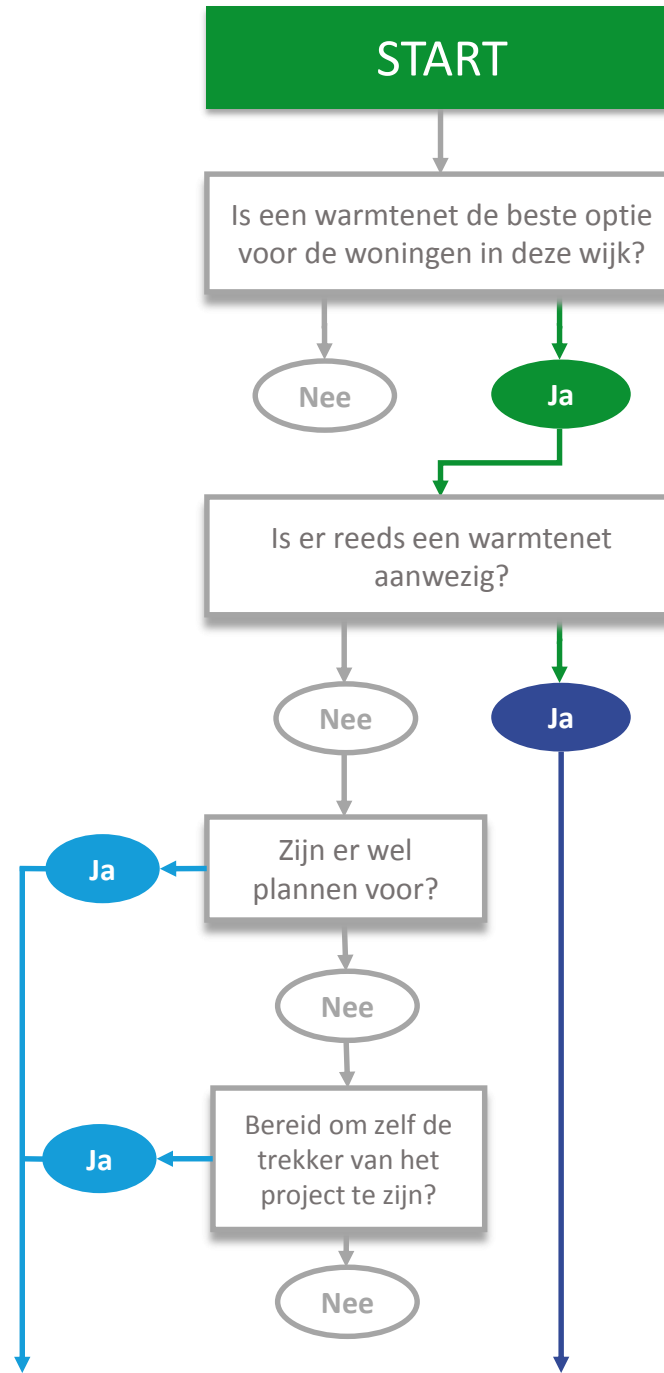


Stap 1/3

Keuze warmteoptie



CO₂ neutrale woningvoorraad: een uitdaging op wijkniveau

Niet het individuele gebouw, maar de combinatie van de kenmerken van de gebouwen in een wijk, de energie-infrastructuur en de beschikbare warmtebronnen bepalen uiteindelijk welke warmtebron het beste in een gebied kan worden ingezet.

Geadviseerd wordt om op wijk-, buurt-, of complexniveau te bezien welke warmte-infrastructuur wordt verwacht. Doe dit samen met de gemeente en de netbeheerder. Deze keuze is een goede basis om in 2018 een vastgesteld plan voor een CO₂-neutraal woningbezit in 2050 te hebben, en kan dienen als input voor de energiestrategie van gemeenten.

Wanneer een warmtenet een kansrijke optie is voor een wijk, kunt u door naar de volgende stap.

Mogelijkheden corporaties bij warmtenetten

Als corporatie valt het realiseren van een warmtenet niet onder een activiteit die valt onder de Woningwet en het BTIV. Wel is het realiseren van zo een net in het belang van de verduurzamingsopgave van de corporaties. Deze opgave komt voort uit de kerntaken die gesteld zijn door het ministerie van BZK. Het is dus zeker mogelijk en toegestaan om een actieve rol bij het onderzoeken van de mogelijkheid te pakken. Daadwerkelijke realisatie en exploitatie van het warmtenet is een marktaangelegenheid. Het trekken van de *inventarisatie* is mogelijk, het trekken van de *realisatie* wordt niet aanbevolen.

Stap 2/3

Haalbaarheid onderzoeken

Geen warmtenet aanwezig

Organisatorisch:

Verken samen met de stakeholders in het traject de bereidheid om nader onderzoek te doen naar het realiseren van een warmtenet. Welke rol heeft eenieder?

Intentieverklaring

Leg de intentie om het warmtenet te realiseren vast in een intentieverklaring.

Technisch/financieel:

Laat de netbeheerder en de gemeente een analyse maken van de technische en financiële haalbaarheid van het warmtenet. Let hierbij goed op de verdeling van kosten, opbrengsten en risico's.

Onderzoek hiervoor zelf de aanpassingen die nodig zijn in je eigen gebouwen: zie kader rechts.

Huurdersbetrokkenheid (1/3)

Het aan te bevelen om je huurdersorganisatie, maar ook de huurders van de complexen die aangesloten worden, zo vroeg mogelijk in het proces te informeren: Wat is de corporatie aan het onderzoeken? Wanneer worden huurders inhoudelijk betrokken? Hoe zet de corporatie zich in om de belangen van huurders vanaf het begin af aan te beschermen? Hoe duidelijker je bent, hoe gemakkelijker het verdere traject zal worden.

Organisatorisch haalbaar?

Intentieverklaring

Technisch/
Financieel haalbaar?

Gebouwen
(corporatie is aan zet)

Warmtenet
(corporatie is stakeholder)



Huurders betrekken

Organisatorisch haalbaar?

Technisch/
Financieel haalbaar?

Warmtenet aanwezig

Organisatorisch:

Ga in gesprek met de warmteleverancier. Verken:

- Bereidheid van leverancier tot aansluiten woningen
- Aansluitkosten en warmtetarieven
- Duurzaamheid van de gebruikte warmtebron
 - *Zijn er plannen voor verduurzaming, zo ja welke?*
 - *Zijn deze bronnen toekomstbestendig?*

Technisch/Financieel:

Onderzoek de aanpassingen die nodig zijn in je eigen gebouwen

Vragen die je kunt stellen:

- Welke mate van collectiviteit hebben mijn huidige woningen?
- Wat is het huidige energieverbruik van deze woningen?
- Welke isolatie-ingrepen zijn benodigd, en welke wenselijk?
- Hoe ziet de fasering eruit, is er een natuurlijk moment?
- Zijn er nog andere onderhoudsingrepen die ik gelijktijdig kan uitvoeren?

Stap 3/3

Uitvoering

Planvoorbereiding

Zie kader rechts

Samenwerkingsovereenkomst

In deze overeenkomsten worden onder meer afspraken gemaakt onder welke voorwaarden je bereid bent om woningen aan te sluiten op het warmtenet. Het gaat hier onder meer over tarieven, afbakening van verantwoordelijkheden en duurzaamheid. Vraag akkoord van de huurdersorganisatie op het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst.

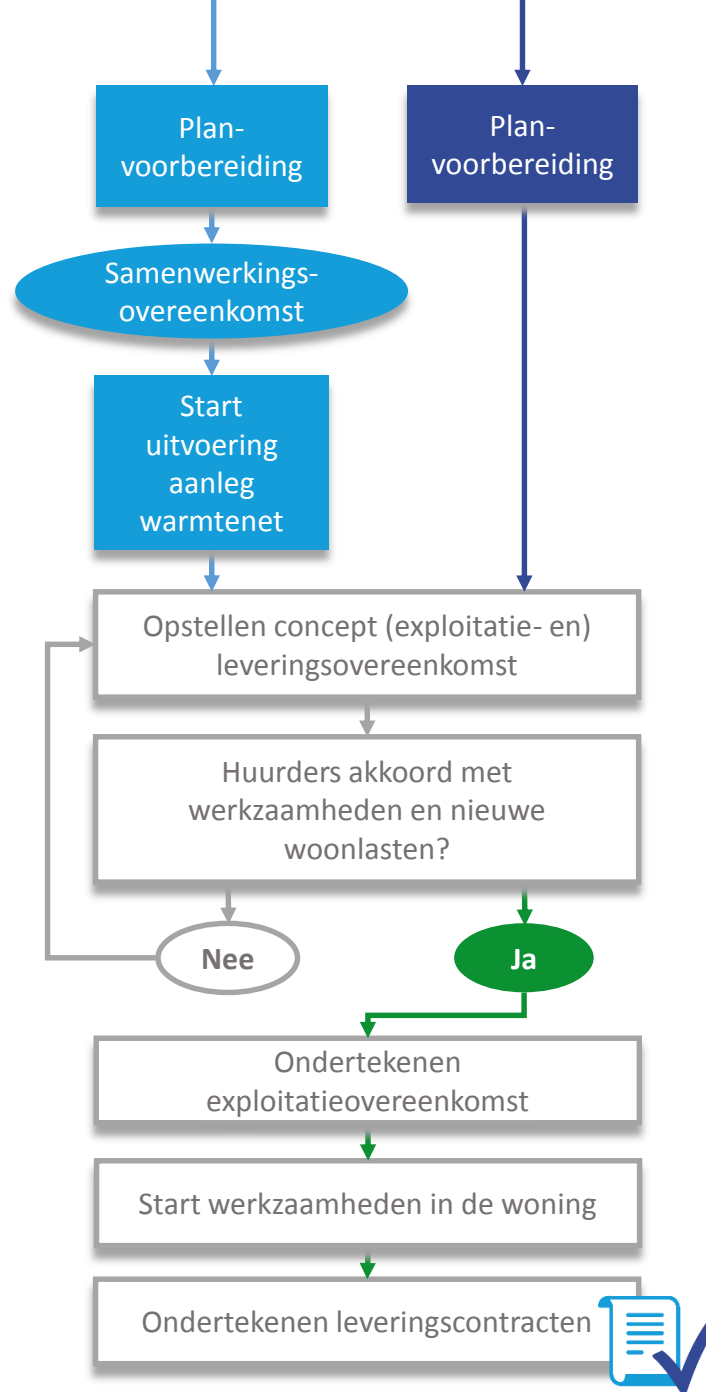
Zie ook de voorbeeld samenwerkingsovereenkomst.

Exploitatie- en leveringsovereenkomst

Wanneer wordt aangesloten op een bestaand net in de straat wordt enkel een leveringsovereenkomst gesloten. In andere gevallen zal er een exploitatie- en een leveringsovereenkomst worden opgesteld voor de complexen die op warmte overgaan

In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over onder andere het recht om warmte te leveren, de juridische en technische demarcatie van het project, en de beoogde tarieven.

Zie ook de voorbeeld exploitatie-overeenkomst.



Planvoorbereiding

Activiteiten bij deze stap:

- Werk een organisatiemodel uit
- Stel een uitgebreide business case op voor alle partijen
- Onderhandel met partijen (warmteproducenten) over kosten, baten en risico's warmteafname
- Betrek bewoners(vertegenwoordigers)
- Overweeg bij een nieuw warmtenet een MKBA op te stellen. Dit kan handig zijn voor het draagvlak.
- Zorg dat op directieniveau alle uitgangspunten worden goedgekeurd. Opdat gestart kan worden met de volgende fase.
 - Deze goedkeuring kan de vorm krijgen van een samenwerkingsovereenkomst daar waar er sprake is van een nieuw warmtenet.

Huurdersbetrokkenheid (2/3)

Je huurders waren reeds bekend dat je een warmtenet aan het verkennen bent. Nu is het tijd om hen te informeren over de concrete plannen.

Hierbij gaat het niet enkel over de benodigde woningingrepen. Heb aandacht voor woonlasten (energie-, huur- en servicekosten), leg helder uit hoe de betalingen anders worden. Geef aan welke overlast verwacht kan worden, en welke andere problemen aan de woningen worden opgelost. Heb ook aandacht voor hoe het koken anders wordt: heb een plan hoe om te gaan met huurders die zelf dure apparatuur hebben aangeschaft, en ga serieus in op hun vragen en bezwaren.

Huurdersbetrokkenheid (3/3)

Bij de concrete start van de werkzaamheden in de woning informeer je de huurders concreet: wanneer wordt welke overlast verwacht? Wat heb je eraan gedaan om deze overlast klein te houden? Waar kunnen huurders terecht met vragen en klachten?

Begeleid huurders ook bij het betrekken van de nieuwe woning, bijvoorbeeld met een extra huisbezoek in de eerste maand dat ze in de woning zitten. Bespreek daar de eventuele vragen en klachten, en los deze op.