

Energietransitie Dordrecht

Voorstel aanpak woningvoorraad

Om de aanpak van de woningvoorraad binnen de energietransitie te versnellen doen we in dit document een voorstel voor de aanpak er van.

Red. Rien Val,
Stichting Drechtse Stromen
www.drechtsestromen.net

Dordrecht, december 2021

Adres

e-mail

website

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel

Voorstraat 78

3311 ER Dordrecht

secr@drechtsestromen.net

www.drechtsestromen.net

6049793

Inleiding

Het nieuwe IPCC-rapport van augustus 2021 is duidelijk. De gevolgen van de opwarming van als gevolg van CO₂ in de atmosfeer zijn ongekend. Alleen door onverwijld aan de slag te gaan met het beperken van de CO₂-uitstoot is de temperatuurstijging nog engszins te beperken.

Dat vergt een brede aanpak op vele terreinen, minder veeteelt, minder vlees eten, minder mobiliteit, minder autogebruik, minder vliegen, meer fietsen, minder spullen maken en gebruiken, andere productiewijzen, minder energie gebruiken in onze gebouwen, onze huizen goed isoleren en veel efficiënter verwarmen.

Een brede aanpak, maar ook wereldwijd. Op heel veel plaatsen wordt er hard aan gewerkt, maar ook op heel veel plaatsen nog niet. In Nederland leeft het idee dat we voorop lopen. Uit de staatjes over energiegebruik en gebruik van duurzame energie prijkt Nederland vooral aan de verkeerde kant van de grafieken, hoog energiegebruik en lage opwek van duurzame energie. Binnen Nederland worden in Dordrecht wel enige resultaten geboekt, toch worden ook hier de zelf gestelde doelen niet gehaald.

Opvallend is dat telkens weer de hoge kosten als belemmering worden opgevoerd. Zelden worden de opbrengsten en de enorme besparingen benoemd, directe besparingen in energielasten, besparingen in aanleg van nieuwe dijken, herstructurering rivieren, voorkomen van stormschades enz.

Als Drechtse Stroom doen we al een heel aantal jaren ons best om burgers te bewegen om hun energiegebruik in hun woning te beperken en hen daarbij ook te helpen. Richting politiek roepen we de gemeenten op om vaart te maken met plannen. De laatste keer deden we dit bij de behandeling van de Regionale Energiestrategie 1.0 in de gemeenteraden in de Drechtsteden. In Dordrecht werd daarbij aan ons de vraag gesteld of wij een idee hadden hoe dit in Dordrecht aangepakt zou moeten worden. We moeten erkennen, we doen erg ons best, maar een plan om de hele gemeente het energiegebruik terug te dringen en tijdig aardgasvrij te maken hebben we niet. Dat heeft ons wel aan het denken gezet, In deze nota geven we aan hoe wij denken dat het kan.

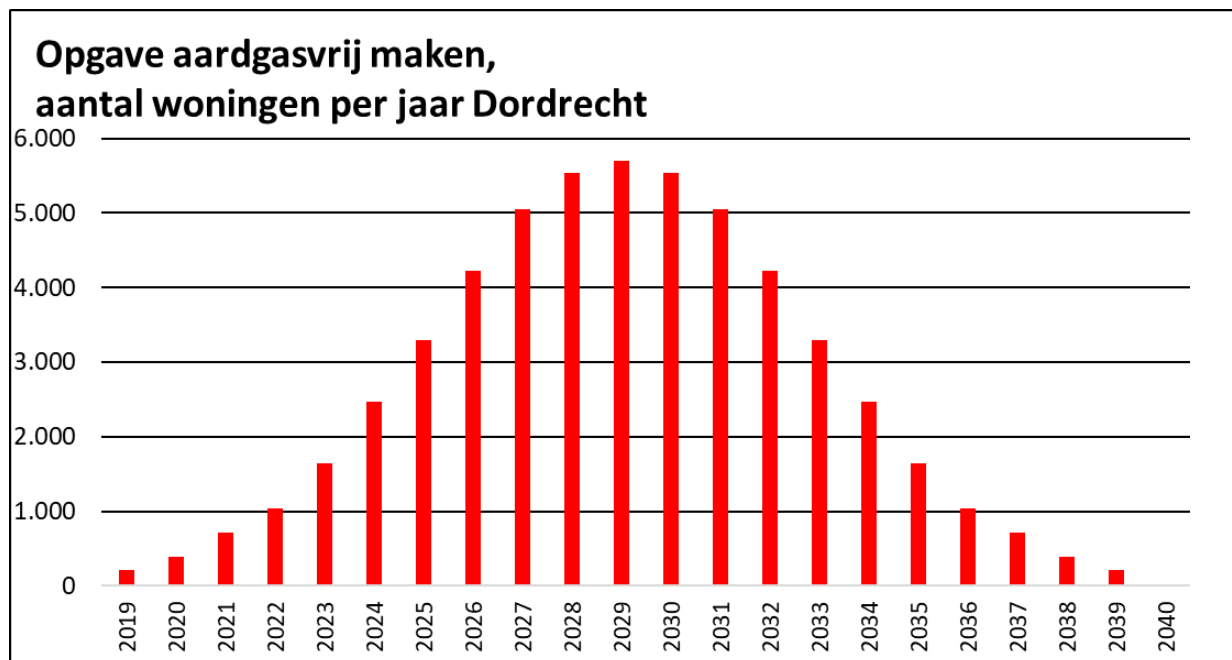
Opgave

In Dordrecht staan ongeveer 55.000 woningen. Het beleid is er op gericht om in 2050 in alles aardgasvrij te zijn. Het is echter te simpel om te zeggen dat we in 2050 klaar moeten zijn.

Om daadwerkelijk onder de 1,5 graden opwarming te blijven is het zaak niet boven een bepaalde CO₂ uitstoot uit te komen. Om dit totaal niet te overschrijden is het zaak al veel eerder tot verlaging van de jaarlijkse uitstoot te komen en zo mogelijk al rond 2040 aardgasvrij te zijn. (NB: in de eerste RES Drechtsteden stond 2035 als jaar genoemd!)

Een extra argument voor versnelling is nu dat iedereen, overal in alle sectoren uitgaat van 2050 op zijn vroegst. In zo'n planningsschema zonder enige marge is van te voren duidelijk dat de opgave niet gehaald wordt. Zaak is om sectoren waar het makkelijker is te versnellen om onverhoopte vertragingen in andere sectoren te compenseren. Hetzelfde geldt voor overal'. Nederland is een land waarin we iets kunnen plannen en kunnen organiseren. Voor heel veel landen ligt dat anders en weten we zeker dat ze 2050 niet halen. Laten wij als voorbeeld fungeren voor anderen en laten zien dat het kan. Dat levert later ook weer extra werkgelegenheid op als anderen geholpen moeten worden.

Om de opgave in de loop der tijd aan te geven kunnen we de al eerder gepresenteerde grafiek weergeven. In de eerste jaren gaat het langzaam, er moet een organisatie worden opgebouwd. In het midden van de periode wordt de grote bulk aangepakt. Aan het eind neemt het jaarlijkse aantal weer af en wordt de bijbehorende organisatie weer afgebouwd. Deze grafiek kan vervolgens als eerste indicatie ook op de verschillende deelsectoren worden los gelaten.



Aanpak

Essentie van de aanpak is om waar mogelijk mensen zo persoonlijk mogelijk aan te spreken. In onze ervaring levert dat het meeste resultaat op. Daarbij is het ondoenlijk om alle 55.000 huishoudens van de stad individueel aan te spreken. Tegelijk kan het heel effectief zijn om mensen groepsgewijs aan te spreken, zodat ze hun zorgen en ervaringen met elkaar kunnen delen. Intussen hebben we met onze 'Met de burens'-projecten (voorheen Blok-voor-blok-) al de nodige resultaten bereikt. Afhankelijk van de eigendomssituatie en de ligging zal de aanpak moeten verschillen toegespitst op de specifieke eigenschappen in die situatie. Door de woningvoorraad groepsgewijs op te knippen aan de hand van een aantal categorieën in behapbare projecten kunnen we aan het werk gaan. Per groep kan voor de betreffende projecten de aanpak worden gespecificeerd.

Als belangrijkste categorieën benoemen we:

- **Indeling in eigendomsvormen: huur corporaties, huur particuliere beleggers, huur institutionele beleggers, koop, koop in VVE-verband.**

Bij huurwoningen is de eigenaar de partij die de woningen zal moeten verduurzamen.

Deze woningen zullen complexmatig aangepakt worden. Met de corporaties is het overleg daarover al ver gevorderd. Alleen de kleine particuliere verhuurders met verspreid bezit gaat dit niet op. Deze kunnen het beste meelopen met de projecten voor de eigenaren in de betreffende buurt.

- **Indeling in eengezins- en meergezinswoningen**

Ook in de sfeer van koopappartementen zal de aanpak complexgewijs moeten verlopen, al dan niet gefaseerd. Juist bij VVE's zal een specifieke aanpak ontwikkeld moeten worden om alle leden van de VVE te overtuigen.

Bij eengezinswoningen kan in principe elke individuele eigenaar beslissen of en wanneer hij gaat investeren. Bij een gezamenlijke aanpak zal elke eigenaar met goede argumenten en een goed instrumentarium verleid moeten worden tot meedoen.

- **Buurtindeling in Transitiepaden uit de Transitievisie Warmte.**

De belangrijkste indeling hier is die in wel of geen warmtenet. Met een warmtenet is het zeker voor complexen makkelijker in een gemeenschappelijke aanpak te voorzien.

Aandachtspunten zijn dat de indeling de aanpak sterk naar de toekomst schuift en buiten de gebieden met warmtenet weinig uitwerking geeft.

- **Indeling naar leeftijdsklasse**

Daarmee naar karakteristieke bouwwijze en naar geldende regelgeving, grofweg vooroorlogs, 1950-1980, 1980-2000, vanaf ca 2000

Deze indeling kan in een verfijning worden gebruikt om een laatste verfijning bij de vorming van projecten aan te brengen.

- **Indeling naar projectmatig en individuele bouw.**

Ook deze indeling kan in een verfijning worden gebruikt om een laatste verfijning aan te brengen. Individuele bouw maakt meer individuele maatregelen nodig en minder kansen geeft voor collectieve aankoop.

Met de eerste drie indelingen kan een grove raming van het aantal benodigde projecten worden gemaakt en de benodigde capaciteit verder worden uitgewerkt.

In de sfeer van de huur en koop in VVE-verband zullen afspraken gemaakt moeten worden over complexgewijze aanpak, al dan niet gefaseerd.

Voor eengezinswoningen in particulier eigendom heeft elke eigenaar afzonderlijk de ruimte om al dan niet mee te doen. Juist hier kunnen straat- of buurtgerichte projecten van 50 a 500 woningen worden benoemd, gemiddeld 100 woningen. Hier nemen we aan, dat voor de aanpak drie rondes nodig zijn: Een eerste ronde, waar pakweg 20% van de eigenaren mee doet, een tweede ronde waarbij na een aantal jaren een groot deel van de bewoners de voordelen bij de burens ziet en alsnog meedoet, een derde ronde waarbij uiteindelijk ook de resterende eigenaren alsnog aanhaken. Ze moeten wel, want het aardgas gaat er af.

Naast deze indelingen valt een deel van de woningen onder bijzondere woonvormen (verpleeghuizen, wooncentra, woonboten, enz.). Ook hier zal projectmatige capaciteit op ingezet moeten worden, hier niet verder uitgewerkt.

Uitwerking

Grofweg kunnen in Dordrecht per eigendomssituatie de volgende aantallen worden ingeschat:

- Huur: 24.000 woningen
 - Huur corporaties 16.000
 - Particuliere huur, institutionele beleggers 5.000
 - Particuliere huur, particuliere beleggers 3.000

- Koop 31.000 woningen
 - Koop-egw 24.000
 - Koop mgw, VVE's 7.000
- Bijzondere woonvormen (verpleeghuizen, wooncentra, woonboten, enz.)

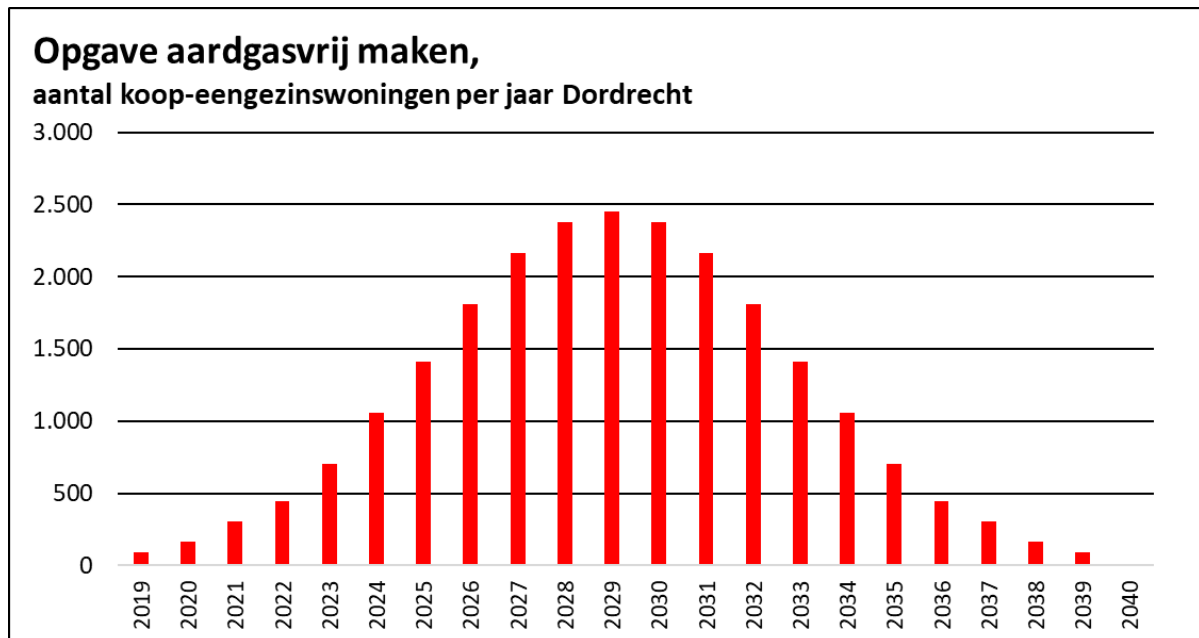
Met de huurwoningen en de VVE's zullen per partij en per VVE afspraken gemaakt moeten worden over de aanpak. Het aantal verhuurders en VVE's is daarmee maatgevend voor het aantal projecten.

Met name voor de koopeengezinswoningen kunnen straat- of buurtgerichte projecten worden benoemd. In aantallen

Totaal	ca. 24.000 woningen
Bij: particuliere huureengezinswoningen:	ca. 2.000
Af: al aangepakt, recente nieuwbouw:	ca. 2.000
Af: individuele woningen, villa's e.d.	ca. 2.000
Aan te pakken:	ca. 20.000

Als we dit aantal opknippen in projecten van ca. 100 woningen dan komen we op 3x 200, ofwel ca. 600 projecten. Als we deze projecten aan de hand van de onderstaande grafiek uitzetten komen we in het eerste jaar op zo'n 5 projecten, op de top in 2029 op ca 70 projecten.

Alle woningen: energie besparen
Per wijk kijken welke techniek voor verwarmen.



Projectaanpak

In grote lijnen kunnen we een aantal fasen onderscheiden. Door de verschillen in elk project, naar grootte en omstandigheden, naar initiatiefnemer enzovoort, kunnen fasen samenvallen of door elkaar lopen. In hoofdlijn onderscheiden we de volgende fasen:

- 1) Initiatieffase
Hierin wordt het project benoemd, aan de hand van bovengenoemde indeling, maar ook van interesses van bewoners, ligging, enz.
- 2) Voorbereiding
Hierin worden de technische gegevens van de buurt en de woningen geïnventariseerd en kan alvast een voorbeeldscan van een proefwoning worden gemaakt.
- 3) Bewonersavond, vorming bewonersgroep
Om te zorgen dat ze mee doen is het zaak ze echt persoonlijk hiervoor te benaderen.
- 4) Keuze maatregelenpakket
Keuze toe te passen techniek, maatregelen, fasering enz. Belangrijk is ook of de maatregelen worden gefaseerd, of dat ze in één keer worden uitgevoerd. Als eerste is isolatie en ventilatie van belang, als laatste komt een andere warmtebron aan de orde.
- 5) Uitvoering
Aanbesteding, groepsaankoop
- 6) Evaluatie

Instrumentarium

Voor de aanpak moet op verschillende terreinen de instrumenten op orde zijn.

- Strakke projectorganisatie, professionele projectleiders, ondersteunende energiecoaches, backoffice enz.
- Technische ondersteuning: maken van energiescans van woningen, adviseren over toe te passen maatregelen, goed toegankelijke informatie
- Financiële ondersteuning: subsidies en financiering. Zeker om te zorgen dat ook de laagste inkomensgroepen mee doen, ook in de koop. Juist voor hen moet georganiseerd worden, dat maatregelen niet leiden tot kostenstijging, maar betaald kunnen worden uit de besparing op energielasten.
- Regelgeving. Naast zoet zal er uiteindelijk ook zuur moeten komen: in buurt X gaat in jaar Y het gas er af.

Aanpak onderdeel van bredere energietransitie

Flankerend aan de projectgewijze aanpak loopt er parallel een aanpak waarbij wordt bevorderd dat de bewoners zich bewust worden van de problematiek en hen de benodigde kennis wordt aangeboden om betere keuzes te maken. van alle bewoners.

- Campagne bewustwording waarbij advies over kleine maatregelen en gedrag wordt aangeboden.
- Flankerende communicatiekanalen zoeken:
 - Makelaars: juist bij verhuizing doen zich extra kansen voor maatregelen voor
 - Leveranciers
 - Bouwmarkten
 - Installateurs
- Communiceren van voorbeelden
 - Duurzame huizenroute okt/nov
 - Meer verhalen op websites e.d.