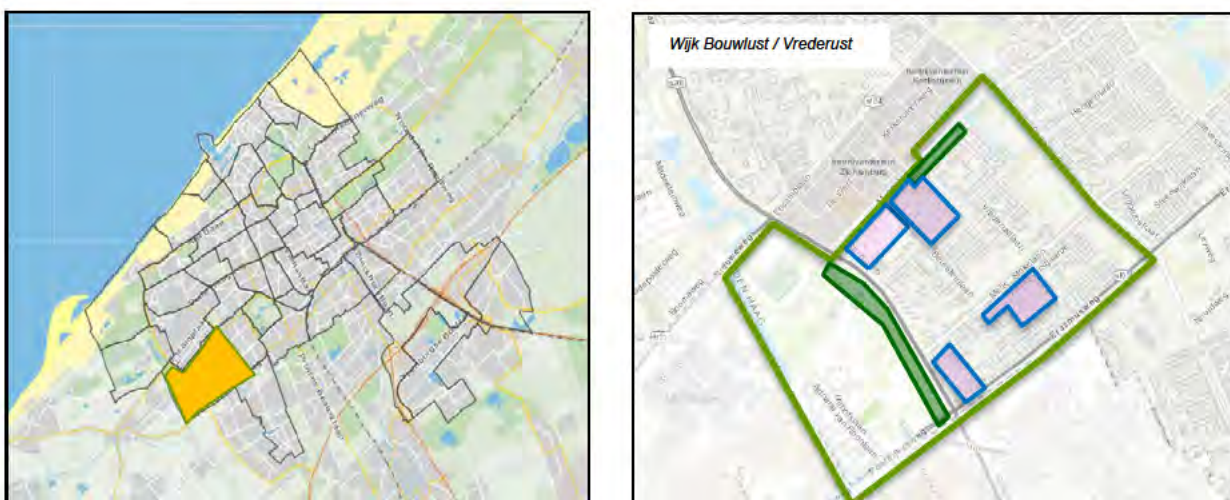


Aanvraag Proeftuin Aardgasvrije wijken

Uitvoeringsplan Bouwlust / Vrederust

1. Algemeen



Figuur 1: Wijk Bouwlust / Vrederust. Start met Woonblokken groene deelgebieden (scope aanvraag).

Aanvrager	Gemeente Den Haag
Wijk	Bouwlust / Vrederust
Aantal inwoners	28.233
Aantal woningen	12.514 (17% EGW, 83% MGW)
Aantal niet woningen	955
Gebouwtypen	80% flats, 17% eengezinswoningen, 3% overig
Bouwperiode	1945 -1970 (65%) 1970 – 2010 (35%)
Eigendom	<ul style="list-style-type: none"> • Koop: 3.155 (24,7%) • Sociale huur: 8.718 (68,1%) • Particuliere huur: 891 (7%)
Huidige warmtevoorziening	Aardgas
Toekomstige Warmtevoorziening	Warmtenetwerk gevoed door een binnenstedelijke geothermie
Scope Proeftuin	<ul style="list-style-type: none"> • Vier te renoveren flats aan de Lozerlaan, eigendom woningcorporatie Haag Wonen – 512 woningen; • Zes VVE flats aan de Meppelweg, waarbij woningcorporatie Staedion groot deel in eigendom heeft – totaal 336 woningen

Contact	<p>██████████ - Projectmanager Uitvoering Energietransitie, gemeente Den Haag</p> <p>██████████@denhaag.nl, ██████████</p>
---------	--

2. Samenvatting Uitvoeringsplan

De gemeente Den Haag heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 alle gebouwen klimaatneutraal te hebben. Om deze doelstelling te realiseren is gezamenlijk met de partners uit het Haagse Energie Netwerk een Haags Energie Akkoord opgesteld met daarin tien focusgebieden waar versneld aan de slag gegaan wordt met deze energietransitie-uitdagingen. De partners in dit netwerk zijn, naast de gemeente, woningcorporaties, bewonersinitiatieven, netbeheerder, waterbedrijf, energiebedrijven en andere bedrijven in de stad. De samenwerking en uitgangspunten van het Haags Energie Akkoord (zie bijlage), zoals aantallen woningen en keuze van focuswijken, zijn bestendigd in het onlangs gepresenteerde coalitieakkoord van Den Haag getiteld “Den Haag, Stad van Kansen en Ambities”. Daarin is een concrete opgave vastgelegd van het verduurzamen van 25.000 tot 30.000 woningen in de komende collegeperiode.

Als onderdeel van één van de tien focusgebieden is voor een deel van Den Haag Zuidwest, de wijk Bouwlust/Vrederust, een uitvoeringsplan voor het aardgasvrij maken van de wijk opgesteld. Het uitvoeringsplan is met de volgende projectpartners tot stand gekomen: woningcorporaties Haag Wonen, Vestia en Staedion, de netbeheerder Stedin en Eneco (de exploitant van het warmtenetwerk van de Haagse Aardwarmte Leyweg, kortweg HAL). Dit geaccordeerde uitvoeringsplan¹ dient als basis voor de aanvraag van een rijksbijdrage voor de proeftuin aardgasvrije wijken van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

De partners in het project hebben de volgende ambitie:

Het gefaseerd ontwikkelen en realiseren van een gebalanceerd warmtenetwerk voor de bestaande wijk Bouwlust/Vrederust gevoed door ondermeer de binnenstedelijke geothermiebron aan de Leyweg, met de ambitie dat in 2028 de gehele wijk aardgasvrij is.

Als belangrijke eerste stap voor het realiseren van het aardgasvrij maken van de wijk Bouwlust/Vrederust wordt gestart met het project “Tracé richting Lozerlaan als vliegwiel”. In deze proeftuin staat het ontwikkelen van een warmtenetwerk van de binnenstedelijke geothermiebron richting vier flats aan de Lozerlaan centraal. Tevens wordt verkend of zes VVE flats, langs het aan te leggen tracé kunnen worden aangesloten.

Met het uitrollen van het leidingnetwerk naar de Lozerlaan, wordt een belangrijk vliegwiel gecreëerd om versneld andere delen van de wijk Bouwlust / Vrederust op het warmtenet aan te sluiten. Zodat uiteindelijk in 2028 circa 10.000 woningen in de wijk Bouwlust / Vrederust van het aardgas zijn afgesloten.

Met het project “Tracé richting Lozerlaan als vliegwiel” wordt gewerkt aan:

- Het aansluiten van op korte termijn van 512 bestaande woningen gerenoveerd en op een warmtenetwerk aangesloten.
- Het vervangen van ketels door een warmtenetaansluiting in zes VVE flats (a 336 woningen) aan de Meppelweg / Wezelrade.

¹ Het gecodeerde uitvoeringsplan is in de bijlage bijgevoegd.

- De verkenning van het aansluiten van de woonblokken waar voor 2022 de gasleidingen moeten worden vervangen in de straat.
- Het verkennen van het aansluiten van de verschillende woningblokken langs het tracé.

Met het inzetten op deze proeftuin willen de projectpartners een belangrijke eerste stap zetten in de het opdoen van ervaring in het uitrollen van een warmtenetwerk in een sterk verstedelijkt gebied. Warmtenetten zijn een beproefd concept, maar de voeding vanuit geothermie en vooral het aansluiten van bestaande woningen zijn onderdelen waar nog veel praktijkervaring opgedaan moet worden. Deze ervaring draagt vervolgens in een belangrijke mate bij in het versneld uit kunnen rollen van een warmtenetwerk in stadsdelen met een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet.

Betrokken partijen en leereffecten

De volgende partners zijn betrokken bij de ontwikkeling van het uitvoeringsplan:

- Gemeente Den Haag - Regie en vergunningverlener
- Haag Wonen - Corporatie /Vastgoedeigenaar flats Lozerlaan
- Steden - Netbeheerder: gas en elektriciteit
- Eneco - Exploitant warmtenetwerk gevoed door geothermiebron HAL
- Haagse aardwarmte Leyweg - Warmteproducent binnenstedelijke geothermiebron
- Vestia - Corporatie – Vastgoedeigenaar in o.a. in deelgebied 1C
- Staedion - Corporatie – Vastgoedeigenaar flats aan de Meppelweg

Daarnaast willen de partners ervaring opdoen met:

- Het binnenstedelijk uitrollen van een warmtenetwerk waarbij fasering en afstemming van de plannings van de nieuwbouw en renovatieopgaven, onder voor het haalbaar en betaalbaar maken van de aansluitkosten voor de bewoners.
- Hoe de warmtenetten in te passen in de bestaande omgeving, de stedelijke beheersplannen (rioolvervanging, infrastructurele vervangingen) maar ook de tracés in de ondergrond.
- De participatie en communicatie met bewoners in de wijk, waarbij met name ook gekeken wordt in welke mate bewoners betrokken kunnen worden in het energietransitie-proces. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar lokale behoeftes met een focus op welke wijze er voor de bewoners een veiligere en comfortabelere woning en prettigere leefomgeving gecreëerd kan worden.
- Innovatieve oplossingen om de portieketage woningen haalbaar en betaalbaar op het warmtenet aan te sluiten. Aangezien 80% van de wijk uit portieketage woningen bestaat dragen deze oplossingen bij aan het versnellen van de uitrol van het warmtenet.
- Het aansluiten van een warmtenet in samenwerking met zowel woningcorporaties als particuliere eigenaren in gemengde complexen.
- Het ontwikkelen van haalbare business cases en de constructies voor de financiering van de investeringen in de netten en de exploitatie.

Via het Haags Energie Netwerk en het Haags Energie Akkoord is in Den Haag al veel informatie uitgewisseld en wordt actief samen opgetrokken in de energietransitie. Het punt van actie is aangebroken. Desalniettemin is het een uitdaging om daadwerkelijk te starten in een situatie waar nog een fors deel van de kosten van een passend warmtenet en bijbehorende woningaanpassingen onrendabel zijn. In het geval van Bouwlust-Vrederust komt de BZK proeftuin aardgasvrije wijken op het juiste moment om het onrendabele deel van het project via de rijksbijdrage af te dekken. Bovendien heeft het de projectpartners versneld aangezet om tot concrete samenwerking te komen voor dit gebied. Dit uitvoeringsplan is hier het resultaat van.

De aardwarmtecentrale HAL wordt gereed gemaakt en is over enkele maanden klaar om warmte te leveren. De projectpartners staan klaar om van gesprekken naar uitvoering te gaan, waardoor het

warmtenet in Den Haag Zuid West volledig gevoed wordt door een duurzame bron. Den Haag Zuidwest is een focuswijk binnen het Haags Energie Akkoord waarvan het startpunt nog niet volledig vast lag. De rijksbijdrage in de proeftuin kan hier de vonk betekenen om de uitvoering tot stand te brengen.

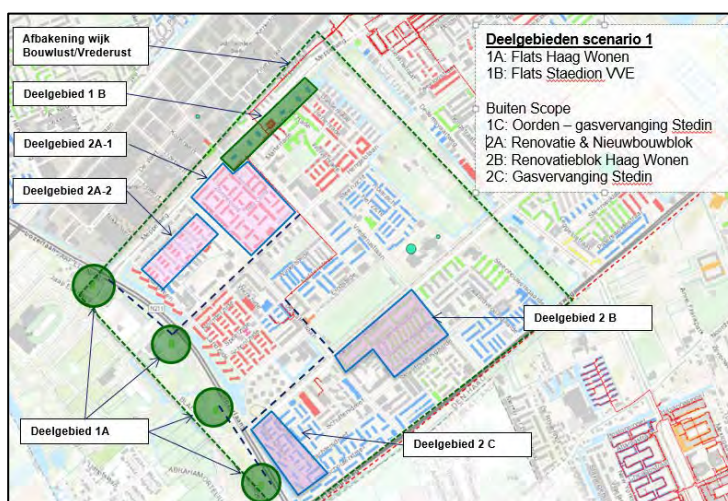
De gevraagde rijksbijdrage

Voor het versneld aardgasvrij maken van de wijk Bouwlust / Vrederust wordt voor het ontwikkelen en uitrol van het warmte tracé richting Lozerlaan een financiële rijksbijdrage gevraagd van **€ 4.835.000,- (incl Btw)**.

Deze gevraagde rijksbijdrage is gericht op de volgende deelgebieden in de wijk Bouwlust/Vrederust

- Deelgebied 1: Aansluiten flats Lozerlaan
- Deelgebied 2: Aansluiten VVE flats Meppelweg en Wezelrade

Met deze rijksbijdrage wordt de onrendabele top van 848 woningen gedekt. Hierbij is het uitgangspunt dat het warmtetarief gelijk of lager zal zijn dan het NMDA principe.



Scenario 1: Lozerlaan en Wezelrade (848 woningen)

		Corporatie	Particulieren	Totaal	Toelichting
Benodigde bijdrage aansluitkosten (BAK)	excl. btw	5.800	5.800		Zie onderbouwing overzicht 1
Bijdrage aansluitkosten vastgoedeigenaar	excl. btw	2.500	600		Aanname: corporatie is bereid BAK te betalen; lagere BAK particulieren om particulieren te overtuigen.
Resterende benodigde bijdrage aansluitkosten	excl. btw	3.300	5.200		
BTW	21,00%	700	1.100		
Resterende benodigde bijdrage aansluitkosten	incl. btw	4.000	6.300	3.691.000	
Resterende benodigde bijdrage aansluitkosten (gem.)				4.353	
Te subsidiëren investeringen woningaanpassingen	incl. btw	-	8.800		Zie onderbouwing overzicht 2
Totaal benodigde subsidie / won.	incl. btw	4.000	15.100	1.144.000	
Aantal woningen		718	130	848	
Totaal benodigde subsidie		2.872.000	1.963.000	4.835.000	

Kansrijke scenario - Beperkte extra rijksbijdrage leidt tot grote impact.

Op basis van verdere financiële verkenningen komt naar voren dat met het vergroten van de rijksbijdrage met circa de **€ 1 à 2 miljoen** (boven op het gevraagde bedrag) een grote impact worden gegenereerd doordat er in een keer circa 2.400 woningen kunnen worden aangesloten.

In deze verkenning is het effect van het aansluiten van 1600 woningen (deelgebieden 1C, 2A, 2B) doorgerekend. Hierin komt naar voren het toevoegen van de extra woningen leidt tot een flinke reductie van de aansluitkosten per woning, echter is er nog steeds wel onrendabele top op het de aansluitkosten aanwezig.

Een uitgebreide financiële onderbouwing is in het uitvoeringsplan opgenomen, inclusief de discontovoet, afschrijvingstermijnen en de investering van de financiering van de benodigde investering. de onderbouwing van de kosten voor de eigenaar-bewoners, en de potentie van kostenreductie voor de opschaling wordt verwezen naar het uitvoeringsplan (bijlage van deze aanvraag).