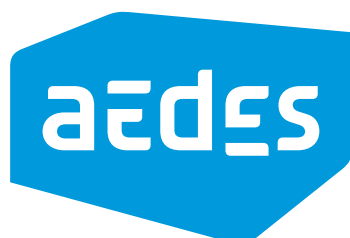


DE STARTMOTOR

VERDUURZAMEN NEDERLANDSE
WONINGVOORRAAD: HOE KAN HET SNELLER?

MAART 2019

vereniging van
woningcorporaties



DE STARTMOTOR

Ziet uw woningcorporatie mogelijkheden om de komende jaren woningen aan te sluiten op een warmtenet? Gaat u de komende jaren aan de slag gaan met het isoleren van huizen? Of heeft u plannen om warmtepompen te plaatsen? Dan kan het project de *Startmotor* voor u interessant zijn. Aedes is met een aantal partners bezig met de voorbereidingen. De ambitie is om de komende 4 jaar 100.000 woningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready te maken. Dat verloopt via twee routes: gecoördineerde aansluitingen op warmtenetten en gezamenlijke inkoop van warmtepompen en isolatie (Renovatieversneller).

KLIMAATAKKOORD

Het project de Startmotor komt voort uit de gesprekken over het Klimaatakkoord. Het doel is versnelling van de energietransitie in de gebouwde omgeving. Woningcorporaties kunnen daarbij de aanjager zijn: de *startmotor* van de verduurzaming van huizen in Nederland. Samen met gemeenten en partners uit de huur-, bouw- en energiesector kunnen we de stap zetten van kleine, versplinterde projecten naar een grootschalige aanpak met duizenden woningen tegelijk. Die schielsprong is een stimulans voor innovatie en maakt techniek en ingrepen goedkoper. Daardoor wordt verduurzaming straks voor iedereen toegankelijker.

DE STARTMOTOR

De afspraak is dat gemeenten hun Transitievisie Warmte in 2021 klaar hebben. Maar goede verduurzamingsplannen hoeven daar natuurlijk niet op te wachten. Aedes, VNG, IVBN, VastgoedBelang, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Netbeheer Nederland, EnergieNL, OnderhoudNL en de warmtebedrijven hebben daarom het initiatief genomen tot de Startmotor. Ambitie is om 100.000 woningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready maken in de komende vier jaar. Dat kan door vergelijkbare woningen in een wijk samen aan te sluiten op een bestaand warmtenet. Of door grootschalige verduurzaming met (hybride) warmtepompen of met isolatie.

KOSTENDALING

Zo maken we samen een vliegende start. Het Rijk heeft uit verschillende subsidies en belastingvoordelen een half miljard euro vrijgemaakt. Corporaties investeren er daarnaast zelf miljarden euro's in. Het uitgangspunt is dat verduurzaming van huurwoningen niet voor rekening komt van (toekomstige) huurders.

Om grootschalige verduurzaming betaalbaar te maken is het belangrijk dat de prijzen voor duurzame alternatieven voor gas (warmtenetten en warmtepompen) snel fors dalen. Als dit niet gebeurt, blijven de kosten te hoog. Deze voorwaarde leggen we neer bij de aanbieders van warmtenetten en warmtepompen. Omdat we als corporaties onze vraag naar deze duurzame alternatieven gaan bundelen, staan we daarbij sterk.

HOE PAKKEN WE HET AAN?

De Startmotor loopt via twee aparte routes, die van elkaar verschillen. De inventarisatieprocessen en de matchmaking is anders en ook het tempo en de fasering.

- Warmtenetten
- Warmtepompen en isolatie (De Renovatieversneller)

1. WARMTENETTEN

Aedes en een aantal corporaties onderzoeken nu concreet in welke wijken er kansen liggen om woningen aan te sluiten op een bestaand warmtenet. Als we kunnen laten zien dat het mogelijk is om binnen vier jaar een groot aantal woningen op een warmtenet aan te sluiten, is dit de basis voor verdere onderhandelingen. Dan kunnen we overheid en warmtebedrijven de randvoorwaarden voorleggen om dit aantal woningen daadwerkelijk aan te kunnen sluiten.

Aedes werkt nu samen met corporaties deze randvoorwaarden verder uit. Daarbij werken we samen met de warmtebedrijven die meedoen met de Startmotor. Deze randvoorwaarden zijn onder meer:

- Voor aansluiting op warmtenetten vervangen we het *Niet Meer Dan Anders*-principe (NMdA) uit de Warmtewet door het *Niet Meer Dan Nu* – principe (NMdN). De tarieven voor aansluiting op een warmtenet mogen op het moment van overgang niet hoger zijn dan voor een gasaansluiting. Daarna vervalt de koppeling met de gasprijs, die gaat immers stijgen om het gebruik ervan te ontmoedigen.
- Woonlastenneutraliteit voor huurders: huur en energierekening samen mogen niet stijgen.
- De Startmotor loopt voor op de warmteplannen van de gemeente, waardoor nu nog minder aansluitingen worden gerealiseerd dan uiteindelijk aan het warmtenet worden gekoppeld. Dit mag in deze fase niet leiden tot veel hogere aansluitkosten (het zogeheten *vollooprisico*).
- De duurzaamheid van de bron.

Eerste deadline Warmtenetten

1 april 2019: inventarisatie potentiële aansluitingen (lieft op postcodeniveau)

2. WARMTEPOMPEN EN ISOLATIE (RENOVATIEVERSNELLER)

Via de Renovatieversneller bundelen we de vraag van corporaties naar (hybride) warmtepompen en isolatie. BZK organiseert de Renovatieversneller in samenwerking met Techniek NL, Bouwend Nederland, de Bouwagenda, RVO en Aedes.

Bij het gasloos maken van woningen is voor corporaties behalve de energiebron vooral isolatie van belang. Met isolatie is de warmtevraag immers sterk terug te dringen. Door als corporaties gezamenlijk met 'opdrachtenmandjes' te komen, kunnen we warmteaanbieders en bouwbedrijven collectief verleiden tot een aantrekkelijk (gezamenlijk) aanbod. Dit leidt tot meer kwaliteit, kostenreductie en dus een lagere prijs.

De Renovatieversneller heeft tot doel om vraag en aanbod te matchen. Ook hiervoor is geld beschikbaar, een deel van de Rijksbijdrage van 500 miljoen euro. De Renovatieversneller neemt corporaties bovendien een deel van het aanbestedingsproces en –werk uit handen. Uiteraard blijft de individuele corporatie zelf over haar eigen opdrachten beslissen. De Renovatieversneller ondersteunt corporaties door een deel van de vraag in de Startmotor gebundeld en meerjarig voorspelbaar naar de markt te brengen.

Er komt een Uitvoeringsteam van BZK. Het Rijk benoemt een kwartiermaker die zo snel mogelijk concreet vorm moet geven aan de Renovatieversneller. Het uitvoeringsteam ontwikkelt verduurzamingstenders voor gelijksoortige woningen: verduurzamingsaanpakken en functionele prestatie-eisen. Het is de bedoeling om in de tweede helft van 2019 een eerste proefveiling te houden. Daarna kunnen vanaf 2020 grotere volumes voor energierenovaties van grote series corporatiewoningen een contract krijgen.

Eerste deadline Renovatieversneller

Najaar 2019: eerste proefveiling

WAT MOET ER NOG GEBEUREN?

KLIMAATAKKOORD

Het Klimaatakkoord is nog niet definitief, er moeten nog definitieve afspraken worden gemaakt over de financiering en over wet- en regelgeving. Om een snelle start te kunnen maken, zijn alle partijen wel gestart met de voorbereidingen.

FINANCIERING

Wat de financiering betreft is het niet meer dan redelijk dat de overheid in de ontwikkelfase bijdraagt aan de kosten: nieuwe technieken zijn pas later rendabel te maken. Bovendien doen andere vastgoedpartijen en huiseigenaren in de toekomst hun voordeel met de investeringen van corporaties. De overheid heeft voornamelijk een half miljard euro beschikbaar gesteld via subsidies voor zonneboilers en warmtepompen en door bijdragen voor wijkgerichte projecten. Er komt ook een fiscale aftrekregeling voor investeringen in duurzame energie. De subsidies moeten nog vorm krijgen: wat past het beste bij de praktijk?

MEER WETEN OF MEEDOEN?

- Wilt u meer informatie over de Startmotor en/of de Renovatieversneller? Ziet u kansen om aan te sluiten? Neem dan contact met ons op.
- U kunt zich aanmelden voor de *Community Startmotor & Renovatieversneller* op de website van Aedes. Deze is niet openbaar en alleen toegankelijk voor medewerkers van woningcorporaties.
- Laat het ons in ieder geval weten als u plannen heeft om woningen aan te sluiten op een **warmtenet**. Daarvoor kunt u contact opnemen met Eline Penders, projectleider Startmotor Aedes (06 106 067 70 / e.penders@aedes.nl)
- Neem ook contact met ons op als u **warmtepompen** gaat inkopen. Of als u wilt meedoen aan een gezamenlijke uitvraag voor het **isoleren** van woningen. Daarvoor kunt u contact opnemen met Maarten Georgius, adviseur opdrachtgeverschap Aedes (06 301 677 96 / m.georgius@aedes.nl)

© maart 2019, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

