hiervan is groot, zo heeft Liander uitgerekend dat het circa 600.000 euro kost om de gasleiding te behouden (voor een aantal bewoners).

We zetten met ons participatietraject in op actieve deelname, bewustwording, financieringsmogelijkheden en collectieve inkoopacties. We spelen in op emoties en gedrag en bieden de bewoners een concreet handelingsperspectief. Mocht dit toch niet slagen, dan is aanvullende financiering/subsidie wellicht een optie, de bron hiervan is nog onbekend.

Daarnaast bieden de ontwikkelingen op het gebied van een wettelijk kader inclusief bevoegdheden en doorzettingsmacht voor gemeentes een laatste redmiddel. Het financiële risico wordt gedragen door de ontwikkelaar.

II. Kosten voor Plavei

Er is door Plavei al ingezet op renovatie en sloop/nieuwbouw in de wijk. Hiervoor zijn al bepaalde keuzes gemaakt, bijvoorbeeld het warmteafgiftesysteem in de woningen op de temperatuur van 70/40 graden. Mocht onverhoopt het warmtenet er niet komen en er bijvoorbeeld een all-electric oplossing nodig zijn, dan zijn deze gedane investeringen overbodig en is er sprake van desinvesteringen. De kans dat dit risico optreedt is echter klein, omdat de plannen al zo concreet (doorgerekend) zijn en er al veel commitment van betrokkenen is. Plavei is momenteel de partij die dit risico draagt, aangezien er geen garanties zijn afgegeven dat het warmtenet er komt. De mogelijke impact van het risico is het verricht hebben van (veel) onnodig en dubbel werk, met de bijbehorende kosten. Plavei moet dan veel herstellen op het gebied van communicatie en opnieuw toestemming vragen aan haar huurders. Dit is niet gewenst en kan de planning vervolgens vertragen.

Dit risico wordt ingeschat op minimaal 10.000 euro per woning. Acties die voorzien zijn om het risico te voorkomen, zijn nauw overleg (al jaren) tussen de gemeente en alle andere betrokkenen. Door dit overleg en gedeelde doelstellingen op het gebied van verduurzaming van de Bloemenbuurt, het elkaar op de hoogte te houden van alle ontwikkelingen en van de gemaakte keuzes, is er een gezamenlijk belang tussen alle belanghebbenden ontstaan.

III. Meekoppelkansen

Naar verwachting leveren de meekoppelkansen op het gebied van herinrichting openbare ruimte, renovatie woningen en aanleg warmtenet financiële voordelen op. Deze voordelen zijn nog niet in de ramingen meegenomen, omdat nog onduidelijk is hoe groot dit voordeel is en voor welke partij dit voordeel geldt. Zo heeft de gemeente geld gereserveerd voor de openbare (straat)werken, maar door het combineren van zaken neemt het aantal coördinatie werkzaamheden toe. Er speelt veel bij de gemeente en men is nog niet gewend om afdeling-overstijgend met elkaar samen te werken. De manier van samenwerken in dit project is nieuw. Mocht het niet lukken het geheel te overzien en gebruik te maken van de koppelkansen, dan kan het financiële voordeel wijzigen in een nadeel.

6. Is woonlastenneutraliteit voor huurders van woningen en eigenaar-bewoners uitgangspunt van de financiële onderbouwing? Geef aan op welke wijze ervoor wordt gezorgd dat de aanpak betaalbaar is voor alle bewoners en gebouweigenaren.[tekstblok max. 4.000 tekens]

Ja, woonlastenneutraliteit is zeker een uitgangspunt. De bewoners van de Bloemenbuurt zijn over het algemeen niet mensen met de grootste portemonnee en zij maken bovengemiddeld veel gebruik van (financiële) voorzieningen. Betaalbaarheid is daarom van groot belang en hierbij mogen de maandelijkse financieringslasten niet hoger zijn dan de besparing op de energierekening.

De Bloemenbuurt is ook opgenomen als onderdeel van de op 4 maart 2020 ondertekende 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen'. Deze woondeal is ondertekend door veel gemeentes in/rondom Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en de minister voor milieu en wonen. In de woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve



opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

Vanuit de woondeal Arnhem-Nijmegen, is er ook aandacht voor de betaalbaarheid van de energie- en warmtetransitie in bestaande woonwijken. In de woondeal wordt gesteld dat er nog veel onduidelijk is over de haal- en betaalbaarheid van de transitie. Er is afgesproken met alle betrokken partijen dat zij in de wijkuitvoeringsplannen inzichtelijk maken wat de investeringen in verduurzaming/ energietransitie zijn die op gebouweigenaren, huurders en gemeenten afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Vanuit de woondeal wordt dit thema verder afgestemd met de (regionale) bouw- en installatiebranche. Deze branche wordt daardoor ook toekomstbestendiger en meer sociaal inclusief.

We hebben er daarom voor gekozen om de prijzen te socialiseren, oftewel gelijke prijzen voor alle gebruikers van het warmtenet in de Bloemenbuurt. Hierbij is gekozen voor een korting op de betaalbaarheid van het warmtenet (door korting op het warmtetarief vergeleken met de ACM tarieven). We willen hiermee de kans op energiearmoede minimaliseren.

In het algemeen geldt dat de prijzen van sociale huurwoningen gemaximaliseerd zijn. Woningcorporatie Plavei heeft daarnaast als uitgangspunt bij de renovatie dat de woonlasten niet mogen stijgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de 'zittende' bewoners, het grootste gedeelte van haar bewoners in de Bloemenbuurt valt in deze categorie. Daarnaast zal er mutatie plaats vinden in de sloop-/nieuwbouwwoningen. Op een mutatiemoment, mag er met prijzen geschoven worden (uiteraard tot de gemaximaliseerde huurprijs).

Daarnaast is verdere reductie van de jaarlijkse energiekosten mogelijk door besparing op het gebied van maatregelen (bijv. isoleren) en gedrag (bijv. de temperatuur lager instellen). Wij zetten ons als gemeente in de bewoners hierbij te helpen, door bijvoorbeeld het organiseren collectieve inkoopacties. In de uitgangspunten voor de business case is nog geen rekening gehouden met korting door collectieve inkoop (van bijvoorbeeld de elektrische kookplaten).

7. Wat is het percentage van de gevraagde rijksbijdrage in verhouding tot alle investeringen en wat zijn de investeringskosten per woning(equivalent)? [tekstblok max. 400 tekens]

- percentage van de gevraagde rijksbijdrage in verhouding tot alle investeringen: 61%
- wat zijn de investeringskosten per woning(equivalent)? > 11.588 euro

-

2. Technische oplossingen

1. Geef een technische beschrijving van de beoogde alternatieve warmtevoorziening(en).

[tekstblok max. 8.000 tekens en ruimte voor tabellen en figuren]

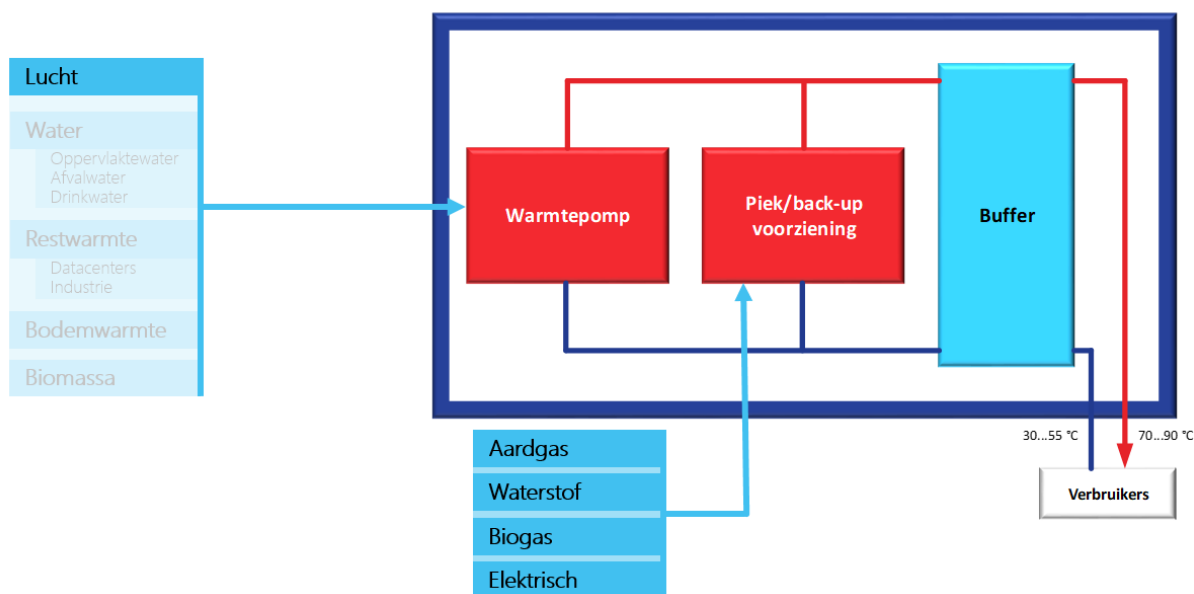
Indien u gebruik maakt van warmtenetten:

- I. Wat is de warmtebron of wat zijn de warmtebronnen?
- II. Welke aanvoer- en afvoertemperatuur levert het warmtenet?
- III. ~~Is er sprake van restwarmte met een fossiele bron?~~ **NEE**
- IV. Hoe is geborgd dat warmte over lange tijd beschikbaar is?
- V. Hoe ziet het volloopsценario van uw collectieve warmtevoorziening eruit?

I. Warmtebron

In de Bloemenbuurt kiezen we voor een warmtenet, met als bron een collectieve lucht-warmtepomp. Een lucht warmtepomp haalt de energie voor verwarming uit (buiten)lucht. Uit deze lucht wordt via een verdampers warmte onttrokken en overgedragen aan het koudemiddel in het gesloten circuit van de warmtepomp. Het verdampte koudemiddel(gasvormig) wordt gecomprimeerd door een compressor. De compressor wordt elektrisch aangedreven. Doordat de druk toeneemt wordt de temperatuur van het koudemiddel hoger. De hogere temperatuur die hier ontstaat, wordt via een condensor aan het warmtenet afgegeven. Omdat het grootste aandeel van het verwarmingsvermogen(condensorzijde) uit buitenlucht wordt gehaald, heeft de warmtepomp een rendement die hoger dan 100% is. De lucht-warmtepomp heeft zich ruimschoots bewezen, in zowel binnen- als buitenland.

In onderstaande figuur is weergegeven hoe een warmtenet op basis van een lucht-warmtepomp eruit ziet. De genoemde temperaturen zijn indicatief.



Het warmtesysteem bestaat uit drie componenten:

- I. Warmtepomp op basis van de buitenlucht
- II. Piekkel vooralsnog op basis van gas, mogelijke in de toekomst op biogas, waterstof of 100% elektriciteit)
- III. Warmtebuffer

We zullen dit warmtesysteem plaatsen in een 'energiehuis', oftewel als fysiek gebouw in de wijk. Het energiehuis is opgebouwd uit een aantal componenten. De primaire energie wordt opgewekt uit een duurzame energie bron, in ons geval: buitenlucht. Deze energie wordt door de warmtepomp omgezet naar thermische energie, waarbij tijdens grote vraag een piekvoorziening in de vorm van een piekkelstel wordt bijgeschakeld. Deze piekkelstel wordt vooralsnog gevoed met gas. Om een balans in vraag en aanbod te kunnen optimaliseren, wordt een thermische buffer toegepast. Vanuit het buffer worden de woningen voorzien van warmte.

Om het energiehuis van stroom te voorzien, wordt gedacht aan stroom uit de wijk. Een postcoderoosregeling (PCR) voor zonnestroom kan een manier zijn om in deze stroom te voorzien. Door recente ontwikkelingen wordt het mogelijk om zowel huiseigenaren als huurders te laten deelnemen in een PCR. In de renovatieplannen van Plavei is installatie van zonnepanelen op elke huurwoning meegenomen. Dit idee is vooralsnog in het concept opgenomen, maar moet nog verder uitgewerkt worden.

In onderstaande figuur wordt een dergelijk energiehuis, in een voorbeeldwijk, weergegeven:



Naast het aanleggen van een warmtenet in de Bloemenbuurt, is er ook sprake van:

- Grootschalige renovatie van de woningen in bezit van woningcorporatie Plavei ca. 1/3^e van het totaal aanwezige woningen.
- Verbetering van de openbare ruimte, waarbij door Plavei en de gemeente bij de ruimtelijke planindeling ruimte voor een park is ingepland. Ook is al afgestemd dat binnen dit park ruimte is voor het energiehuis (maximale oppervlakte 75m² en 3 meter hoog).

- De grond opengaat om het elektriciteitsnet te verzwaren t.b.v. PV panelen van Plavei.
- De gasleidingen in deze wijk relatief oud zijn: het grootste deel van het gasnet in de Bloemenbuurt is eind jaren 60 aangelegd, waarmee het ruim 50 jaar oud is. Hoewel het net naar behoren functioneert is omschakeling naar een warmtealternatief vanuit Liander gezien akkoord. De relatief 'geringe' restwaarde zorgen vanuit dit oogpunt niet tot grote desinvesteringen.

Gezien alle bovenstaande is dit het momentum om een warmtenet aan te leggen.

Informatie over het type warmtepomp en de technische specificaties hiervan is er nog niet. Deze details worden uitgewerkt zodra er een GO voor de ontwikkeling van het warmtenet is. Deze GO komt terug in de planning in deze aanvraag.

II. Aanvoer- en afvoertemperatuur van het warmtenet

De aanvoertemperatuur van het warmtenet is 70 °C en de afvoertemperatuur is 40 °C. Met de 70 °C aanvoer kunnen zowel de ruimtes als het tapwater worden verwarmd, in iedere woning (ongeacht energielabel). Er wordt gebruik gemaakt van sternetten, een centrale warmtebron en levering via diverse netten met aftakkingen. Uit verdere engineering zal moeten blijken dat aansluiten op de retour van de woningen van Plavei mogelijk is.

- Hoe is geborgd dat warmte over lange tijd beschikbaar is?

De lucht-water warmtepomp gebruikt 2 bronnen:

1. (buiten)Lucht. Deze lucht is onbeperkt beschikbaar en levert 80% van de tijd de warmtevrage van de wijk.
2. Gas: voor de overige 20% (gedurende de koude maanden) is bijstook van gas benodigd.

Qua systeem om mee te starten is deze optie van 80/20 het meest passend: bewezen en betaalbaar. Voor de korte en middellange termijn is bijstoken met gas wat ons betreft nog acceptabel en verwachten wij voldoende beschikbaarheid van gas.

Op langere termijn wordt gas vervangen door biogas, elektriciteit of waterstof. De optie waterstof wordt momenteel al verkend, eerste conclusie is dat dit momenteel nog niet rendabel is.

Door het modulaire ontwerp van de warmtepomp kunnen bepaalde modules uitgewisseld of opgeschaald worden. Zo kan de warmtepomp op een gegeven moment omgeruild worden met een versie die energetisch beter is (als in hogere COP), of kan de piekketel aardgas vervangen worden voor een H2 variant. Doordat het aangesloten warmtenet en dus de woningen onafhankelijk zijn geworden van de opwekmethode, kunnen de gebruikers zelf de verdere verduurzaming vorm geven en hun bestaande afleverset blijven gebruiken. Uit de woningen zelf is aardgas verdwenen, de opwek is gebouwd volgens de BBT (best beschikbare techniek) en er is volop ruimte voor verdere verduurzaming.

- Hoe ziet het volloopp scenario van uw collectieve warmtevoorziening eruit?

De woningcorporatie is startmotor en sluit haar woningen (en daarmee 1/3 van de wijk) sowieso aan op het warmtenet. Vervolgens zullen de andere woningen en utiliteitsgebouwen in de wijk aansluiten op het warmtenet.

Coëfficiënt of Performance(COP) van het systeem

Het technisch systeem is ontworpen door Qirion, met als aanname de warmtepomp 80% van de tijd als hoofdbron dient en dat voor de overige 20% inzet van de piekkel (tevens back-up) nodig is. De COP van de warmtepomp is afhankelijk van het ontwerp punt. Afhankelijk van belastingvraag, omgevingstemperatuur etc. zal er een specifiek werkpunt ontstaan, wat een dag later goed anders kan zijn. Een soort jaargemiddelde COP is beter passend: de seizoensprestatiefactor (SPF). Wij gaan er in ons ontwerp vanuit dat we een SPF van **2,8** kunnen gaan garanderen.

2. Op welke manier is het technisch ontwerp van de alternatieve warmtevoorziening tot stand gekomen? Is er een afweging gemaakt tussen verschillende alternatieven, en hoe zijn die keuzes gemaakt? [tekstblok max. 2.400 tekens]

In november 2018 hebben Arcadis en Qirion een globale verkenning naar de energie-opties in Didam uitgevoerd. De volgende laag-, midden- en hoog temperatuur opties zijn geanalyseerd: WKO, (ondiepe) geothermie, aquathermie, zonnecollectoren+ecovat, biomassa en warmtepompen.

De conclusie van de globale verkenning van Arcadis luidde als volgt: *“Gezien de beperkte beschikbaarheid van restwarmte in de regio en de onzekerheid van de haalbaarheid van een regionaal warmtenet zal voortsnog gekeken moeten worden naar lokale oplossingen om Didam energieneutraal te krijgen. Kansrijke energieopties hiervoor zijn: LT-net (50°C) op basis van WKO, MT-net (70°C) op basis van zonnecollectoren/buffer/WKO en HT-net (90°C) op basis van biomassa.”*

In mei 2019 vond een bestuurlijk overleg plaats waarbij Plavei de voorlopige resultaten van het onderzoek heeft voorgelegd aan de stakeholders. Vervolgens heeft Qirion opdracht gekregen om verder onderzoek te doen naar de woningen van Plavei in en rondom de Bloemenbuurt. Qirion heeft op basis van diverse uitgangspunten een tracé schets gemaakt waarin alle beoogde woningen aangesloten worden. Naast het schets tracé zijn drie mogelijke scenario's inclusief kostenramingen uitgewerkt om het MT-net te voeden met warmte.

Onderstaande tabel geeft de samenvatting weer (deze kosten komen niet overeen met de business case van deze aanvraag, aangezien er andere uitgangspunten zijn gehanteerd).

	Lucht WP	Water WP met WKO	Biomassa	All electric individueel
Initiële investering	2.48mio	2.72mio	2.5mio	14.7mio
Per woning	11,9k	13,0k	12,0k	70,3k
TVT (totale kosten)	27,5 jr.	+30 jr.	7 jr.	+30jr.
Kenmerken*				
Betaalbaarheid	++	+	+++	--
Leefbaarheid	+++	++	-	+
Beschikbaarheid	+++	++	-	+

Bij deze tabel hoorde de volgende toelichting:

“De initiële kosten van de 3 scenario's liggen redelijk op één lijn. Biomassa komt wat betreft kosten het meest positief uit de vergelijking..

Een lucht warmtepomp levert gedurende de looptijd van 30 jaar beperkte opbrengsten op. Hiermee realiseer je een flexibele warmtebron voor de buurt, die kostenneutraal is, zonder afhankelijk te zijn van de omgeving. Bijkomend voordeel is dat lokale elektrische opwek aan dit bronsysteem te koppelen is. Ook bij veranderende omstandigheden kan het bronsysteem elders ingezet worden.”

Tijdens diverse werksessies begin dit jaar, ter voorbereiding op deze proeftuin aanvraag, is met alle betrokken partijen de keuze gemaakt voor de lucht-warmtepomp. Vanuit de gemeente viel biomassa direct af. Omdat er geen koelvraag is en de WKO zich daardoor eigenlijk over kwalificeert, viel de keuze uiteindelijk op de lucht-warmtepomp.

3. Welke gebouwmaatregelen moeten worden toegepast? (max 4800 tekens)

Op welke manier maakt de reductie van de warmtevraag door energiebesparing onderdeel uit van de aanpak?

Voor 217 woningen van de in totaal 597 gebouwen in de Bloemenbuurt is er sprake van (geplande) reductie van de warmtevraag door energiebesparing. Deze 217 woningen zijn in bezit van woningcorporatie Plavei. De Nederlandse woningcorporaties hebben met elkaar afgesproken dat in 2020 de gemiddelde Energie-index van de woningen 1,25 (B-label) bedraagt. Om deze doelstelling te behalen, vindt er in de Bloemenbuurt renovatie en sloop-/nieuwbouw plaats.

Plavei hanteert de **Trias Energetica** als driestappenstrategie om haar duurzaamheidsbeleid richting te geven: besparen, duurzame opwekking en duurzame bronnen. In de Bloemenbuurt worden alle drie stappen door Plavei doorlopen en uitgevoerd door het renoveren van haar woningen.

Voor de koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsgebouwen geldt met name stap 2 en 3, door de invoer van het collectieve warmtenet.

• Welke maatregelen op gebouwniveau zijn nodig om voldoende energiebesparing te realiseren?

De huurwoningen van Plavei worden voornamelijk gerenoveerd en deels gesloopt en nieuw terug gebouwd. Deze aanpassingen op gebouwniveau zorgen voor een sterke energiereductie.

Plavei zet, naast energiebesparende maatregelen op gebouwniveau, ook in op gedrag. In haar duurzaamheidsbeleid staat vermeld dat zij zich wil inzetten voor gedragsbeïnvloeding van de huurders en hen wil stimuleren energie te besparen. In haar duurzaamheidsbeleid staat het volgende vermeld: *“Wij zien het als onze taak om bewoners te informeren en te helpen bij het besparen van energie. Dit is goed voor het milieu en zorgt voor beheersbare woonlasten voor onze bewoners. Door bewoners goed te informeren begrijpen zij beter waarom wij bepaalde maatregelen treffen en zullen daardoor eerder meewerken.”*

Voor de koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsbouw is in de business cases niet gerekend met gebouwgebonden maatregelen om energie te besparen. Dit heeft voornamelijk te maken met het beperkte budget van de bewoners in de wijk en de tot nu toe, ontbrekende motivatie. Dit wil niet zeggen dat we niet met besparing aan de slag gaan. We richten ons, met ondersteuning vanuit het programma Wijk van de Toekomst, op bewustwording en besparing voor bewoners, bijvoorbeeld door het organiseren van informatieavonden, inzet van energiecoaches en het energieloket en collectieve inkoopacties voor bijvoorbeeld isolatie. In het hoofdstuk over participatie en communicatie wordt dit verder toegelicht.

• Kunt u dit uitdrukken in kWh/m²/jaar en/of energielabels zowel in de uitgangssituatie als nadat de maatregelen zijn getroffen?

De gebruiksgegevens zijn zo veel mogelijk op basis van daadwerkelijk gebruik gebaseerd. Voor Plavei betekent dit een gemiddelde per jaar op basis van het verbruik per woning van 2014 t/m 2018 (van minimaal 5 woningen). Voor de koopwoningen is lokale data uit het programma PICO gebruikt. Voor de particuliere verhuur is dezelfde data aangehouden als de koopwoningen. Voor de utiliteitsbouw



hebben we landelijke gemiddelden voor zorgcentra voor gehandicapten (onderzoek Stimular uit 2018) en supermarkten (onderzoek door ECN uit 2016) gebruikt.

Het gemiddelde jaarverbruik op complexniveau van Plavei is nu voor 2.921 kWh elektriciteit en 1.432 m³ gas (= afgerond 41 GJ) per jaar. Na renovatie en sloop-/niewbouw van de woningen wordt het volgende verbruik verwacht per woning:

- Elektriciteit: gelijkblijvend, waarvan 2.750 aan eigen opwek middels zonnepanelen.
- Warmtevraag: op basis van ervaringen met NOM woningen bij Plavei, wordt de warmtevraag ingeschat op 20GJ per jaar.

De huurwoningen van Plavei hebben nu gemiddeld energielabel E. Na renovatie en sloop-/niewbouw zal dit gemiddeld A++ zijn.

Voor de overige woningen en utiliteitsgebouwen in de wijk hebben we het energieverbruik voor en na aanleg warmtenet voorzichtigheidshalve gelijk gehouden. Uit PICO blijkt dat de woningen in de wijk grotendeels energielabel D (51%) en E (20%) hebben.

• Maakt koeling of luchtkwaliteit ook deel uit van uw aanpak?

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit maakt deel uit van de renovatieplannen van Plavei. Omdat de woningen goed geïsoleerd worden, is voor een gezond binnenklimaat ventilatie essentieel.

Koeling

Koeling maakt geen deel uit van onze warmtevoorziening. Vanuit Plavei is koeling in eerste instantie niet meegenomen voor de renovatie en sloop-/niewbouw. Bij particulieren woningen is de vraag naar verwachting beperkt en daarmee niet rendabel. Tijdens het voorbereiden van deze subsidie aanvraag is in overleg met alle betrokken partijen besloten dat koeling vanuit de techniek niet noodzakelijk is, gezien de hoge meerinvestering en de naar verwachting beperkte afname.

4. Welke mogelijke technische risico's zijn te onderscheiden? (4800 tekens)

Benoem hierbij per benoemd risico:

- de kans dat dit risico optreedt
- welke partijen het risico dragen
- de mogelijke impact van het risico
- de acties die zijn voorzien om het risico te voorkomen
- mogelijke oplossingen om het optreden van bepaalde gevolgen tegen te gaan (mitigerende maatregelen).
- [tekstblok max. 4.800 tekens]

In dit project zijn de volgende technische risico's van toepassing:

Risico 1: Planning

Oplevering van de nieuwbouw van Plavei staat gepland voor oktober 2021, dit is een ambitieuze, maar haalbare planning. Op dat moment moet het warmtenet aangelegd zijn en functioneren. We kunnen de kans dat dit risico optreedt, nu nog niet goed inschatten. Renovatie- en sloop mag in verband met de flora- en fauna wetgeving niet in het broedseizoen plaats vinden. Dit betekent dat alleen tussen september en maart gebouwd mag worden. Als oktober 2021 niet lukt, of de maanden erna, dat loopt de vertraging snel op naar najaar 2022. De drager van het risico zijn vooral Plavei, Firan en de gemeente. Mogelijke impact is extra overlast voor bewoners, extra werkzaamheden, extra kosten en imago schade. Acties die tot nu toe zijn voorzien, zijn een gefaseerde aanleg van het warmtenet, waarbij gedeeltes van het warmtenet eerder in bedrijven kunnen middels tijdelijke

voorzieningen. Dit is een veelvuldig toegepaste methode om planning, maakbaarheid en fasering op elkaar af te stemmen. Daarnaast is er frequente afstemming over de planning met alle betrokken partijen. Een mogelijke alternatieve oplossing, is een eigen warmtenet van Plavei. Daarnaast wordt gedacht aan laten hangen van CV ketels bij renovatie, totdat aansluiting op het warmtenet mogelijk is.

Risico 2: Dubbele infrastructuur

Het kan zo zijn dat, als de eigenaren van de koopwoningen niet kiezen voor het collectie warmtenet, maar voor individuele warmtepompen, dat er op den duur een gasnet, warmtenet en verzaamd elektriciteitsnet aangelegd moet worden. De kans dat dit gebeurt, is echter klein. De drager van dit risico is Liander, Zij is verantwoordelijk voor het net en kan, gezien de vraag, mogelijk niet op tijd aan deze vraag voldoen. Impact van het risico is mogelijke beperkte beschikbaarheid of uitval van elektriciteit, relatief meer overlast voor bewoners en hogere (maatschappelijke) kosten voor alle partijen. De oplossing is een goede propositie naar de bewoners en eigenaren van de utiliteitsgebouwen. Hiervoor is een goed participatie- en communicatieplan nodig, welke is uitgewerkt in deze aanvraag. De toekenning van deze proeftuin subsidie kan daarmee dit risico mitigeren.

5. Hoe bent u gekomen tot de keuze voor deze alternatieve warmtevoorziening voor specifiek deze wijk? (3200 tekens)

Zoals eerder in deze aanvraag vermeld (bij onder andere punt 2), ligt er in de Bloemenbuurt een integrale vraag. Deze vraag bestaat uit een combinatie van verduurzaming, sociale problematiek en openbare ruimte. De combinatie van deze drie elementen en de belangrijke rol van de woningcorporatie zorgde ervoor dat deze wijk jaren geleden al in zicht kwam als mogelijke buurt om mee te starten. Het uitgangspunt: individueel all-electric vraagt om grote (maatschappelijke) investeringen in verzwaring van het elektranet. Met de alternatieve warmtevoorziening zijn deze kosten lager

Door de goede samenwerking met Plavei en de voortgang in de afgelopen jaren, werd de Bloemenbuurt steeds meer zichtbaar. Afgelopen jaar ontstond er een stroomversnelling van het project, met de benoeming van Wijk van de Toekomst en uitbreiding van het aantal betrokkenen, zoals Firan, Qirion, Liander, etc.

Wij vinden de degelijkheid en betrouwbaarheid van de gekozen lucht-warmtepomp heel goed passend bij de (sociaaleconomische kenmerken van de) Bloemenbuurt. Het is voor de bewoner simpel en makkelijk om (eenmalig) aan te sluiten. Vergeleken met bijvoorbeeld biomassa, waarbij er continu vervoersstromen nodig zijn, veroorzaakt de collectie warmtevoorziening zoals nu gekozen weinig overlast. De benodigde werkzaamheden in de huizen/gebouwen zijn beperkt, alleen op het moment van aansluiten/installeren in het gebouw/de woning zelf is er sprake van werkzaamheden. Onderhoud is niet of nauwelijks nodig.

• Is in uw regio een (concept) RES opgesteld? Heeft u op basis daarvan de warmtebronnen voor uw gemeente in beeld? Zo nee, op welke wijze heeft u dit in beeld gebracht?

Er is nog geen (concept) RES opgesteld. Wel is er per februari jl. een Regionale Structuur Warmte (RSW), waarin warmte vraag en aanbod zijn gekoppeld aan elkaar. Er is een kaart van provincie Gelderland opgesteld, waarin provincie breed is aangegeven waar mogelijke clusters kansrijk zijn, hoe de warmte infrastructuur er nu uit ziet en welke (potentiele) warmtebronnen er zijn. De warmtebronnen van gemeente Montferland maken hier onderdeel van uit en zijn dus in beeld.



De status van project Bloemenbuurt is veel verder gevorderd dan de status van de RSW. Het onderzoek naar de mogelijke warmtebronnen in Didam en de Bloemenbuurt (zie uitgebreide toelichting onder onderdeel 2 van dit hoofdstuk) is in 2019 al door Arcadis en Qirion uitgevoerd.

• **Heeft u een (concept) Transitievisie Warmte opgesteld? Heeft u de keuze voor de aangevraagde wijk hierop gebaseerd? Zo nee, op welke wijze heeft u de keuze gemaakt?**

Nee, er is nog geen (concept) Transitievisie Warmte opgesteld. Momenteel wordt binnen de gemeente gewerkt aan de startnotitie TVW.

De integrale aanpak van de Bloemenbuurt is al gestart in 2017, ver voordat de RSW en de startnotities TVW was opgesteld. De keuze voor de aangevraagde wijk is hierdoor niet gebaseerd op de RSW of TVW, maar op de urgente vraagstukken van de wijk, gecombineerd met de actieve aanjaagrol van woningcorporatie Plavei.

• **Heeft u gekozen voor het alternatief met de laagste maatschappelijke kosten? Zo ja, op welke wijze heeft u dit vastgesteld?**[tekstblok max. 3.200 tekens]

We hebben en houden op diverse manieren rekening met de laagst maatschappelijke kosten, namelijk:

- De keuze voor een collectieve warmtebron in plaats van een individuele all-electric keuze bespaart (veel) netverzwaring door Liander
- In de Bloemenbuurt hebben we te maken met gespikkeld bezit van sociale huur en particulieren. Particulieren zijn tot nu toe, ondanks de mogelijkheid tot inzetten van de crisis- en herstelwet lastig mee te krijgen in de omschakeling. Hier ligt dan ook een belangrijke rol voor ons als gemeente, samen met alle betrokken partijen, om in de voorbereiding van de tracés rekening te houden met reeds liggende assets zodat er geen maatschappelijke onverantwoorde kosten moeten worden gedaan.
- De inzet op participatie- en communicatie is gericht op de particuliere woningeigenaren: het is van uiterst belang dat zij de nut en noodzaak zien van de overgang naar het warmtenet
- Ontwikkelaar Firan staat voor open en publieke netten. Doordat op termijn het warmtenet in de Bloemenbuurt als open net fungeert en er meerdere leveranciers en bronnen actief zijn, zal er een prijsprikkel zijn, waardoor de kosten lager zullen zijn dan bij een monopolypositie van één partij.

Visie op de laagst maatschappelijke kosten vanuit Liander

Kosten die gemaakt worden voor het verwijderen van de gasinfrastructuur, en kosten die gemaakt worden voor bijvoorbeeld netverzwaring (kabels en transformatorstations), bijvoorbeeld door grootschalig elektrisch koken en installatie van zonnepanelen neemt Liander op zich. Beter gezegd, deze kosten worden gesocialiseerd en verdeeld over alle aangeslotenen van Liander. Dit is hoe het in de elektriciteitswet is geregeld. Mede daarom is het zaak om in de collectieve aanpak deze kosten laag te houden. We willen immers niet dat suboptimale kosten leiden tot hogere netbeheerderskosten die vervolgens terugslaan op alle aangeslotenen in ons verzorgingsgebied.

De kosten die Liander maakt gaan niet mee in de business case van de subsidie aanvraag. Dit omdat de kosten die in het net worden gemaakt goeddeels gesocialiseerd worden over alle aangeslotenen in ons verzorgingsgebied. Dit ontslaat ons er niet van om zeer goed na te denken over activiteiten om maatschappelijk onverantwoorde kosten te voorkomen. Het is onverkoopbaar dat onnodige kosten leiden tot hogere netbeheerskosten voor de rest van ons verzorgingsgebied.

We blijven met elkaar alert op dit thema en houden er bij alle keuzes rekening mee.

3. Regie & organisatie

1. Kunt u in algemene zin aangeven wat uw visie is op het voeren van de regierol bij het aardgasvrij maken van de wijk? [tekstblok max. 1.600 tekens]

De gemeente signaleert kansen, maakt koppelingen en zorgt voor een gezamenlijke aanpak. De gemeente is het de spin in het web bij de warmtetransitie. Zij zijn de partij die alle belanghebbenden met elkaar verbindt; combinaties met welzijnsorganisaties, verenigingen, openbare ruimte, etc. Zij zorgen ervoor dat een integrale benadering bij de verandering van een wijk mogelijk is. De gemeente zit dicht op de wijken en spreekt de mensen.

De woningcorporaties hebben als kerntaak om betaalbare huurwoningen te verzorgen. Ze kunnen als startmotor de transitie mogelijk te maken. Maar ze moeten zich wel op hun kerntaak blijven richten. Zij staan zelf niet aan de lat voor particulieren. Dit is waar de gemeente haar rol ligt.

2. Wat is hierbij de rol van de gemeenteraad? Op welke wijze is de gemeenteraad betrokken bij deze aanvraag? Heeft de gemeenteraad ingestemd met het indienen van een aanvraag voor een proeftuin? [tekstblok max. 1.600 tekens]

De raad is kaderstellend, heeft ambities vastgesteld, heeft het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld en geld beschikbaar gesteld voor de investeringen in de Bloemenbuurt o.a. openbare ruimte. Middels raadsbrieven en presentaties wordt de raad actief geïnformeerd over de ontwikkelingen in de Bloemenbuurt. December 2019 is nog een presentatie gegeven door woningcorporatie Plavei over het aanleggen van het warmtenet en de subsidie.

De raad ziet de Bloemenbuurt als voorbeeldproject. Ze willen hier stevig op inzetten, ook vanwege de omvang. Dit kan een mooi vliegwiel zijn. Ze staan erg positief tegenover de ontwikkeling en hebben ingestemd met het indienen van deze aanvraag.

3. Geef een overzicht van de verschillende stakeholders die betrokken zijn bij de aanpak. Benoem per stakeholder:

- hun rol
- de verantwoordelijkheden die zij nemen in het project
- het bestuurlijk commitment van deze partijen
- indien van toepassing, de samenwerkingsafspraken die met hen zijn gemaakt.

Geef ook aan op welke wijze de gemeente samen met de stakeholders het proces inricht. [tekstblok max. 4.000 tekens]

Stakeholder	Rol	Verantwoordelijkheden	Bestuurlijk commitment	Eventuele samenwerkingssafspraken
Gemeente Montferland	Regierol aardgasvrij maken van haar wijken Financier Eigenaar openbare ruimte	Verbinden van alle benodigde partijen Communicatie richting particuliere woningeigenaren, via Wijk van de Toekomst Ruimtelijke kaders / inrichtingen, vergunningverlener	Aanwezig	Samenwerkingsovereenkomst en intentieverklaring met Plavei voor het samen aanjagen van

		Als eigenaar openbare ruimte verantwoordelijk voor de herinrichting hiervan Sociale cohesie versterken		het verduurzamen van de wijk Woondeal Arnhem-Nijmegen
Woningcorporatie Plavei	Startmotor gasloze Bloemenbuurt Potentiele warmteafnemer Financier	Verantwoordelijk voor betaalbare, toegankelijke en toekomstbestendige huurwoningen.	Aanwezig	Samenwerkingsovereenkomst en een intentieverklaring met Gemeente Montferland, voor het samen aanjagen van het verduurzamen van de wijk.
Liander	Huidige netbeheerder	Denkt al sinds 2018 actief mee. Indien renovatiewoningen van Plavei over zouden gaan op all-electric, dan heeft dat een grote impact op het elektriciteitsnet en daarmee veel maatschappelijke kosten. Daarom gezamenlijk gaan kijken naar een alternatief. Nu hebben ze een rol in goede afstemming van overstap gasnetwerk naar warmtenet en waar mogelijk het (tegelijk) weghalen gasnetwerk.		
Firan	Ontwikkelaar, realisator, financier, beheerder en (mede*) eigenaar van het warmtenet	Verantwoordelijk voor het ontwikkelen, realiseren, financieren en beheren van het warmtenet gedurende de levensduur.	Aanwezig	Voor 1 april getekende samenwerkingsovereenkomst met de gemeente
ONBEKEND	Leverancier van het warmtenet	Zorgen voor een betrouwbaar en betaalbaar warmtenet. Verantwoordelijk voor propositie richting eigenaren van koopwoningen en utiliteitsgebouwen.		
Provincie Gelderland	Facilitator, medefinancier en aanjager	Stimuleert en ondersteunt pilots in de provincie om van te leren. In het voortraject hebben ze onderzoeken voor de Bloemenbuurt medegefinancierd. De provincie heeft gezorgd voor meelezers met de subsidieaanvraag en actief meegedacht in het proces en waar nodig verbindingen gelegd met andere partijen. De Bloemenbuurt is een 'Wijk van de Toekomst'. Vanuit de Wijk van de Toekomst wordt er gedeeltelijk een procesmanager gefinancierd. Het andere gedeelte betaalt de gemeente.		Woondeal Arnhem-Nijmegen

		Daarnaast is de provincie een van de deelnemende partijen aan 'Woondeal Arnhem-Nijmegen'		
Bewoners van huurwoningen	Potentiële warmteafnemers Jury aanbesteding aannemers	In de aanbesteding van Plavei nemen een aantal huurders zitting in de selectiecommissie. Zij mogen scores toekennen en dragen zo bij aan de keuze voor de meest passende aannemer.		
Eigenaren/bewoners van koopwoningen	Potentiële warmteafnemers	Deel van de bewoners is actief in de klankbordgroep.		
Eigenaren van utiliteitsgebouwen	Potentiële warmteafnemer	Geen		
(lokale) Ondernemingen / aannemers / MKB	Uitvoering	Realisatie van de werkzaamheden op het gebied van sloop-/nieuwbouw en renovatie van de huurwoningen. Realisatie van de werkzaamheden in de openbare ruimte. Mee-/bedenken van slimme, innovatieve oplossingen en technieken.		
Klankbordgroep met bewoners	Potentiële warmteafnemers	Klankbord voor gemeente inzake Wijk voor de Toekomst. Kritische blik op de voorgenomen renovatie en sloop-/nieuwbouw van de huurwoningen.		
Stienstra – particuliere belegger	Eigenaar verhuurwoningen	Geen		
Huurdervereniging/ belangenvereniging de Sleutel	Belangenbehartiger	Belangen van de huurders behartigen inzake de plannen op het gebied van renovatie en gasloos wonen.		
Waterschap	Belanghebbende	Mee denken over juiste inrichting openbare ruimte inzake de juiste watervoorziening		
Welcom	Sociale verbinder	Verantwoordelijk voor sociale cohesie in de wijk en het creëren van ontmoeting.		
Spectrum	Begeleider en facilitator van maatschappelijke cohesie in de wijk	Actief als begeleider van het (iteratieve) proces, deze te faciliteren en om bewoners en partijen samen te laten werken.		
Energieketen verduurSaam / AGEM	Adviseur en vraagbaak	Verantwoordelijk voor het beantwoorden van hulpvragen op het gebied van verduurzaming in de wijk voor bewoners		Samenwerking met gemeente
Duurzame Energienetwerken Gelderland (DENG)*	Mogelijke financier warmtenetwerkbedrijf	Momenteel wordt onderzoek of DENG met de gemeente een warmtenetwerkbedrijf kan oprichten. *samenwerking van het Innovatie- en Energiefonds Gelderland (IEG), een van de fondsen van <u>Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Nederland (Oost NL)</u> en Firan, opgericht door netwerkbedrijf <u>Alliander</u> .		
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)	Financier	Financier voor investeringen woningeigenaren, voor aansluiting warmtenet en/of verduurzaming		

4. Indien er sprake is van een belangrijke positie van woningbouwcorporaties binnen de wijk, hoe ziet de rol van de woningbouwcorporaties in de aanpak eruit? Hoe werken zij samen met de andere stakeholders om de wijk aardgasvrij te maken? [tekstblok max. 4.000 tekens]

Woningbouwcorporatie Plavei heeft een belangrijke positie in de wijk. Zij bezit circa een derde van de woningen en is startmotor van het gasloos wonen. Zij is in 2017 begonnen met de wijkrenovatieplannen en het betrekken van bewoners en alle andere mogelijke belanghebbenden. Eind 2019 is Plavei gestart met de fase 1 van de renovatie. In maart 2020 heeft Plavei besloten haar woningen op een te ontwikkelen warmtenet aan te sluiten. Najaar 2020 start Plavei met de renovatie van fase 2 en 4 en worden woningen hierop voorbereid. Er zijn dus al veel stappen vooruit genomen naar een aardgasloze oplossing. Dit heeft uiteindelijk (mede) geleid tot deze proeftuin aanvraag.

Plavei werkt samen met de gemeente inzake het gasloos maken van de wijk en het herinrichten van de openbare ruimte. Dit wordt in andere onderdelen van deze aanvraag uitgebreid toegelicht. Ook is er een intentieovereenkomst opgesteld. Hierin is het volgende afgesproken:

- We onderkennen de urgentie om de buurt op te knappen. Dit zowel geldt voor de woningen als ook onderdelen van het openbaar gebied;
- De gemeente, Plavei, bewoners en omwonenden stellen samen een stedenbouwkundig plan op voor een vernieuwde Bloemenbuurt;
- Uitwerking en realisatie zullen, naar verwachting, de periode 2018 tot en met 2022 beslaan. Medio zomer 2020 wordt duidelijk of het warmtenet er komt;
- Er wordt naar gestreefd om voldoende draagvlak te verkrijgen van belanghebbenden (zijnde bewoners en omwonenden) en vervolgens de gewenste kwaliteitsimpuls ook snel te realiseren;
- We werken met een stuurgroep, projectteam en werkgroepen rond de thema's 'ruimte', 'sociaal' en 'communicatie en participatie'. Besluiten worden in de Stuurgroep genomen en kunnen alleen in gezamenlijk overleg door Partijen worden bekrachtigd. Besluiten zijn voor ieder der Partijen bindend. De inhoud van de intentieovereenkomst is besproken in de stuurgroep Bloemenbuurt.

De samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporatie is in vastgelegd in de overeenkomst 'Prestatieafspraken wonen'. Hierin hebben beide partijen toegezegd dat:

- Er in de planvorming aandacht is voor de sociale problematiek, de openbare ruimte, participatie en communicatie.
- Zij in dit proces samen optrekken (vanuit een 'sense of urgency')
- Zij in overleg middelen te willen investeren in kwetsbare wijken.
- Plavei in principe alle nieuwbouw energieneutraal(oftewel gasloos en NOM) realiseert

Plavei neemt actief deel aan de werk- en projectgroep en werkt hierdoor samen met alle andere stakeholders.

5. Hoe ziet de rol van de netbeheerder in de aanpak eruit? Hoe werkt de netbeheerder samen met de andere stakeholders om de wijk aardgasvrij te maken? [tekstblok max. 2.400 tekens]

Netbeheerder Liander is al sinds 2018 bij het project betrokken. Indien woningcorporatie Plavei de renovatie- en nieuwbouwwoningen all-electric wilde gaan maken, dan was een flinke verzwaring van het elektriciteitsnetwerk benodigd geweest. Dit brengt erg veel maatschappelijke kosten met zich mee. Daarom is Liander in gesprek gegaan met woningcorporatie Plavei om te kijken of er ook andere

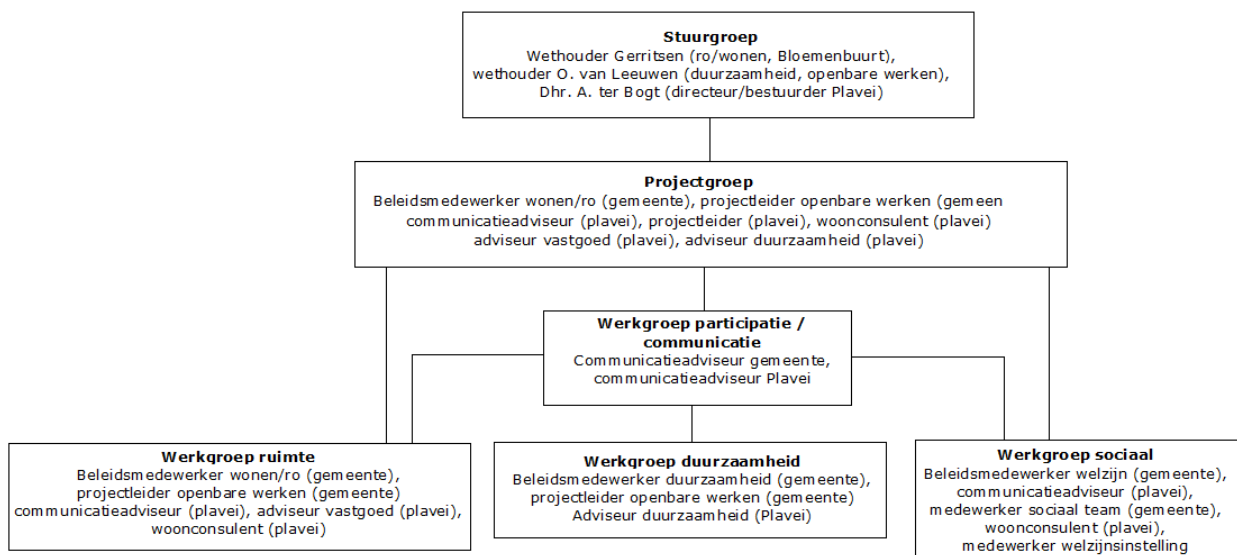
opties zijn. Liander denkt nog steeds actief mee middels zitting in de projectgroep en werkt op deze manier samen met alle andere stakeholders.

“Vanuit de ambitie dat Nederland uiterlijk in 2050 aardgasvrij wil zijn, werkt Liander graag mee aan het uitvoeren van de opgave in de Bloemenbuurt in Didam. Liander is actief in 148 gemeenten en praat op gemeentelijk, maar ook op andere niveaus veel over de energie en warmtetransitie. Zo zijn we in ons gebied op een aantal plaatsen actief aan het ‘omschakelen’ naar een warmtealternatief. Deze kennis brengen wij ook in het project Bloemenbuurt in. Hierdoor kunnen we de haalbaarheid, de wijkgerichte aanpak, en daarmee de warmtetransitie steeds een stukje efficiënter en kosten effectiever uitvoeren.

Vanuit het perspectief van de netbeheerder is de Bloemenbuurt in Didam een goede wijk om de slag te gaan. Het grootste deel van het gasnet in de Bloemenbuurt is eind jaren 60 aangelegd, waarmee het ruim 50 jaar oud is. Hoewel het net naar behoren functioneert is omschakeling naar een warmtealternatief vanuit ons bezien akkoord. De relatief ‘geringe’ restwaarde zorgen vanuit dit oogpunt niet tot grote desinvesteringen.”

6. Hoe ziet de projectstructuur en de inbedding van de wijkenaanpak binnen de gemeentelijke organisatie eruit? Geef hierbij een beeld van de ingezette capaciteit en middelen. [tekstblok max. 4.000 tekens en uploadmogelijkheid voor toelichtende tabellen / grafieken, het is niet de bedoeling deze uploadmogelijkheid om stukken tekst bij te voegen]

Om het project in goede banen te leiden is een organisatiestructuur opgezet en een procesregisseur vanuit Wijk van de Toekomst aangesteld. Deze structuur geldt in ieder geval voor dit en komend jaar. Op basis van de ervaringen, besluiten we in 2021 of we met deze zelfde indeling en mensen verder gaan.



Het project wordt aangestuurd door de stuurgroep, vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder van woningstichting Plavei, de wethouder duurzaamheid/openbare werken en de wethouder volkshuisvesting/ruimtelijke ontwikkeling.

Er is een projectgroep die in breed verband de diverse acties en ontwikkeling afstemt en coördineert. De projectgroep bestaat uit medewerkers van de gemeente (beleidsmedewerker volkshuisvesting/ruimtelijke ontwikkeling, projectleider openbare werken) en medewerkers van Plavei



(communicatieadviseur, projectleider, adviseur vastgoed, adviseur duurzaamheid en de woonconsulent). De volgende 4 werkgroepen zijn actief:

1. **RUIMTE:** heeft gewerkt aan de (fysieke) planvorming van het project: het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en het bestemmingsplan. In deze werkgroep zitten medewerkers van Plavei (communicatie adviseur, adviseur vastgoed, projectleider) als de gemeente (beleidsmedewerker volkshuisvesting/ruimtelijke ontwikkeling, projectleider openbare werken). Nu de planvorming definitief is zal de werkgroep ruimte een andere invulling gaan krijgen. De werkgroep zal meer sturing gaan geven aan de fysieke werkzaamheden en zorgen voor de juiste afstemming tussen de gemeente en de woningcorporatie.
2. **SOCIAAL:** werkt vanuit de doelstelling om de onderlinge samenhang in de buurt te versterken. Een nevensdoel is om samenwerking tussen professionele partijen in de wijk te versterken en verbeteren. Bewoners hebben aangegeven meer ontmoeting te wensen. Dit realiseert de werkgroep door het creëren van een groot 'bloemenpark' centraal in de wijk en door bewoners te ondersteunen om gezamenlijk activiteiten op te pakken. De werkgroep sociaal geeft hieraan sturing. In de werkgroep zitten medewerkers van Plavei (woonconsulenten), gemeente (beleidsmedewerker welzijn en medewerker Sociaal Team) en een medewerker van welzijnsinstelling Welcom. In de uitvoering worden de werkgroep ondersteunt door het adviesbureau Spectrum dat volgt vanuit het pilotprogramma integrale wijkaanpak Steengoed Benutten van de provincie Gelderland.
3. **COMMUNICATIE & PARTICIPATIE:** bestaat primair uit communicatieadviseurs van de gemeente en Plavei. Participatie heeft in dit project vanaf de start een belangrijke plek gekregen. Een goede, effectieve en op de doelgroep afgestemde communicatie is daarbij essentieel. Plavei en gemeente hebben vanaf de start van het project ervoor gekozen om alle communicatie in gezamenlijkheid op te pakken.
4. **DUURZAAMHEID:** De werkgroep heeft de mogelijkheden en alternatieven verkend om van het gas af te gaan, de wijk toekomstbestendig/klimaat adaptief te maken, inclusief toepassing van circulariteit. , De werkgroep draagt zorg voor het leggen van de noodzakelijke relaties met partijen en bestaat uit de beleidsadviseur duurzaamheid (gemeente), projectleider openbare werken (gemeente) en de adviseur duurzaamheid van Plavei.

De lijnen tussen de medewerkers onderling (zowel bestuurlijk als ambtelijk) zijn zeer kort, waardoor er snel geschakeld kan worden en acties en/of problemen snel opgepakt kunnen worden.

Middelen

De organisatiestructuur is tot op heden betaald door de gemeente, Plavei en budget vanuit Wijk van de Toekomst. Vanuit Wijk van de Toekomst is in totaal 100.000 euro ingebracht, voor 2020 en 2021.

In het hoofdstuk 'financiële onderbouwing en businesscase' is aangegeven welke middelen wij voor de komende 8 jaar in totaal nodig hebben en welke kosten door wie betaald worden.

7. Geef een overzicht van de planning van de aanpak: onderscheid hierbij de voorbereiding, de uitvoering, de realisatie en de nazorg. Specificeer in meer detail de jaren 2020 en 2021. Benoem mijlpalen en voorziene go/no go besluiten. Benoem ook evaluatie & bijstuurmomenten. [tekstblok max. 4.000 tekens en uploadmogelijkheid voor toelichtende tabellen / grafieken, het is niet de bedoeling deze uploadmogelijkheid om stukken tekst bij te voegen.

	2020	2021
Voorbereiding	Maart - Voorleggen BZK aanvraag aan college B&W - Indienen BZK aanvraag - Afsluiten ontwikkelovereenkomst met Firan - Enquête naar bewoners/eigenaren van koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsbouw April - <i>Door Plavei: redelijk voorstel voor renovatie (incl. aansluiting op warmtenet) naar bewoners</i> Mei - Uitslag BZK, is GO/NO GO moment: Bij een toekenning: gaan we als gemeente verder conform aanpak uit deze aanvraag. Bij geen toekenning: alternatief plan uitwerken voor realisatie aardgasvrije Bloemenbuurt - <i>Door Plavei: uitslag redelijk voorstel voor renovatie (incl. aansluiting op warmtenet) naar bewoners, is GO/NO GO moment: indien minimaal 70% akkoord is:</i> <i>Indien min. 70% akkoord: start ontwikkelingstraject Firan voor aanpak Bloemenbuurt breed, zoals beschreven in deze aanvraag.</i>	Zomer: - Vervolgtraject communicatie en participatie opzetten (i.v.m. het feit dat Wijk van de Toekomst tot 2022 loopt): wie kan ons hierbij ondersteunen? Geschikte partijen selecteren, leren kennen en keuzes maken.

	<i>Indien <70%: via rechter alsnog proberen of realisatie mogelijk is.</i> Juni: - Communicatie naar bewoners Bloemenbuurt inzake toekenning subsidie BZK - Ontwikkelen propositie/warmtevoorstel voor bewoners/eigenaren van koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsbouw - Warmtevoorstel naar bewoners/eigenaren van koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsbouw. Juli – augustus: zomervakantie September: - Reacties warmtevoorstel ophalen en verwerken - Onderzoek naar warmte coöperatie: bereidheid onder bewoners peilen en juridische uitwerking - Communicatie over aanleg warmtenet bij woningen Plavei: uitleg, excursie Oktober t/m december: - Start uitvoering ontwikkeling warmtenet: definitief ontwerp en vergunningen - Ontwikkeling warmtenet: bestek en vergunningen - Voorbereiding straataanpak o.b.v. uitkomsten reactie op warmtevoorstel, actief werven: alle bewoners persoonlijk bezoeken, adviesgesprek. Wijk voor wijk.	
Uitvoering	Juni t/m augustus: - Start uitvoering ontwikkeling warmtenet: schetsontwerp en voorlopig ontwerp	Januari t/m december; - Straataanpak, actief werven: alle bewoners persoonlijk bezoeken,

	September t/m december: - Ontwikkeling warmtenet: definitief ontwerp, bestek en vergunningen en start aanbesteding Jaarrond - Door Plavei: renovatie huurwoningen	adviesgesprek. Wijk voor wijk. Jaarrond - Door Plavei: renovatie huurwoningen
Realisatie	Jaarrond - Door Plavei: renovatie huurwoningen	Uiterlijk oktober 2021: - Oplevering (werkend) warmtenet - <i>Door Plavei: oplevering nieuwbouwwoningen</i> Jaarrond - Door Plavei: renovatie huurwoningen
Nazorg	Jaarrond: - Door Plavei: naar aanleiding van renovatie	Jaarrond: Door Plavei: naar aanleiding van renovatie

De benodigde stappen van ontwikkelaar Firan zijn opgenomen in bijlage 3. Deze worden ingepland na bekendwording van toekenning van de subsidie, en afgestemd op de planning van Plavei.

Voor periode 2022 t/m 2028 geldt dat de activiteiten uit 2020 en 2021 voortgezet worden en uitgebreid waar nodig. We stemmen alle benodigde activiteiten in goed overleg, met alle betrokkenen, op elkaar af.

Hoe dit er precies uit ziet, is nog onbekend. We zullen stap voor stap, op basis van ervaring en nieuwe inzichten, telkens moeten beoordelen waar we staan en wat er nog moet gebeuren, met als doel dat we voor 2028:

- *Het warmtenet hebben aangelegd in de gehele wijk*
- *Het energiehuis hebben gerealiseerd*
- *Alle woningen en gebouwen in de Bloemenbuurt voorzien hebben van een aansluiting op het warmtenet*

4. Participatie en communicatie

Wat is uw participatie- en communicatieplan? [tekstblok max. 20.000 tekens en uploadmogelijkheid voor toelichtende tabellen / grafieken, het is niet de bedoeling deze uploadmogelijkheid om stukken tekst bij te voegen].

1. Een analyse van de sociaaleconomische kenmerken van de wijk en de betekenis hiervan voor de participatie- en communicatieaanpak

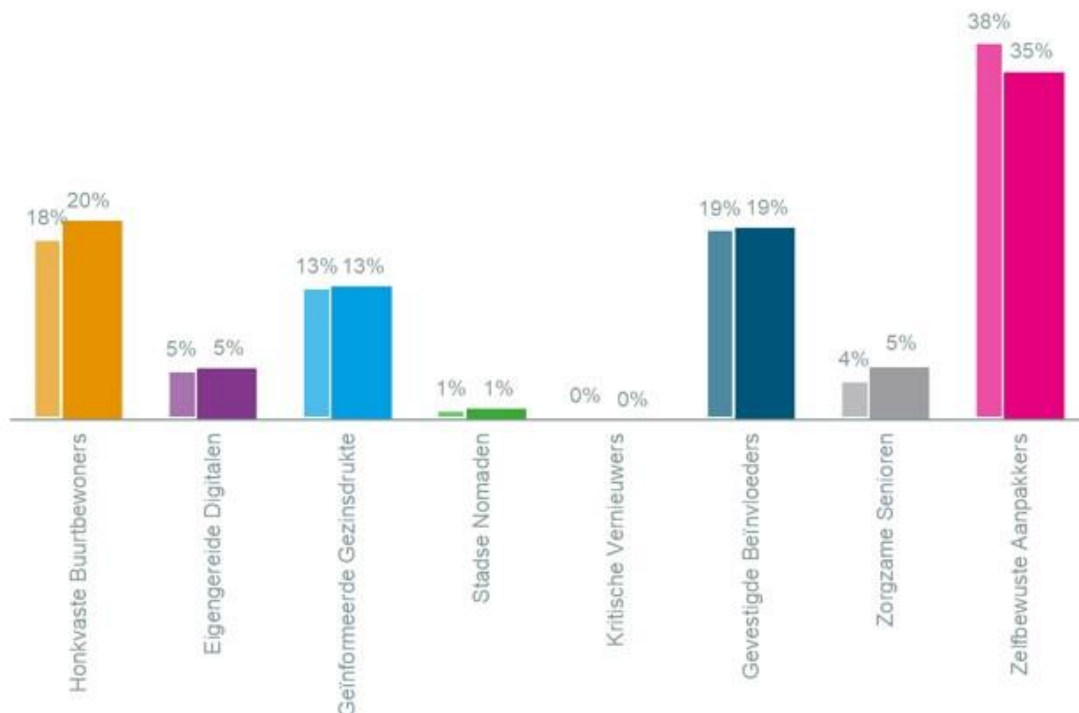
Op basis van analyses door Wijk van de Toekomst, Plavei, de gemeente en het raadplegen van open data (zie bijlagen 1 en 2), kan het volgende gezegd worden over de inwoners van de Bloemenbuurt. De bewoners zijn over het algemeen:

- op leeftijd
- laag opgeleid
- veelal niet dagelijks bezig zijn met duurzaamheid
- er is weinig kennis en motivatie om te verduurzamen

We richten ons daarom op een simpele aanpak, die begrijpelijk is en makkelijk. Waarbij we de bewoner ontzorgen en hen niet overspoelen met informatie. We stimuleren hen wel initiatieven te nemen en de inhoudelijke expertise die aanwezig is te benutten, maar de verwachting is hierbij niet hoog.

Typen bewoners

Aangezien de houding en deelname van de bewoners in de wijk essentieel is voor het gasloos maken van de wijk, hebben wij op dit thema versterking ingeschakeld. Wij hebben bureau Citisens uit Utrecht gevraagd een analyse te maken van de Bloemenbuurt. In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van de type bewoners.



De volgende typen bewonersgroepen zijn het meest aanwezig:

- **Zelfbewuste aanpakkers**
Zelfbewuste aanpakkers regelen hun zaakjes. Niet te lang nadenken en overleggen. Resultaat telt. Ze verdienen hun inkomen door er hard voor te werken. Wachten tot de overheid of instanties iets regelen is hun stijl niet. Ze komen liever zelf in actie.
- **Honkvaste buurtbewoners**
Honkvaste buurtbewoners brengen veel tijd door in huis en zorgen dat het daar verzorgd en gezellig is. Een groot gevoel voor recht en onrecht kenmerkt hen, met soms de neiging een slachtofferrol aan te nemen.
- **Geïnformeerde gezinsdrukte**
Geïnformeerde gezinsdrukte heeft het doordeweeks nogal druk. Hoewel hun oriëntatie duidt op betrokkenheid bij maatschappelijke onderwerpen en bij politiek en bestuur, komt dat niet tot uiting.

Wij hebben hiermee inzicht in de type bewoners en stemmen onze participatie- en communicatie aanpak hier verder op af. Citisens zal ons, indien nodig, hier verder bij ondersteunen. De visie van Citisens om lange-termijn betrokkenheid te genereren onderschrijven wij en nemen wij mee als doel in onze aanpak.

2. Op welke manier en in welke mate bewoners en gebouweigenaren (mede)zeggenschap hebben bij de totstandkoming en uitvoering van het uitvoeringsplan en de keuze voor het warmtealternatief.

Woningcorporatie Plavei en gemeente Montferland zijn twee jaar geleden gestart met een participatietraject met de huurders en woningeigenaren in de wijk. Samen is bekeken wat de buurt wenst en nodig heeft en hoe de huurwoningen en de openbare ruimte kan worden verbeterd. Er is toen een tweedelig pad in gezet:

1. Structurele aanwezigheid in de wijk: een vaste locatie, met vaste aanspreekpunten in de wijk.
2. Losse evenementen en initiatieven: activiteiten en bijeenkomsten organiseren, die aansluiten bij wat er op dat moment nodig en wenselijk is.

Beide onderdelen worden hieronder nader toegelicht.

1. Structurele aanwezigheid in de wijk:

Persoonlijk contact in de wijk

Er is veel persoonlijk contact met bewoners van de Bloemenbuurt waar wensen en reacties van bewoners opgehaald worden. Twee klantcoaches van woningcorporatie Plavei komen veel bij de huurders thuis langs. Specifiek voor de renovatieplannen is de woningcorporatie al bij 90% van de 136 huishoudens die een renovatiewoning hebben geweest. De woningcorporatie gaat bij iedereen twee keer thuis 1-op-1 in gesprek over de verandering. In het voorjaar van 2020 gaat woningcorporatie Plavei opnieuw bij de huurders langs met het 'redelijk voorstel' voor de renovatie. Hier is de aanpassing van de woning voor het warmtenet in meegenomen en diverse maatregelen om de huizen in de zomer koel te houden. 70% Van de huurders moet hier akkoord op geven, voordat de renovatieplannen en de warmteplannen door kunnen gaan.

In de wijk is een informatiewoning van Plavei ingericht als plek waar bewoners met al hun vragen rondom renovatie, nieuwbouw, herinrichting van het openbaar gebied en sociale problematiek terecht kunnen. Voor bewoners is deze woning dichtbij en laagdrempelig. De vragen van bewoners zijn heel divers en gaan bijvoorbeeld over eenzaamheid, armoede, ondersteuningsvragen of persoonlijke problematiek. Het 'loket' wordt bemand door het sociaal team van de gemeente, Spectrum, Welcom



en Plavei. Deze woning blijft in ieder geval beschikbaar tot het moment dat de nieuwbouw van Plavei start (in 2022).

Klankbordgroep

De participatieaanpak was in eerste instantie, in verband met de renovatie van de huurwoningen, gericht op de huurders. De bewoners van koopwoningen en particuliere huurwoningen kwam hierdoor nog nauwelijks aan het woord. Toen de Bloemenbuurt in 2019 officiële 'Wijk van de Toekomst' (vanuit het Gelders Energieakkoord) werd en de plannen voor het warmtenet concreter werden, is eind 2019 de klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep bestaat uit 10 woningeigenaren. Deze personen kijken en denken mee en zijn zeer waardevol voor ons. In de groep worden ideeën bedacht, plannen getoetst en kansen en mogelijkheden besproken.

Huurders Plavei in de aanbestedingscommissie (vanaf 2019)

Plavei heeft de renovatie van de woningen in diverse fasen verdeeld. Bij de aanbesteding per fase kunnen huurders meedenken in de aanbestedingscommissie. Zij hebben evenveel stem als de andere leden van de aanbestedingscommissie. Bij de laatste aanbestedingsronde is er van iedere straat een afgevaardigde geweest. Bewoners gaven na afloop aan positief te zijn over deze mogelijkheid en manier van deelnemen. Dit blijkt onder andere uit de volgende quotes van verschillende deelnemers:

Kitty:

"Nooit gedacht dat er zo veel komt kijken bij een aanbesteding. Ik voel me serieus genomen. Er wordt écht naar ons geluisterd."

Bennie en Aart:

'Ik kijk erg enthousiast terug', zo trapt Bennie af. "Er is echt naar ons geluisterd. We konden onze mening geven en alle informatie was voor iedereen toegankelijk. Plavei stuurde daar niet in. We waren vrij om onze punten naar voren te brengen." Aart knikt bevestigend. "Ik heb me van tevoren echt wel eens afgevraagd of onze inbreng serieus genomen zou worden. Als dat niet het geval zou zijn, was ik er nooit aan begonnen. Maar we deden volwaardig mee in de commissie"

2. Losse evenementen en initiatieven.

Naast de structurele aanpak, organiseren we ook nog veel losse activiteiten en evenementen. Deze hebben als doel het verduurzamen leuk, aantrekkelijk en het nieuwe normaal te maken. Hieronder volgt een opsomming van de activiteiten tot nu toe:

- Ideeëndag – start project Bloemenbuurt eind 2017

Bewoners konden hun ideeën, dromen en wensen over de buurt delen en zich aanmelden voor een buurtpanel.

- Buurt-/bewonerspanel

Tijdens de ideeëndag melden 20 bewoners zich aan voor het buurtpanel. Het panel heeft begin 2018 de input van de ideeëndag opgepakt en heeft, met ondersteuning van stedenbouwkundig adviesbureau SRO, een voorstel gemaakt van een vernieuwde Bloemenbuurt.

- Presentatie voorstel vernieuwde Bloemenbuurt

Op de plandag in juni 2018 is het voorstel aan de buurt gepresenteerd. Naar aanleiding van het eindadvies van het buurtpanel, de reacties op de plandag, huisbezoeken en gesprekken met omwonenden is het plan op onderdelen aangepast.

- Verkenning warmteopties

Na de studies van Arcadis en Qirion naar de beste warmte oplossing van de wijk, heeft er een gesprek met een groep woningeigenaren plaatsgevonden.

- Schetsatelier

In april 2019 is een schetsatelier georganiseerd waar bewoners samen met een landschapsarchitect de buurt in konden tekenen. Deze ideeën zijn meegenomen in eerste opzet van het inrichtingsplan.

- Presentatie inrichtingsplan

Begin juli 2019 is deze eerste opzet gepresenteerd. Veel buurtbewoners kwamen hierop af en konden hun mening geven. Op 5 maart 2020 is onder grote belangstelling het eindplan gepresenteerd.

- Energiemarkt – januari 2020

In januari 2020 is er een energiemarkt georganiseerd, waarbij 60 bewoners aanwezig waren.

3. Uw inschatting van de trede van de participatieladder waar uw participatieaanpak op gebaseerd is en waarom deze trede volgens u passend is bij deze wijk en deze aanpak. De tredes zijn: 0. Informeren 1. Raadplegen 2. Advies vragen 3. Coproduceren 4. Bewoners beslissen. De ladder is gebaseerd op het afwegingskader participatie van Prodemos.

De aanpak qua participatie in de Bloemenbuurt is te verdelen in 2 categorieën, met verschillende niveaus:

I. (Bewoners van huurwoningen van) woningcorporatie Plavei

De woningcorporatie scoort hoog op de participatieladder door haar rol als startmotor. Haar huurders denken via diverse wegen actief mee met de plannen en de vernieuwing van de wijk, zoals ook te lezen in de vorige paragraaf. Voor de woningcorporatie met haar huurders is de passende participatietrede 'coproduceren'.

II. Bewoners van koopwoningen, particuliere verhuur en de eigenaren van utiliteitsbouw

Het participatietraject van deze groep van deze groep is gestart, maar moet nog verder opgezet en uitgebouwd worden. Na de uitbreiding van de analyse in de wijk, door onder andere gesprekken en de enquête, kunnen diverse groepen bewoners inclusief hun behoeften geïdentificeerd worden. Per groep bewoners wordt dan bepaald op welk participatieniveau de participatieaanpak gebaseerd moet worden. Wij zijn nu nog in de status informeren en raadplegen, met de bedoeling om op niveau 2 en 3 uit te komen. Dit zal dan met name gaan om de propositie richting bewoners, omdat diverse keuzes al zijn gemaakt (bijv. keuze voor de techniek).

4. Een beschrijving van de communicatie-aanpak richting bewoners en stakeholders, in de verschillende fases van het aardasvrij maken van de wijk (inclusief de nazorg) waaruit blijkt dat een zo breed mogelijke groep bewoners en stakeholders kan worden bereikt.

We onderscheiden de voorbereiding, de uitvoering, de realisatie en de nazorg. Momenteel bevinden we ons in de voorbereidende fase. De afgelopen jaren tot en met nu, hebben geleid tot dit moment, waarin we klaar zijn voor de uitvoering. Onderstaande aanpak is gericht op de deze fase, en de fases hierna.

Participatiestrategie

Participatie is het betrekken van bewoners, omwonenden en belangenhouders zodat zij kunnen deelnemen in de plannen voor hun wijk of buurt **met als doel betere projecten, betere afwegingen**



en besluitvorming en meer draagvlak in de buurt. Als we het hebben over deelnemen hebben we het over meedenken, meepraten over en meedoen in de plannen én de uitvoering van het project.

We kiezen hiervoor omdat:

- wij bewoners zo prettig mogelijk willen laten wonen;
- wij zoveel mogelijk draagvlak willen creëren;
- simpelweg omdat het moet (Woningwet en ambitie Nederland aardgasvrij in 2050);
- iedereen verstand van wonen heeft.
- we zo inspelen op gedrag en emoties

We kiezen hierbij voor een soort trechter-aanpak: van brede, algemene informatie over het warmtenet, naar bewustwording en aandacht voor de persoonlijke, 1 op 1 situatie. Vervolgens zal de bewoner waarschijnlijk zich gaan oriënteren, afwachten of weerstand tonen. Doordat we veel oren en ogen in de wijk hebben, weten we snel wat er speelt. We werken vervolgens stap voor stap toe naar de realisatie van het warmtenet, met als doel aan het einde tevreden bewoners te hebben, die ambassadeurs zullen zijn voor andere straat-, wijk- en dorpsbewoners.

Communicatiestrategie doelgroep bewoners

In het algemeen vinden we het belangrijk om continu helderheid te scheppen, aan vertrouwen te bouwen en eerlijk te zijn. We gaan in de communicatie uit van een benadering die uitgaat van het perspectief van de ontvanger en zijn sociale omgeving. Het gaat om **contact blijven maken omdat je dan erachter kan komen wat er speelt bij de ontvanger en zijn omgeving**. Dat doe je het effectiefst als je elkaar ontmoet. We zijn ons ervan bewust dat wat zich afspeelt tussen de verschillende bewoners zwaarder telt in hoe zij een boodschap interpreteren dan wat er gebeurt tussen Plavei/gemeente en bewoners. Daarnaast laten we in de ondersteunende schriftelijke on- en offline middelen zo veel mogelijk bewoners zien en aan het woord. Zo is de communicatie **herkenbaar**. Maar het gaat ook om **duidelijkheid**.

Communicatiemiddelen

Er worden diverse communicatiemiddelen ingezet. Hierbij een opsomming van de belangrijkste middelen: persoonlijk contact in de wijk (middels de informatiewoning, de klantcoaches, het sociaal team en Spectrum), de eigen website en Facebook pagina en de fysieke Bloemenbuurt krant.

We kiezen in onze communicatie voor taalniveau B1, oftewel eenvoudig Nederland. De overgrote meerderheid van de Nederlandse bevolking begrijpt teksten op dit niveau. Niveau B1 is passend bij onze doelgroep en ondersteunend aan onze participatie(graad)doelstellingen.

Communicatie particuliere woningeigenaren en utiliteitsbouw

De deelname van particuliere woningeigenaren is de grootste uitdaging in het project. Het eerste half jaar van 2020 wordt gebruikt om de sociaaleconomische analyse te toetsen door middel van een enquête en diverse gesprekken met buurtbewoners. Vervolgens worden er bewonersgroepen gedefinieerd en komt er een communicatieaanpak gebaseerd op deze bewonersgroepen. Er worden twee lijnen gevolgd:

- **Algemene bewustwording verduurzaming**
Mensen worden meegenomen in de nut en de noodzaak van de verduurzaming. Ze worden gestimuleerd om no-regret maatregelen te nemen.
- **Persoonlijk contact deelname warmtenet**

Aan de hand van de analyse wordt gekeken welke straten de meeste enthousiasme/draagvlak al is voor deelname aan het warmtenet. Daarmee wordt een indeling gemaakt qua fasering van de communicatie. Er wordt gekeken naar geografische scope (dichtbij woningen Plavei eerst) en houding van de particuliere woningeigenaren (meest positieve houding eerst). De groep die hier als eerst uit naar voren komt daarmee wordt actief per straat een communicatiestrategie ingezet.

Communicatie uitvoering/nazorg

De communicatie van de nazorg wordt meegenomen in het contract van de exploitant. De exploitant dient een actieve rol in te nemen in het beantwoorden van vragen van bewoners en het bieden van service tijdens de nazorg.

5. Op welke wijze bestaande bewonersinitiatieven (inclusief energietoepassingen) in kaart zijn gebracht en zijn betrokken bij de aanpak. En of de gemeente personeel en/of financiële middelen inzet ter ondersteuning van deze initiatieven.

Er zijn momenteel geen bewonersinitiatieven en/of organisaties actief in de Bloemenbuurt. In Didam breed is energietoepassing Montferland Energieneutraal actief. Zij vervullen momenteel (nog) geen rol bij de buurtvernieuwing van de Bloemenbuurt.

6. De wijze waarop u samenwerkt bij de woningbouwcorporatie(s) om de communicatie naar en de participatie van huurders én de particulieren in de wijk goed te organiseren.

De gemeente, de woningcorporatie en de procesregisseur werken nauw samen. In hoofdstuk 3.6 werd de projectstructuur al omschreven. Een van de onderdelen van de projectstructuur is een werkgroep specifiek voor communicatie en participatie. Binnen deze werkgroep worden alle zaken rondom participatie en communicatie binnen de Bloemenbuurt afgestemd. Zo is er een gezamenlijke website, social media en de buurtkrant. Ook evenementen en andere activiteiten worden hier afgestemd.

7. Of er andere organisaties die een belangrijke rol in de wijk spelen zoals een wijkraad, , huurdersorganisaties, buurthuizen, sportverenigingen, ondernemersverenigingen, etc. betrokken zijn bij de aanpak. En zo ja, op welke wijze hiermee wordt samengewerkt.

Voor de huurders van Plavei is een huurdersvereniging 'De Sleutel' die de belangen behartigt van alle huurders. Er is actief contact met hen over het project. De Huurdersvereniging had instemmingsrecht bij de totstandkoming van het sociaal plan voor de te slopen woningen. Daarnaast hebben ze adviesrecht bij het renovatievoorstel, de verkleining van de voortuinen en het warmtenet. Andere verenigingen/organisaties zijn niet aanwezig.

8. De activiteiten die u tot nu toe heeft ondernomen om bekendheid en betrokkenheid te organiseren bij gebouweigenaren en huurders voor deze proeftuinaanvraag.

Er is bewust nog niet veel over de proeftuinaanvraag gecommuniceerd richting bewoners, gezien de kans dat de subsidie mogelijk niet wordt toegekend. Op dit moment zou het communiceren over de subsidieaanvraag meer vragen oproepen dan helpen in de transitie.

9. Een (onderbouwde) inschatting van de mate van draagvlak voor de aanpak in de wijk.

De proeftuinaanvraag is opgesteld door veel verschillende partijen (zie stakeholderoverzicht gemeente Montferland, woningcorporatie Plavei, Firan, Liander en de procesregisseur vanuit Wijk van de Toekomst. Daarmee kan gezegd worden dat er vanuit deze stakeholders volledig draagvlak is voor de aanpak van de wijk. Hierin vertegenwoordigt de woningcorporatie (met o.a. input van de klantcoaches) de huurders en de gemeente en de procesregisseur vertegenwoordigen de bewoners van de koopwoningen en particuliere verhuur en de eigenaren van de utiliteitsbouw.

Bewoners van huurwoningen woningcorporatie Plavei

Mate van draagvlak: hoog

Bij de huurders van de woningcorporatie is de inschatting van het draagvlak hoog. In fase 1 heeft 100% toegestemd met het redelijk voorstel. Nu zijn alle bewoners ook betrokken. Draagvlak is ingeschat op basis van huisbezoeken, enquêtes, participatie in aanbestedingscommissie, etc.

Bewoners van koopwoningen, particuliere verhuur en utiliteitsbouw

Mate van draagvlak: laag tot gemiddeld.

Vanuit deze groep is feedback opgehaald in de klankbordgroep over de aanpak. In de januari 2020 is een energiemarkt geweest, waar 60 inwoners aanwezig waren. Verder draagvlak moet nog ingeschat worden op basis van de enquête die in het voorjaar van 2020 verspreid wordt. Tot nu is de verwachting dat het draagvlak niet hoog is, bewoners zijn erg afwachtend en kritisch. Deze houding komt met name door onduidelijkheid over de plannen. Na de enquête kunnen we meer zeggen over draagvlak.

10. Een inschatting van de risico's en mogelijke alternatieve maatregelen als het niet lukt om de bewoners en gebouweigenaren in voldoende mate te betrekken bij de aanpak van de wijk.

Risico 1: draagvlak bewoners huurwoningen Plavei

70% Van de huurders moet akkoord gaan met het redelijk voorstel, anders kan de woningcorporatie de plannen niet (conform planning) doorzetten. Mocht de 70% niet gehaald worden, dan gaat de woningcorporatie naar de rechter. Als de rechter bepaalt dat het een goed voorstel is, dan mag de woningcorporatie alsnog de plannen doorzetten. De verwachting, op basis van eerdere ervaring, is dat de 70% ruimschoots behaald zal worden, en dat anders de rechter positief zal besluiten.

Risico 2: mogelijke weerstand bij bewoners

Ondanks ons zorgvuldige uitgedachte, op kennis en ervaring gebaseerde, aanpak op het gebied van participatie en communicatie, kan er sprake zijn van weerstand bij bewoners. Dit kan verschillende redenen hebben, die we nu nog niet volledig in beeld hebben. We weten dat over het algemeen gezien mensen niet houden van veranderingen. De kans dat daardoor, hoe dan ook weerstaand ontstaat, is aanwezig.

Met de geplande enquête, krijgen we een eerste indruk van de eventueel aanwezige weerstand. Alle actieve partijen in de wijk houden de ogen en oren daarom goed open, wat speelt er in de wijk, wat bespreekt men onderling? Waar moeten we rekening mee houden? Sluit onze aanpak nog aan bij de wens van bewoners? We richten ons op het informeren van bewoners: wat weten ze al over verduurzaming? We leggen uit waarom het belangrijk is dat we van het gas af moeten. We leggen uit waarom we juist hebben gekozen voor de collectieve oplossing, in de vorm van een lucht-warmtepomp.

We hebben voor de zekerheid al gekozen voor een gefaseerde aanleg van het warmtenet. We willen straat voor straat aansluiten, om zo de tijd te hebben en te nemen voor alle bewoners in die straat. We bieden hen handelingsperspectief en verleiden hen met een goed aanbod, een 'offer you can't refuse', waarbij we ook inzichtelijk maken wat de (financiële) consequenties zijn van niet meedoen. We stimuleren en verleiden hen om aan de slag te gaan met verduurzaming. We proberen de bewoners zoveel mogelijk te ontzorgen, omdat we weten dat veel mensen, ook al is een ingreep kostenneutraal, toch opzien tegen 'gedoe en geregeld'. De huizen van Plavei dienen hierbij als leidend voorbeeld, deze huizen worden als eerste op het warmtenet aangesloten en de positieve ervaringen van de bewoners zullen bijdragen aan het succes van het warmtenet.

5. Verbinding met andere opgaven in de wijk

- Spelen er andere opgaven in de wijk die gekoppeld worden aan de aardgasvrij aanpak? Zo ja, beschrijf zo concreet mogelijk op welke wijze een verbinding wordt gelegd met deze opgaven (met welke maatregelen, projecten of producten).

Beschrijf ook hoe deze koppeling(en) in de gemeentelijke organisatie en de projectorganisatie worden gelegd. Geef bijvoorbeeld antwoord op de vragen:

Hoe zijn de verschillende afdelingen betrokken bij het uitvoeringsplan?

Hoe zijn andere organisaties betrokken die op het betreffende vlak actief zijn in de wijk?

Hoe worden bewoners hierbij betrokken? [tekstblok max. 4.000 tekens]

In de Bloemenbuurt spelen een groot aantal fysieke en sociaaleconomische opgaven, namelijk:

- Verbeteren woonomgeving:
 - o Inrichting van de wijk: er is momenteel veel steen en weinig groen in de wijk. Dit wordt verder toegelicht in het hoofdstuk over klimaatadaptie.
 - o Verkeer en veiligheid: men ervaart in de wijk verkeersoverlast, onveilige plekken en de meeste klachten die bij de woningcorporatie binnen komen, komen uit de Bloemenbuurt.
- Maatschappelijke participatie:
 - o Ontmoeten: uit buurtonderzoek door Plavei bleek dat er behoefte is aan meer ontmoetingsplekken. Er zijn veel mensen die niet of weinig meer in contact staan. In de wijk is het contact nog redelijk aanwezig, daarbuiten minimaal.
 - o De samenredzaamheid en het eigenaarschap onder bewoners is laag.
 - o Het organisatievermogen en de organisatiegraad onder bewoners is laag.
- Ondersteuning van inwoners:
 - o Armoede: in de Bloemenbuurt is relatief veel armoede, huurachterstanden en een hoog gebruik van voorzieningen.

We willen de Bloemenbuurt versterken en toekomstbestendig maken: een wijk waar zoveel mogelijk mensen uit de wijk elkaar bereiken. Omdat er veel diverse maatschappelijke uitdagingen speelden, koos de gemeente voor een integrale sociale aanpak, gericht op het versterken van de sociale cohesie en het stimuleren van goed 'noaberschap'. Daarnaast speelt betaalbaarheid van de energie- en warmtetransitie een belangrijke rol: vanuit woondeal Arnhem-Nijmegen is er specifieke aandacht voor het tegengaan van energiearmoede.

Naast inzet van Plavei (renovatie en nieuwbouw huurwoningen), de gemeente (duurzaamheid, sociaal domein en openbare ruimte) en welzijnsorganisatie Welcom, zocht men versterking om de doelstellingen te behalen en dit proces te begeleiden. Voor de uitvoering van dit project is adviesbureau Spectrum ingehuurd door de gemeente. Spectrum is een adviesbureau voor maatschappelijke vraagstukken uit Arnhem. Zij is als onafhankelijke partij actief als begeleider van het (iteratieve) proces, deze te faciliteren en om bewoners en partijen samen te laten werken. Spectrum werkt op basis van de Asset Based Community Development (ABCD) methode en beoogt om inwoners centraal te stellen in een wijkgerichte aanpak waarbij eigenaarschap bevorderd worden. Zij wil de hele wijk betrekken en hierbij aansluiten op bestaande waarden en achtergronden van bewoners. Ze streeft naar een positief proces, een opwaartse spiraal in de wijk met perspectief op vooruitgang. Zij wil, samen met de andere partijen, een nieuwe gezamenlijke manier van werken op wijkniveau realiseren



en werken aan een kruisbestuiving van actief burgerschap en overheidsparticipatie, wat bijdraagt aan het welzijn en de leefbaarheid voor inwoners van de Bloemenbuurt.

Hoe worden deze resultaten behaald?

In de wijk is een informatiewoning van Plavei ingericht als plek waar bewoners met al hun vragen de verschillende thema's terecht kunnen. De woning wordt bemand door het sociaal team van de gemeente, Welcom en Plavei. In de toekomst zal het Energieloket in deze informatiewoning ook een contactpunt zijn voor vragen van huiseigenaren over verduurzaming en financiering hiervan.

Waar de woning vooral vraaggericht werkt, is er ook proactieve, signalerende aanpak vanuit de betrokken partijen. Zo gaat Plavei met klantcoaches bij bewoners langs en interviewt Spectrum bewoners op straat en legt zij contacten met andere partijen uit de wijk.

In het inrichtingsplan van de wijk is een ontmoetingsplek opgenomen, waarmee we meer verbinding en contact tussen mensen creëren.

Spectrum fungeert nu als aanjager, het idee is dat bewoners zelf die rol straks op gaan pakken en dat de samenwerking dan meer ondersteunend is. Het is haar doel om de systeemwereld van gemeente, woningcorporatie en welzijnsinstelling te gaan verbinden met de leefwereld van de bewoners in de wijk. Het contract met Spectrum loopt tot medio 2020. Met alle betrokken partijen wordt gebouwd aan een solide basis, om de bestaande aanpak voor lange termijn te borgen.

Facultatieve onderwerpen

Klimaatadaptatie

De ruimtelijke inrichting van Nederland moeten klimaatbestendig en waterrobuust worden gemaakt, zodat Nederland in 2050 beter is voorbereid op extreem weer: zowel wateroverlast als langdurige perioden van droogte en hitte. Daarover heeft het Rijk met de medeoverheden afspraken gemaakt in het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA). Het in kaart brengen van de gevolgen van klimaatverandering kan door middel van een stresstest. De uitkomsten van deze stresstesten en ook de risicodialogen daarover, die gemeenten samen met de waterschappen en de provincie in respectievelijk 2019 en 2020 uitvoeren, zijn behulpzaam bij het vooraf in beeld brengen van mogelijke risico's. Het is goed om in een aantal proeftuinen te onderzoeken op welke wijze maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en het aardgasvrij maken gecombineerd kunnen worden op een manier waarbij synergie ontstaat.

[tekstblok max. 4.000 tekens]

1. Is er voor de betreffende wijk een stresstest uitgevoerd of er is sprake van aantoonbaar urgente problematiek (bijvoorbeeld recent wateroverlast)? Ja / Nee (en licht dit toe)

Samen met gemeente Oude-IJsselstreek, gemeente Doetinchem en Waterschap Rijn en IJssel werken wij als gemeente samen in het Afvalwaterteam Etten. Het afvalwaterteam heeft in 2019 een stresstest laten uitvoeren door Nelen en Schuurmans, een extern consultancybureau. In het onderzoek zijn vier hoofdthema's uitgewerkt: wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Deze resultaten van deze stresstest zijn openbaar en te vinden op <https://etten.klimaatatlas.net/>. De Bloemenbuurt maakt deel uit van deze stresstest. Er wordt op dit moment tussen het Afvalwaterteam en het consultancybureau gewerkt aan een vervolgtraject, waarin met elkaar de streefdoelen, strategie en ambities op dit vlak worden geformuleerd. Om vervolgens de vertaalslag van strategie naar beleid te kunnen maken, waarin een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving centraal staat.

2. Zijn er op basis van de uitkomsten van deze stresstest of urgente problematiek, in overleg met betrokken partijen, maatregelen geformuleerd om de geïdentificeerde risico's het hoofd te bieden en is hiertoe een uitvoeringsplan opgesteld? Licht toe.

De stresstest en de integrale ontwikkeling van de Bloemenbuurt waren tot voorkort twee aparte trajecten, bij verschillende afdelingen van de gemeente.

Tijdens de uitvoering van de integrale aanpak (sociaal, openbare ruimte en verduurzaming) van de wijk, bleek bij bewoners van de Bloemenbuurt vraag te zijn naar een veiligere, groenere wijk. De gemeente was er al van overtuigd dat meer groen in een wijk een positief effect heeft op bewoners. Samen met de bewoners, die konden aangeven waar ze meer groen wilden in de wijk, is men gekomen tot een uitvoeringsplan.

In het uitvoeringsplan zijn de volgende maatregelen voor de huurwoningen van Plavei opgenomen:

- Voortuinen van de huurwoningen worden met 2 meter ingekort en wordt toegevoegd aan het openbaar gebied, hierdoor is er meer ruimte voor groen.
- Er komt een beplantingsstrook als bufferings- en infiltratievoorziening (wadi) met variatie aan beplanting. Dit betreft een groen-blauw netwerk.
- Er zullen waterdoorlatende tegels worden gebruikt bij de herinrichting van de openbare ruimte, bestaande betonklinkers en betontegels worden hergebruikt op andere plekken. De verharding kan hierdoor dienen als spons bij overmatige regenval.

- Er wordt een groenstrook gecreëerd om (oppervlakte)water op te vangen en om schaduw te creëren. Deze groenstrook zal bestaan uit gras, bomen, struiken en planten en zal op een dusdanige manier worden aangelegd, dat het water van de weg naar de groenstrook stroomt, zodat bij overtollig water de weg zo goed mogelijk begaanbaar blijft. Naast deze functies zal de beplanting ook zorgen voor meer biodiversiteit in de wijk.

Dit plan bevat schetsen/profielen per straat en is begin dit jaar vastgesteld in het bestemmingsplan, goedgekeurd door de gemeenteraad en gepresenteerd aan de buurtbewoners. De maatregelen dragen bij aan het verlagen van hittestress en maken de wijk meer klimaat adaptief.

Naast bovenstaande maatregelen, die vooral de huurwoningen en een deel van het openbaar groen betreffen, zullen er vanuit Wijk van de Toekomst voor eigenaren van koopwoningen diverse acties worden georganiseerd. Denk hierbij aan een 'operatie steenbreek', waarbij zoveel mogelijk stenen uit de tuin worden verwijderd, zodat er meer ruimte is voor groen en water(opvang).

3. Op welke wijze denkt u deze maatregelen te combineren met het aardgasvrij maken van de wijk? Welke synergievoordelen levert dit volgens u op?

De planning van het vergroenen van de wijk is al afgestemd op de planning van de renovatie en sloop van de huizen Plavei. Dit zorgt voor minder overlast bij bewoners en lagere kosten. De benodigde werkzaamheden voor aanleg van het warmtenet zullen zo veel mogelijk in overleg met Plavei, gemeente en Wijk van de Toekomst worden afgestemd. We denken hierbij aan een gezamenlijk bouwteam.



Circulair bouwen

Bij het aardgasvrij maken van een wijk komen materialen vrij en zijn nieuwe materialen en producten nodig. Dit biedt een kans om te ontdekken hoe het aardgasvrij maken van de wijk ook op een circulaire wijze kan worden ingevuld.

1. Heeft u gemeentelijk beleid van circulair bouwen vastgesteld? Ja / Nee (en licht dit toe)

Nee, er is (nog) geen gemeentelijk beleid van circulair bouwen vastgesteld. Wel zijn we als pilotproject aangesloten bij 'Opcirkelen in de bouw', een initiatief van provincie Gelderland. In dit programma staat *reductie van materiaalgebonden CO₂ middels* het optimaal inzetten van secundaire materialen uit de bestaande bouw centraal. Er wordt gewerkt aan digitaal inzicht in vraag en aanbod van bouwmaterialen, indicatoren, juridische kaders en kwaliteitseisen, aanbestedingen en businessmodellen. We nemen de kennis die we in dit programma opdoen mee in de aanpak en benadering van de Bloemenbuurt.

Woondeal Arnhem-Nijmegen

Vanuit de woondeal Arnhem-Nijmegen is er ook aandacht voor circulariteit. Vanaf 2030 wil onze regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. In de woondeal is gesteld dat circulariteit vast onderdeel is van de versnellingstafel, met als doel circulaire bouw, circulair renoveren en conceptbouw te stimuleren. Door het accent te leggen op op ketenbenaderingen, het sluiten van kringlopen en het benutten van hernieuwbare bronnen wordt adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen en circulair renoveren gestimuleerd.

2. Op welke wijze wilt u het aardgasvrij maken van de wijk verbinden aan circulair bouwen? Licht dit concreet toe. Geef hierbij aan op welke wijze u omgaat met het hoogwaardig hergebruik van materialen en de inzet van hernieuwbare grondstoffen, zoals het gebruik van duurzaam hout.

GEMEENTE

In het actuele inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente is circulariteit opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat maatwerk en nauwe samenwerking belangrijke uitgangspunten zijn en dat men in pilotprojecten ervaring hiermee opdoet. Eén van de pilotprojecten was de herinrichting van een straat in het dorp Braamt in 2019, waarin is gewerkt met een multidisciplinair bouwteam opgepakt. Doel was om zoveel mogelijk duurzaam en circulair te werken. Middels een brainstorm, zijn alle ideeën getoetst op haalbaarheid en circulaire waarde. Hier is een top 5 uitgekomen, die door een landschapsarchitect verwerkt is in een ontwerp. Na overleg met de dorpsraad, bewoners en afdeling beheer en onderhoud van de gemeente, is het ontwerp uiteindelijk definitief gemaakt en als een uitvoeringsontwerp opgesteld. We zetten deze ervaring en kennis in bij de verder uitwerking van de Bloemenbuurt.

Specifiek Bloemenbuurt in het kader van Wijk van de Toekomst

In het bestek van de gemeente wordt een hoge ambitie gesteld, namelijk: 100% hoogwaardig hergebruik op hetzelfde niveau. Dit betreft hergebruik van stenen, klinkers, banden, tegels, fundering en zelfs planten. Waar nieuwe materialen nodig zijn, worden deze zoveel mogelijk circulair en duurzaam ingekocht, denk aan bankjes van duurzaam hout (FSC) of het hergebruiken van sloophout (bijv. dakschotten). Zo blijven materialen zoveel mogelijk in de kringloop. Om het te realiseren energiehuis een zo natuurlijk en circulair mogelijke uitstraling te geven, wordt gedacht aan (rest)houten betimmering.

PLAVEI

- Wil 100% circulair worden en richt daarom nu op: géén grondstoffen verliezen, zo min mogelijk nieuwe grondstoffen gebruiken, zichtbaar hoogwaardig hergebruik en total costs of ownership (TCO) minimaal gelijk,
- Is deelnemer aan de **Rabobank Circular Economy Challenge** en heeft in deze challenge, de sloop/nieuwbouw van 73 woningen als casus gekozen om te onderzoeken of ze haar materiaal uit sloop kan hergebruiken in nieuwbouw.
- Heeft, vanaf 2019, in de aanbesteding van haar sloop- en renovatieplannen circulariteit als onderdeel opgenomen. Dit op advies van studenten van HAN University, die in eerste instantie hadden onderzocht of hergebruik van gevelstenen mogelijk was. Dit bleek een te grote en te dure uitdaging. Wel werd geadviseerd om de sloopbedrijven te koppelen aan de nieuwbouwers van de huurwoningen. Dit is in gang gezet en is in de uitvraag richting aannemers opgenomen. Aannemers kunnen hiervoor in de aanbestedingsscore punten behalen op het gebied van circulariteit en hiermee zich positief onderscheiden.

Bijlage 1: Sociaal economische analyse CBS Didam-Noord

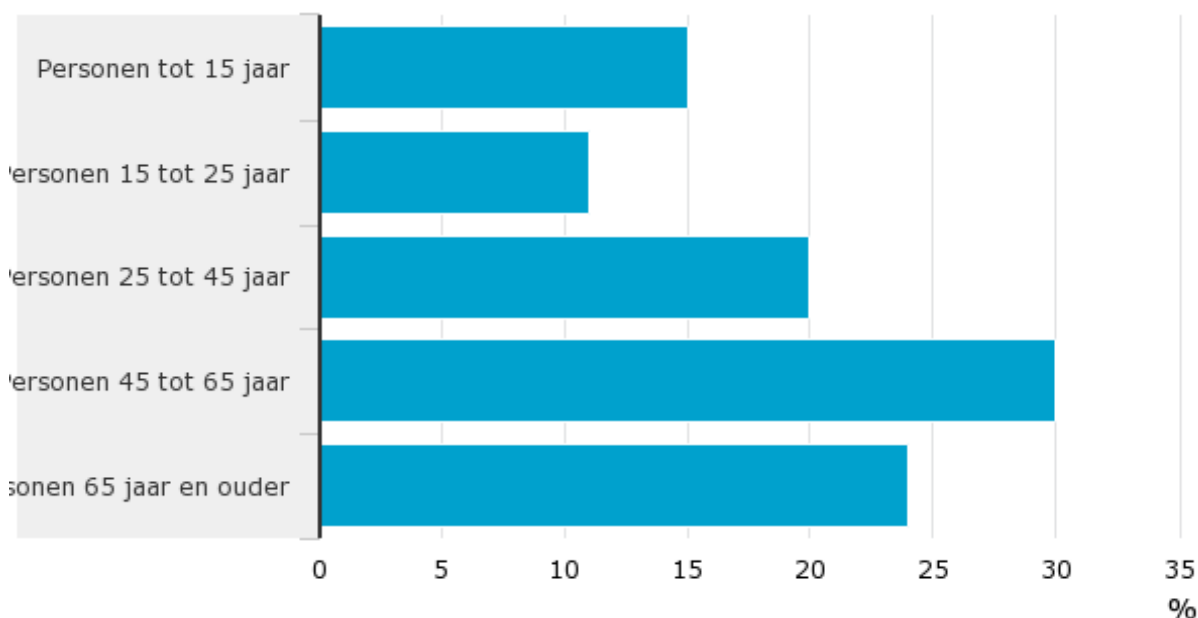
Opleidingsniveau

Volgens CBS waren er in 2011 40-50% laagopgeleiden gekeken naar de bevolking boven 15 jaar in Didam-Noord. 40-50% is middelbaar opgeleid en minder dan 20% is hoog opgeleid.

Leeftijdsverdeling

Uit de gegevens van het CBS (2017) wordt zichtbaar dat er relatief veel ouderen wonen in Didam-Noord.

Leeftijdsverdeling 2017 - Didam-Noord



Inkomen

Inkomen van personen (CBS)

Aantal inkomensontvangers	5 500
Per inwoner	21,1 x 1 000 euro
Per inkomensontvanger	26,8 x 1 000 euro
Personen met laag inkomen	43 %
Personen met hoog inkomen	15 %
Met hoog inkomen	16 %
Onder of rond sociaal minimum	7 %

Sociale zekerheid/armoede

De Bloemenbuurt is een buurt met relatief veel armoede, vergeleken met Didam als geheel en binnen de gemeente Montferland. Dit blijkt zowel uit cijfers van 2018 van zowel de gemeente als van Plavei. Zo weten we vanuit de gemeente dat het gebruik van voorzieningen substantieel hoger is in de Bloemenbuurt dan in Didam en in de gehele gemeente. Zo hebben 120 huishoudens 347 voorzieningen: 15 huishoudens(20 jeugdigen) hebben individuele voorzieningen jeugd, 61 huishoudens(69 personen) hebben algemene voorzieningen Wmo en 49 huishoudens(53 personen)



hebben 101 inkomensvoorzieningen. Daarnaast hadden 17 huishoudens kwijtschelding aangevraagd, waarbij een aantal gebruik maakte van de minimaverzekering. Vanuit Plavei weten we dat in de Bloemenbuurt 29% van alle nieuwe huurders (2016 en 2017) een huurachterstand had. Voor heel Didam bedroeg dit percentage 12%.

Sociale zekerheid (CBS)

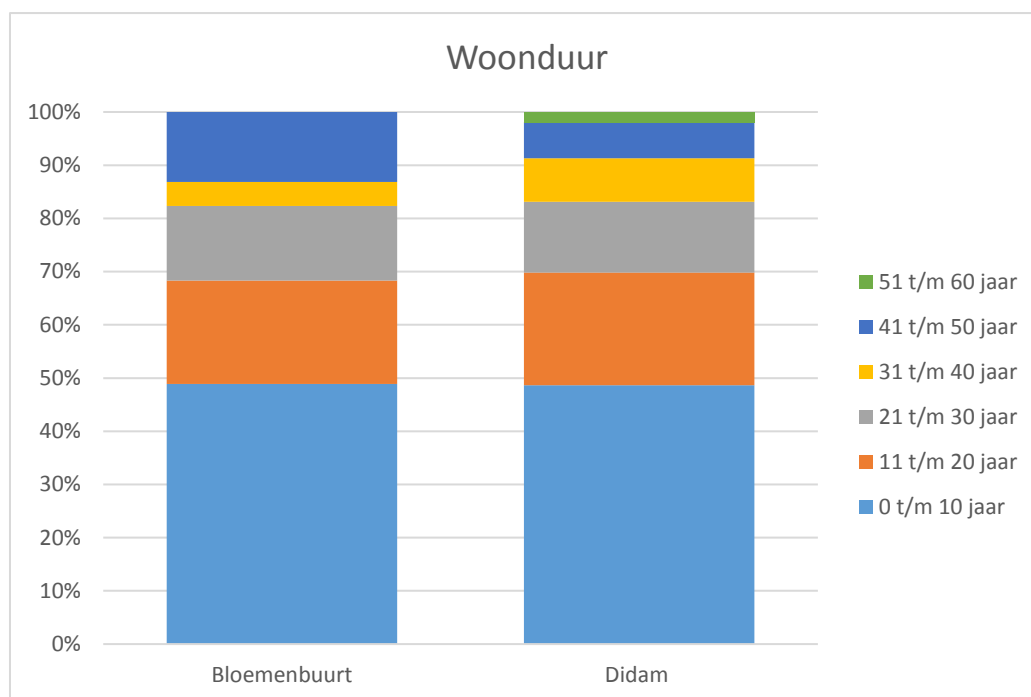
Personen met algemene bijstandsuitkering	180
Personen met arbeidsongeschiktheidsuitkering	430
Personen met WW uitkering	190
Personen met AOW uitkering	1 610

Bijlage 2: Sociaaleconomische analyse huurders Bloemenbuurt

Om de participatie- en communicatieaanpak voor de huurders te bepalen heeft woningcorporatie Plavei een sociaaleconomische analyse gemaakt.

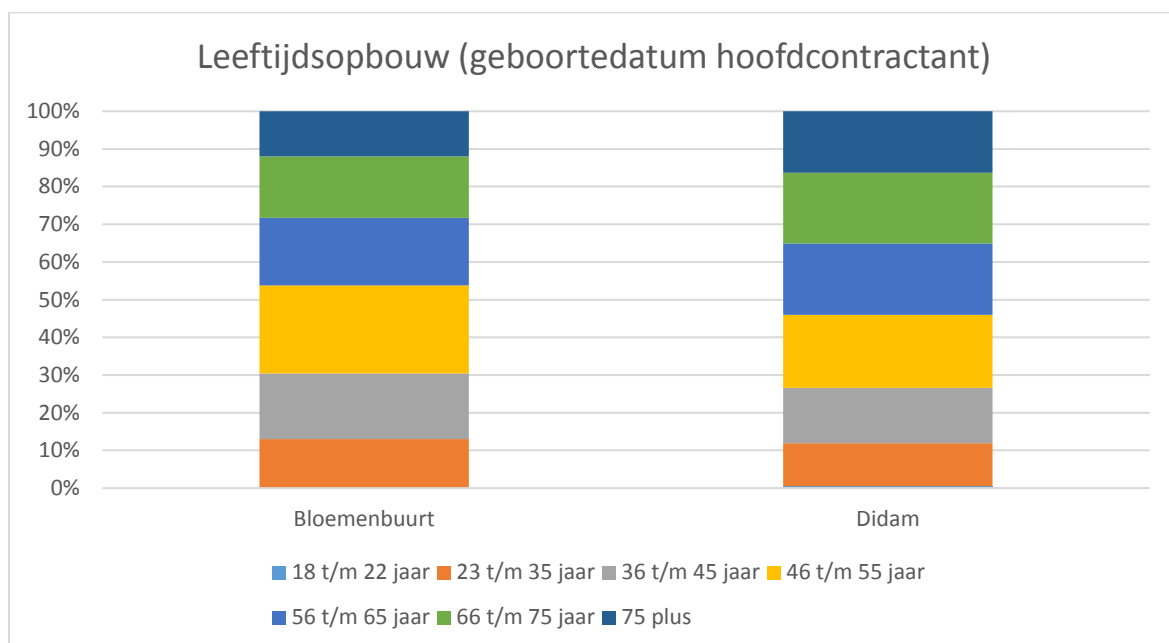
Woonduur

De gemiddelde woonduur voor de Bloemenbuurt en Didam ligt beide op gemiddeld 16 jaar.

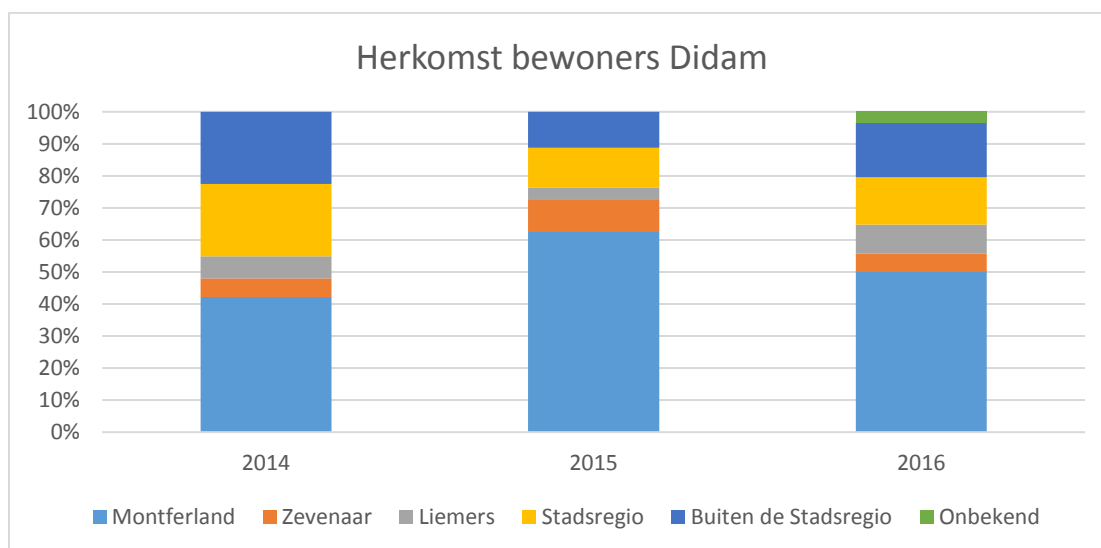


Leeftijd hoofdcontractant

In ongeveer 15% van alle gevallen is de leeftijd van de hoofdcontractant niet bekend (zowel in Bloemenbuurt als in Didam).



Opvallend is dat slechts een beperkt aantal nieuwe huurders in de Bloemenbuurt uit Montferland komt.



In de Bloemenbuurt stromen alleen huishoudens in die afhankelijk zijn van huurtoeslag of een inkomen hebben tot € 36.000 (secundaire doelgroep). Dit wordt mede veroorzaakt door het huurprijsbeleid.

In de Bloemenbuurt had 29% van alle nieuwe huurders (2016 en 2017) een huurachterstand. Voor heel Didam bedroeg dit percentage 12%.

In 2016 ontving woningcorporatie Plavei 129 overlast meldingen. Hiervan kwamen er 5/6 uit de Bloemenbuurt.

Bijlage 3: onderdelen planning ontwikkelaar Firan

SO (bureau studie)
Vastleggen belangrijkste uitgangspunten
Schets tracé
Controle ondergrondse infra middels kilc
Tekening(en) tracé
Controle tekeningen
CAPEX - Raming van het tracé
CAPEX - Raming van de uitkoppelinstallatie(s)
CAPEX - Raming van de afleversets/-stations
OPEX - Raming van de operationele kosten
Opstellen deelbusiness case / input aanleveren integrale business case
VO (veld onderzoek) doorlooptijd ca. 3 maanden, na keuze voorkeursvariant, na keuze bron
Nota van uitgangspunten
Vaststellen + schouwen tracé
Controle ondergrondse infra middels kilc
Tekening(en) tracé
Controle tekeningen
Dimensionering leidingnet middels Pipelab
Identificeren kunstwerken grof
Schouwen kunstwerken grof
Principe tekening kunstwerk grof
Bepaling / schouwen klantinstallaties
SOM onderzoek (indicatief/globaal/definitief)
Tracebeschrijvingsdocument
Afwegingsmatrix tracé
CAPEX - Raming van het tracé
CAPEX - Raming van de uitkoppelinstallatie(s) / transformatie (luchtwaterwarmtepomp)
CAPEX - Raming van de afleversets/-stations
OPEX - Raming van de operationele kosten
Opstellen deelbusiness case / input aanleveren integrale business case
Mandaat ophalen RvB
DO
Vaststellen tracé / Schouwen tracé / proefsleuven
Controle ondergrondse infra middels KUC
Tekening(en) tracé / dwarsprofielen
Controle tekeningen/expansie berekeningen
Dimensionering leidingnet middels Pipelab
Identificeren kunstwerken
Schouwen kunstwerken
Principe tekening kunstwerk
Bepaling / schouwen klantinstallaties
SOM onderzoek (indicatief/globaal/definitief)
Tracebeschrijvingsdocument
Afwegingsmatrix tracé
Schetsontwerp uitkoppeling (PFD)
Risicomatrix
Rapportage (PPT of DOC)
CAPEX - Raming van het tracé
CAPEX - Raming van de uitkoppelinstallatie(s), transformatie (luchtwater warmtepomp)
CAPEX - Raming van de afleversets/-stations
OPEX - Raming van de operationele kosten
Opstellen deelbusiness case / input aanleveren integrale business case
Plan van aanpak volgende fase
MTO
Opstellen planning realisatie
Inmeten Trace
Maken bestek voor aanbesteding
VO/DO Vergunningen
Bodemonderzoek
Archeologisch onderzoek
Flora en Fauna veldonderzoek
NGE onderzoek
Geohydrologisch en cultuurtechnisch veldonderzoek
Afstemming stakeholders (gemeenten, provincie, waterschap,)
Afstemming bevoegd gezag vergunningen
Coördinatie omgevingsonderzoeken
Afstemming met rentmeesters - input leveren gesprekken en verwerken informatie uit gesprekken
Vormvrije MER opstellen en afstemmen met bevoegd gezag
Voorbereiden aanvragen omgevingsvergunningen
Aanvragen watervergunning onttrekken / lozen grondwater
Gesprekken met grondeigenaren
Doorlopen bestemmingsplanprocedure
Aanvragen diverse uitvoeringsvergunningen (na afloop van DO)
Bemalingsplan
Opstellen verkeersplannen (na DO)
Omgevingsonderzoeken
Concessie / Erkenning openbaar belang
Voorbereiden bestemmingsplanprocedure (na afloop DO)