Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019



Doel en status van dit document

Doel

Het doel van deze investeringsnota voor de Wildemanbuurt is om een gebiedsgericht plan m.b.t. aardgasvrij voor de lange termijn vast te leggen. De investeringsnota bevat alle relevante informatie voor de aardgasvrij transitie en de afwegingen voor het alternatief voor aardgasvrij, de techniek keuzes, de fasering van de buurt, het plan om bewoners te betrekken en de business case. Het document is samen met de verschillende partijen – welke actief zijn in deze buurt – gevormd, afgestemd en geformuleerd. Deze investeringsnota is het eindproduct van het Wijken Aardgasvrij Maken (WAM) proces wat we samen met City Deal partners hebben afgesproken. De Wildemanbuurt is één van de eerste buurten waar op dit moment met de WAM-systematiek wordt gewerkt. De nieuwe aardgasvrij subsidieregeling van de gemeente Amsterdam sluit aan bij de afspraken om gebiedsgericht te werken. De regeling wordt eind 2019 aan de gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegd. Na positieve besluitvorming door de raad kunnen buurten toegevoegd worden die in aanmerking komen voor een gebiedsgerichte subsidie.

Status

Op basis van de investeringsnota voor de Wildemanbuurt wordt de gemeenteraad gevraagd om de Wildemanbuurt toe te voegen aan de gebiedsgerichte subsidie. Bij positieve besluitvorming wordt uit het klimaatfonds een reservering gemaakt voor aardgasvrijsubsidie voor deze buurt. De status van deze investeringsnota is verder op het niveau van een inspanningsverplichting. Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om voor de eerstvolgende fase aardgasvrij te realiseren en voor daar op volgende fasen aardgasvrij verder te onderzoeken en uit te werken. Dit document heeft geen juridische status wat betreft resultaat- en leveringsafspraken. Onderliggende contracten tussen partijen (zoals warmteleveringscontracten en subsidiebeschikkingen) dekken dit type afspraken en hebben een juridische status.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De Wildemanbuurt is aangemerkt als een City Deal aardgasvrij buurt waar partijen gezamenlijk onderzoeken hoe we de buurt het beste aardgasvrij kunnen maken. De buurt is ook een Ontwikkelbuurt waar zowel fysiek als sociaal een aantal verbeterprojecten loopt. Aardgasvrij is een vast onderwerp in een Ontwikkelbuurt traject. Fysiek wordt de openbare ruimte deels opgeknapt en zijn er 2 GREX-gebieden aangewezen.

In de Wildemanbuurt is Stadgenoot de grootste woningcorporatie. Zij hebben zowel sloop/nieuwbouw- als renovatieplannen in deze buurt. Ook Eigen Haard, de Alliantie en Ymere hebben bezit in de buurt. Tevens zijn er een aantal particuliere eigenaren en bedrijfsruimten aanwezig. Westpoort Warmte heeft al deels een warmtenet is de buurt liggen. Een deel van het huidige gasnetwerk van Liander is grondgevoelig.

Met de City Deal partijen is in Q3 2018 de verkenning van een aardgasvrije Wildemanbuurt gestart. In een aantal workshops zijn partijen samengekomen om de plannen in de buurt te delen, te bepalen wat een logische fasering is voor een aardgasvrije aanpak en welk alternatief het beste is. Partijen hebben als doel om een gebiedsgerichte oplossing te organiseren.

De Wildemanbuurt is een ontwikkelbuurt. Recent hebben corporaties en gemeente hernieuwd de planvorming voor dit gebied opgepakt. In een gezamenlijk visie en ambitiedocument zijn de vijf belangrijkste problemen benoemd, oplossingsrichtingen aangegeven, resultaten geformuleerd voor 2025 en zijn daar concrete acties aan gekoppeld. De aanpak focust op: veiligheid, positie kwetsbare bewoners, instroom draagkrachtiger huishoudens, betere woningen en openbare ruimte en herstel vertrouwen bewoners in gemeente en corporaties. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen - waaronder het aardgasvrij maken van bestaande bouw, is tevens ook een van de doelstellingen.

1.2 De buurt in beeld

De buurt is gelegen in de wijk Osdorp-Oost in het stadsdeel Nieuw-West. De buurt telt bijna 5.000 inwoners en iets meer dan 2.400 woningen. Nagenoeg (98 procent) alle woningen zijn relatief kleine meergezinswoningen, voornamelijk naoorlogse portieketageflats en galerijwoningen. Driekwart van de woningen is een driekamerwoning en het merendeel van de woningen is kleiner dan zestig vierkante meter (OIS, 2017). Vrijwel alle woningen zijn in het bezit van woningcorporaties. Stadgenoot bezit de meeste woningen in de buurt,

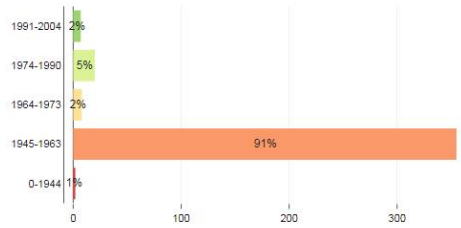
gevolgd door Eigen Haard, de Alliantie en Ymere. Daarnaast is zo'n 10 procent van de woningen een koopwoning, deze bevinden zich met name in de straat Vrijburg (OIS, 2017).

De Wildemanbuurt is voor meer dan 90% gebouwd tussen 1945 en 1963, als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingplan (AUP). De buurt bestaat voor het overgrote deel uit losstaande portieketagebouw en aan de oostzijde van de buurt vijf hogere galerijflats (voorstudie voor de Bijlmer).



Panden en verbruik

Bouwjaar



Hier zie je hoeveel woningen er in welk jaar gebouwd zijn. Het gaat hier om aantal adressen per bouwjaar categorie. (Bron: BAG)

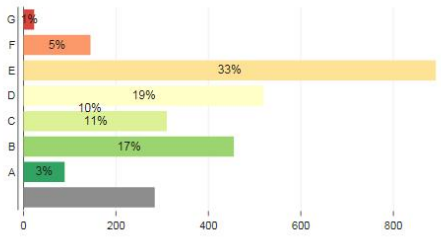
Statistiek	Buurt	Gemiddelde buurt Nederland
Aantal adressen (*)	2721	630

De 5 galerijflats aan de oostzijde van de buurt kennen energielabel B tot G. Dit heeft alles te maken met de manier waarop de collectieve verwarming gewaardeerd wordt. Ook veel blokken aan de noordzijde van de Osdorper Ban kennen een redelijk energielabel (Stadgenoot heeft hier in 2012-2016 geïnvesteerd in isolatie- en ventilatiemaatregelen), met uitzondering van de blokken in het westen. Ten zuiden van de Osdorper Ban zijn de energie labels een stuk lager, van label D tot G.



Panden en verbruik

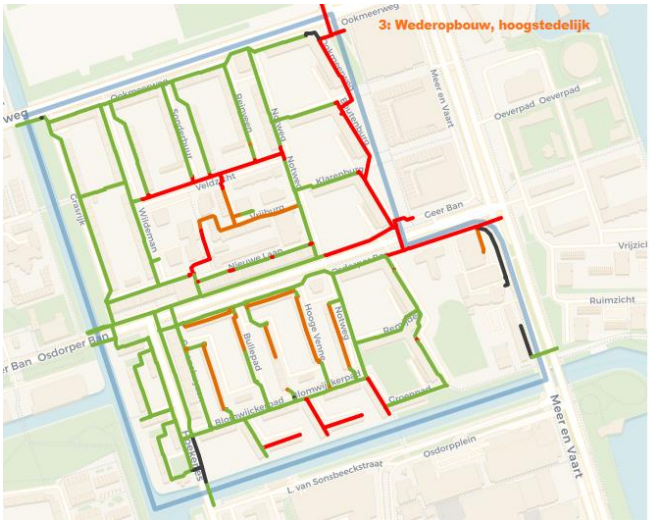
Energielabel

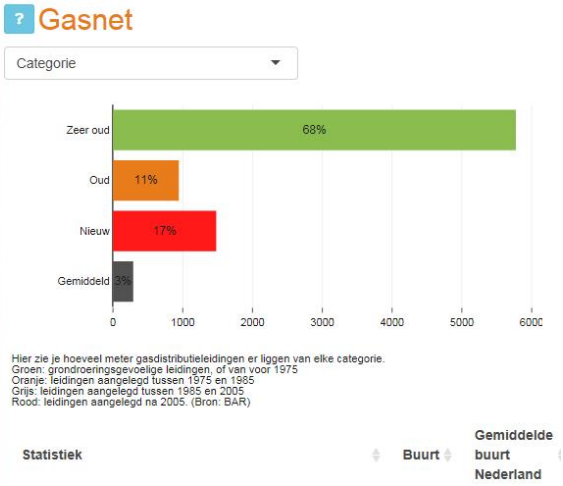


Hier zie je het aantal adressen per energielabel. Bij meerdere E-labels in een pand wordt de meest voorkomende i het pand getoond. Zowel de indicatieve als afgemelde labels (Bron: RVO)

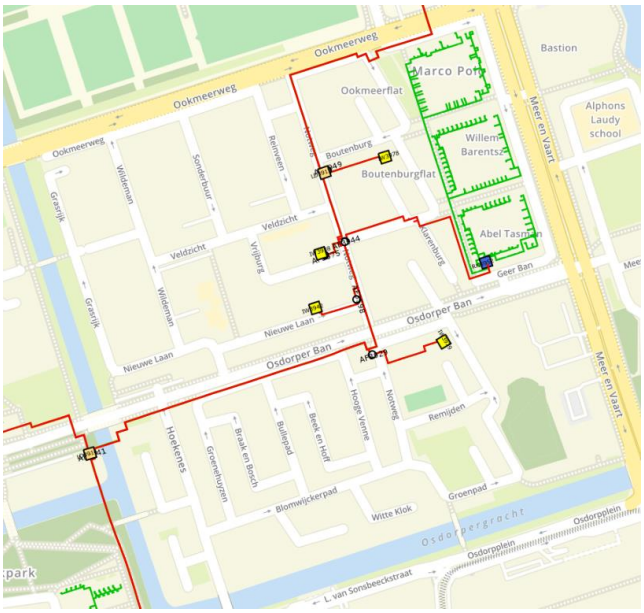
Statistiek	Buurt	Gemiddelde buurt Nederland
Aantal adressen (*)	2721	630

Meer dan 2/3 van het gasnetwerk kenmerkt zich als een 'zeer oud' netwerk. Dit betekent dat het gasnetwerk op deze plekken roeringsgevoelig is. Als er werkzaamheden plaatsvinden in de ondergrond binnen 10 meter van deze grondroeringsgevoelige gasleidingen moet het netwerk verwijderd of vervangen worden. Het laatste heeft niet de voorkeur van netbeheerder Liander, tot dat er een duidelijk alternatief plan ligt voor de warmtevoorziening. Uit maatschappelijk kosten oogpunt is het niet wenselijk om meerdere infrastructuren (gas en warmte) naast elkaar te hebben liggen.





Er ligt een warmtenetwerk door de Wildemanbuurt in zowel de Osdorper Ban als het noordelijk deel van de Notweg. Vanuit de Notweg is al een groot aantal woningen aan de oostzijde aangesloten: dit zijn de twee haakflats van Eigen Haard; de Boutenburgflat en Osdorperbanflat evenals een nieuwbouwproject aan de Meer en Vaart (Marco Polo, Willem Barentsz en Abel Tasman) van Stadgenoot. Daarnaast is er aan de westzijde een zelfbouwproject aan de nieuwe laan, het Broekmanhuis, en de "Nieuwe School" aan de Vrijburg, Het Talent. Ook wordt gebouw "T-Point" aan de Osdorper Ban/ Meer en Vaart aangesloten direct achter de haakflat van Eigen Haard.



1.3 Partijen

In de Wildemanbuurt zijn de volgende partijen actief:

- Stadgenoot
- Woonstichting Eigen Haard
- Stichting De Alliantie
- Liander
- !WOON niet als 'ondertekenaar' van het besluit, maar om het perspectief van bewoners in te brengen.
- Westpoort Warmte
- Gemeente Amsterdam
- Waternet

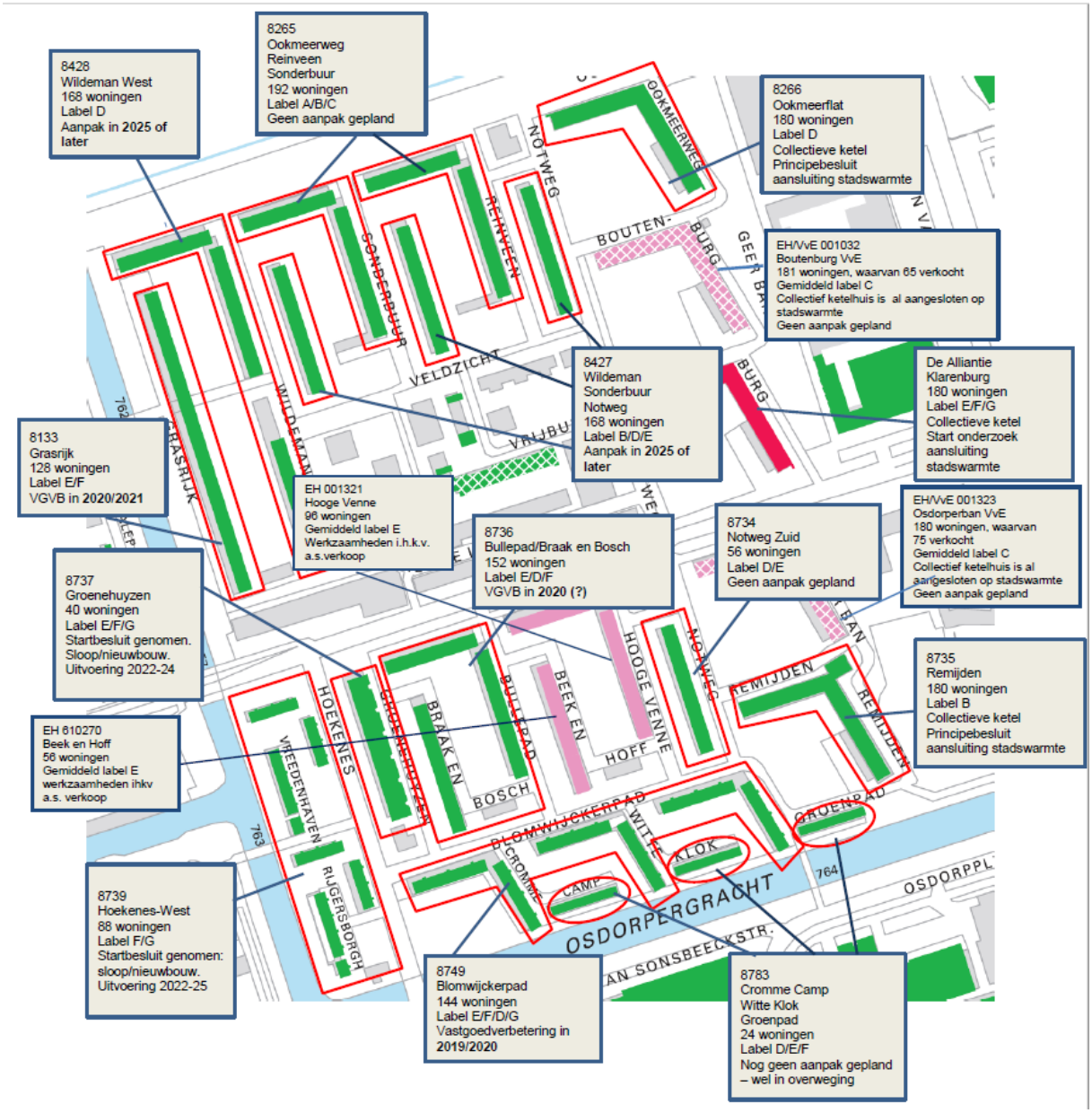
Verder bevinden zich in de Wildemanbuurt een drietal gespikkelde VvE's, twee (Boutenburg en Osdorperban VvE) waarin Eigen Haard bezit heeft, en een (Vrijburg VvE) waarin Stadgenoot bezit heeft. Ook is een groot aantal winkels en horeca aan de Osdorper Ban en de noordkant van Hoekenes aanwezig. Aan de Nieuwe Laan wordt bovendien een zelfbouwproject afgerond dat al aardgasvrij is. Verder is er nog een aantal maatschappelijk instellingen in de buurt gevestigd (zie kaartje in hoofdstuk 2)

2. Fasering

2.1 Geplande werkzaamheden

2.1.1 Geplande werkzaamheden vastgoed

Stadgenoot, de Alliantie en Eigen Haard hebben onderstaande kaart gemaakt. Hierbij geven zij hun geplande werkzaamheden aan.



2.1.2 Geplande werkzaamheden gebiedsontwikkeling

In de Wildemanbuurt zijn, naast de renovatie opgaves ook, verschillende nieuwbouwprojecten gepland. Er is geen nieuwbouw gepland in de eerste fase, waarover partijen in deze investeringsnota afspraken maken. Op onderstaande kaart staan de projecten die binnen 2020-2024 gaan starten. Nieuwbouw wordt per definitie via de wet aardgasvrij. De Wildemanbuurt valt in het concessiegebied van Westpoort Warmte. De gemeenteraad heeft met motie 1404.17 aan het college o.a. verzocht in warmteplannen voor nieuwbouw uit te gaan van bebouwing die geschikt is voor lage temperatuur verwarming – dan wel uit te leggen waarom daarvan wordt afgeweken. Partijen willen voor de Wildemanbuurt één plan presenteren voor het aardgasvrij maken van de buurt. Daarbij is het van belang dat de manier waarop er aardgasvrije woningen ontstaan, zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande bouw zo optimaal mogelijk is. Optimaal in de zin van de laagste maatschappelijke kosten, zo duurzaam mogelijk, en toekomstbestendig (mede ook in relatie tot de beschikbaarheid van energiebronnen in relatie tot de hele stad).



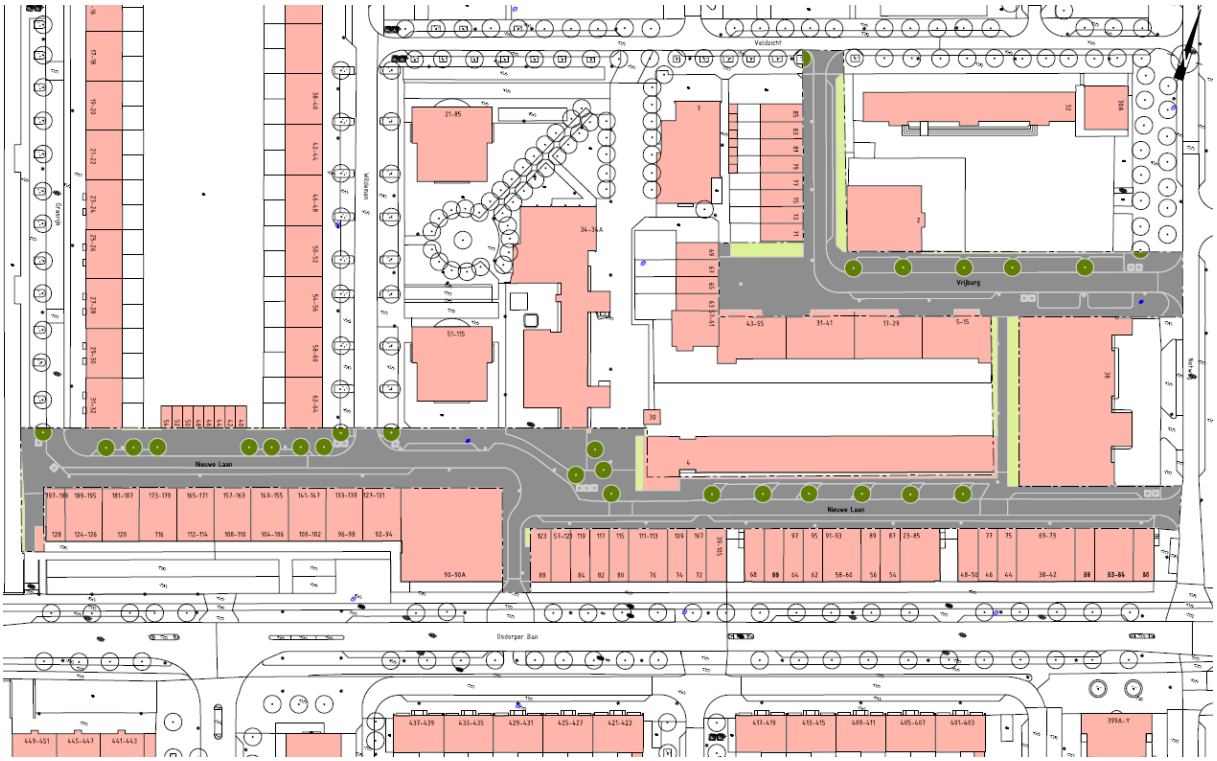
2.1.3 Geplande werkzaamheden openbare ruimte

Het herprofileringsproject Vrijburg & Nieuwe Laan wordt opgestart. In November 2019 wordt er een bewonersavond georganiseerd waar hun wensen en ideeën kenbaar kunnen maken.

Partijen hebben gezamenlijk onderzocht of er kansen zijn om stadswarmte mee te nemen in de werkzaamheden. Omdat er geen panden op korte termijn gerenoveerd worden, de woningcorporaties voorlopig dus geen aansluiting op warmte zullen aanvragen en vooraanleg niet haalbaar is, zijn er geen kansen voor Aardgasvrij bij de herinrichting van deze straten.

Er wordt wel nog gezamenlijk onderzocht hoe de buurt in de toekomst mogelijk aangesloten zou kunnen worden, waarbij dan met name de andere straten benut zullen worden voor de warmtetracés. Mogelijk zal er nog een ruimtereservering voor het Warmtenet plaats vinden in een gedeelte van Vrijburg en Nieuwe Laan.

Het projectgebied is weergegeven in de afbeelding op de volgende pagina.



2.1.4 Geplande werkzaamheden drinkwater, riool, gas en elektranetwerk

Vanuit Liander zijn er geen geplande werkzaamheden aan het gas- en elektranetwerk in de Wildemanbuurt.

Waternet geeft aan dat de regenwaterriolering in de Wildemanbuurt aan vervanging toe is, maar nog wel functioneel. Op het moment dat de openbare ruimte heringericht wordt of als er groot onderhoud aan het straatwerk uitgevoerd wordt zal Waternet de riolering willen vervangen.

De werkzaamheden voor het leggen van de warmteleiding of verwijderen van de gasleidingen zijn te kleinschalig om gelijktijdig de riolering te vernieuwen.

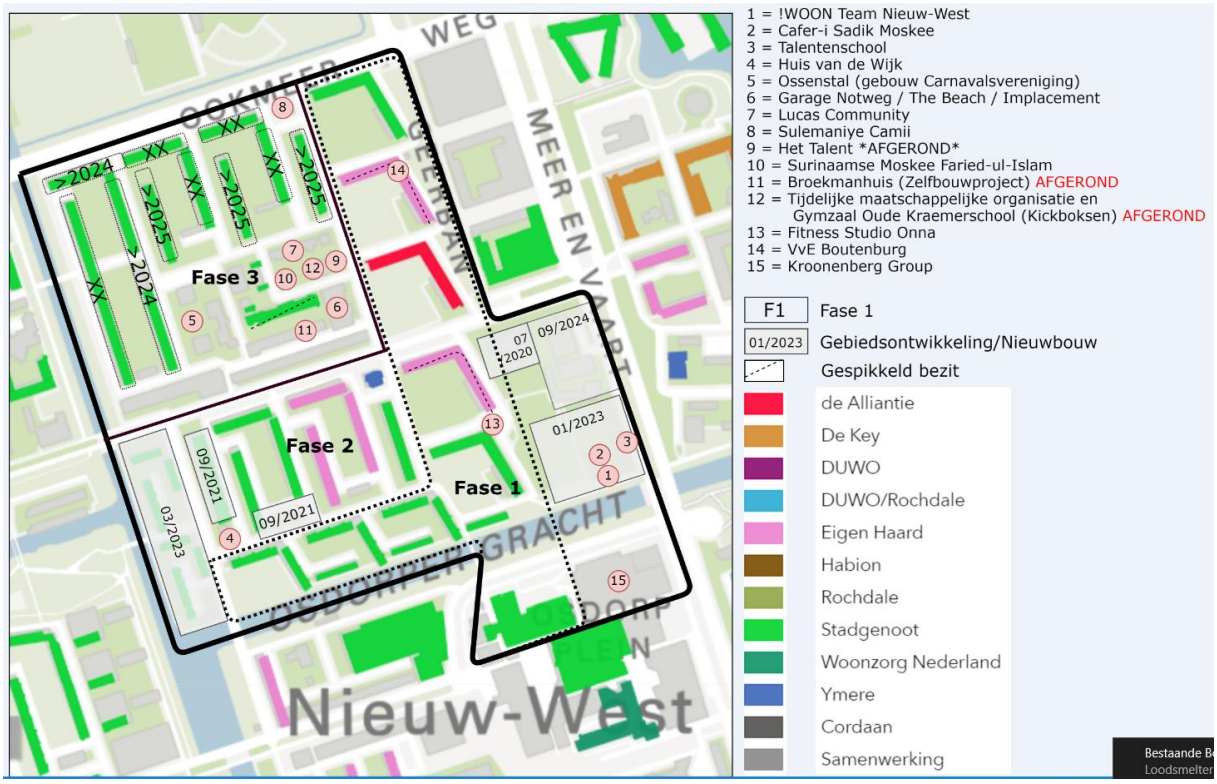
2.2 Omschrijving per fase

Wanneer partijen alle geplande werkzaamheden over elkaar heen leggen, is te zien dat in het noordwestelijke gedeelte de plannen van de corporaties en het maatschappelijke vastgoed voornamelijk pas na 2024 plaats gaat vinden. In de overige delen van de Wildemanbuurt zien we dat werkzaamheden voor zowel renovatie, als aardgasvrij, als nieuwbouwplannen veelal voor 2024 gestart worden.

We definiëren daarom de volgende fasering:

- **Fase 1:** vier blokken van Stadgenoot: het Blomwijckerpad, Osdorpplein Noord (ten zuiden van de Osdorpergracht), Ookmeerwegflat en Remijden, de Klarenburg van de Alliantie en een kookgastransitie voor Eigen Haard in VvE's Boutenburg en Osdorper Ban.
- **Fase 2:** Al het overige vastgoed ten zuiden van de Osdorper Ban en ten oosten van de Notweg
- **Fase 3:** Al het vastgoed ten noorden van de Osdorper Ban en ten westen van de Notweg

Voor fase 1 ronden we de investeringsnota eind 2019 af en start de uitvoering in begin 2020. Fase 1 kent geen nieuwbouw, alleen renovaties, aardgasvrij transities en kookgastransitie. Voor fase 2 en 3 wordt de investeringsnota in 2020 geüpdatet naar een 2.0 versie.



** Alle data zijn indicatief en onder voorbehoud. Voor sommige woningen moet het onderzoek naar aardgasvrij nog starten.*

2.2.1 Fase 1

Woningen Stadgenoot

Voor de eerste fase van de Wildemanbuurt heeft Stadgenoot gekozen voor aansluiten op het stadswarmte netwerk. Voor Stadgenoot gaat het om 588 woningen in het Blomwijckerpad, Osdorpplein Noord, Ookmeerwegflat en Remijden. Bij de laatste drie genoemde flats gaat het om collectieve aansluitingen op stadswarmte. In de 228 woningen van het Blomwijckerpad en Osdorpplein Noord staat ook een renovatie gepland in bewoonde staat, waarbij de isolatie flink wordt verbeterd. Hier kunnen de renovatiewerkzaamheden gecombineerd worden met het aansluiten op het warmtenet en het verwijderen van het kookgas. Voor de overige 360 woningen van de Ookmeerwegflat en Remijden staat geen renovatie gepland. Er is bruikbare interne infrastructuur voor collectieve aansluiting op stadswarmte. Kookgas zal per mutatie uitgefaseerd worden. Stadgenoot zal ook alle huurders een kookgastransitie voorstel doen. Bij renovaties en wijziging van huurcontracten is 70% instemming van bewoners verplicht.

De start van de renovaties van het Blomwijckerpad en Osdorpplein Noord staat gepland voor januari 2020. Samen met de Alliantie en Westpoort Warmte probeert Stadgenoot de planning voor de galerijflats zo optimaal mogelijk af te stemmen. Er wordt nu gekeken naar start uitvoering in 2021 of 2022.

Woningen Eigen Haard en particulier bezit in Boutenburg en Osdorper Ban

Boutenburg en Osdorper Ban zijn 2 galerijflats met gespikkeld bezit. Dat betekent dat Eigen Haard niet volledig eigenaar is van deze flats. Samen met de particuliere eigenaars zit Eigen Haard in de VvE. Alle woningen zijn collectief aangesloten op stadswarmte. Eigen Haard heeft in de galerijflats Boutenburg en Osdorper Ban respectievelijk nog 116 en 105 huurwoningen. Van deze woningen staan 202 woningen op de nominatie voor een kookgastransitie bij mutatie. In Boutenburg zijn 65 woningen in particulier bezit en in de Osdorper Ban 75 woningen.

Het beleid van Eigen Haard is om kookgas per mutatie uit te faseren. Eigen Haard zal ook alle huurders een kookgastransitie voorstel doen. De gemeente zal initiatief nemen om de particulieren in de galerijflats te informeren over de kans om – met subsidie – over te stappen op elektrisch koken.

Woningen de Alliantie

De Alliantie onderzoekt de mogelijkheden voor het aardgasvrij maken van Klarenburg (180 woningen). De woningen worden momenteel verwarmd door twee collectieve gasgestookte ketels. Voor het kookgas hebben alle bewoners hun eigen gasaansluiting. De

Alliantie verwacht in 2021 of 2022 te starten met de uitvoering. Dit is afhankelijk van het draagvlak onder bewoners en de interne besluitvorming. Samen met Stadgenoot en Westpoort Warmte probeert de Alliantie een zo optimaal mogelijke uitvoering te realiseren, zodat de maatschappelijke kosten beperkt blijven. De Alliantie verwacht draagvlak nodig te hebben voor het veranderen van de warmtelevering, zeker wanneer er overgegaan wordt op individuele aansluitingen, waar de Alliantie samen met bewoners onderzoek naar gaat doen. Daarnaast wil zij enkele verbeteringen in de woning aanbrengen. Ook het verwijderen van de kookgasaansluiting betreft een verandering van het gehuurde, waardoor voldoende draagvlak onder bewoners nodig is. De komende tijd onderzoekt de Alliantie wat de kosten en de besparingen zijn voor haar bewoners.

Optimale planning

Stadgenoot en de Alliantie willen samen met Westpoort Warmte en andere City Deal partijen bepalen wat de meest optimale planning is om hun galerijflats aan te sluiten op het warmtenet. Met elkaar gaan ze 3 scenario's (uitvoering samen in 2021, uitvoering samen in 2022 en uitvoering apart van elkaar) vergelijken. Een eerste vergelijking van Westpoort Warmte laat zien dat kosten voor aansluiting op het warmtenet lager zijn wanneer de uitvoering gezamenlijk uitgevoerd wordt. Op basis hiervan kiezen we het scenario dat voor de laagste maatschappelijke kosten zorgt, mits alle partijen qua besluitvorming hierop aan kunnen sluiten.

Qua kookgastransitie zullen we 1 gezamenlijk participatie/ communicatieproces vormgeven om bewoners van Eigen Haard, Stadgenoot en particulieren in de galerijflats te informeren over de kansen om over te stappen op elektrisch koken. Op deze manier behalen we ook weer synergiën. Het gasnetwerk wordt dan – daar waar geen kookgas meer nodig is en al een aardgasvrije warmtebron is – verwijderd.

2.2.2 Fase 2 en 3

De partijen in deze fasen zijn Eigen Haard, Stadgenoot, hun huurders, particuliere eigenaren en bedrijven, winkels, horeca en maatschappelijke instellingen. We gaan een proces starten met alle vastgoedeigenaren en bewoners van de buurt om mee te denken over een aardgasvrije oplossing voor deze fasen. Hierbij volgen we de stappen van de WAM.

Uit dit proces moet komen:

- Een voorkeursalternatief voor de buurt die leidt tot de meest betaalbare warmtetransitie
- Een gewenste fasering die leidt tot optimaal werk met werk maken.

Voor deze fasen is de keuze voor het aardgasvrije alternatief nog niet bepaald. Er ligt een stadswarmtenet van Westpoort Warmte relatief dichtbij. Ook wordt er in een eerste verkenning onderzocht of aquathermie uit de Sloterplas een alternatief kan zijn. Tenslotte

wordt de infrarood oplossing bekeken vanuit gebruikerskosten en ervaringen. De Wildemanbuurt valt in het concessiegebied van Westpoort Warmte.

De eerste gesprekken met bewoners en eigenaren in fase 2 en 3 worden gevoerd door !WOON en het WAM-proces wordt in de eerste helft van 2020 gestart.

Nieuwbouwplannen

Momenteel werken gemeente en Stadgenoot aan sloop/nieuwbouwplannen voor de locaties Hoekenes-West en Groenehuyzen. Bewoners zijn op de hoogte van de planvorming en worden betrokken conform de Kaderafspraken. Hiervoor is een Startbesluit genomen en werken partijen aan het Investeringsbesluit, wat de basis voor de start van de herhuisvesting vormt. Inzet is om meer woningen terug te bouwen in een gedifferentieerd programma. Uitvoering staat gepland vanaf 2021. Conform de afspraken tussen corporaties en Westpoort Warmte wordt de nieuwbouw aardgasvrij opgeleverd en voorzien van een aansluiting op stadswarmte.

De nieuwbouwplannen in het oosten zijn een toevoeging van ongeveer 800 woningen. Momenteel wordt met de huidige eigenaren in het gebied (politie en Ymere) gesproken over verwerving. Meer concreet is de nieuwbouw op de locatie van het voormalige NSI-gebouw. Vesteda zal hier 165 woningen realiseren. Start bouw staat gepland in het najaar van 2020. De overige locaties in dit plangebied zullen later gerealiseerd worden (2021-2025).

In fase 3 zijn de nieuwbouw opgaven afgerond, en andere nieuwbouw opgaven juist langdurig uitgesteld. Er zit een zelfbouwproject wat aangesloten is op stadswarmte. Renovatieplannen voor Stadgenoot zijn na 2024 ingepland en staan überhaupt nog niet op de planning.

Bestaande bouw plannen

Stadgenoot heeft vastgoedverbeteringen gepland voor Braak&Bosch/ Bullepad in 2021/22. Het gaat hier om in totaal 152 woningen. Op welke wijze de woningen aardgasvrij worden gemaakt is nog niet besloten.

Eigen Haard heeft in fase 2 Hoge Venne en Beek en Hoff complex met 152 woningen in totaal. Hier heeft Eigen Haard voorgenomen hun bezit te gaan verkopen.

Ymere heeft in totaal 21 woningen die in fase 2 liggen. De woningen hebben een gasaansluiting en hebben individuele hr-ketels.

3. Uitvoeringsplan Aardgasvrij voor voorkeursscenario

3.1 Vergelijking alternatieven

Fase 1: keuze stadswarmte

Voor de eerste fase heeft Stadgenoot gekozen voor stadswarmte, onderzoekt de Alliantie de mogelijkheden en heeft Eigen Haard de ambitie voor een kookgastransitie. Het warmtenetwerk loopt al dwars door de buurt heen en is daardoor een haalbare oplossing. Ook het type woningen en het bouwjaar zijn geschikt om aangesloten te worden op stadswarmte. Bovendien gaat het bij de galerijflats om collectieve ketels, die relatief gemakkelijk vervangen kunnen worden door warmteketels. Dit komt de betaalbaarheid van de aardgasvrij transitie ten goede. Voor de eerste fase is aansluiting op het warmtenetwerk in totaal goedkoper dan elke andere alternatief voor aardgasvrij, zoals een all-electric oplossing.

De tool van Alliander, die gebruikt wordt voor City Deal doeleinden zoals de transitievisie warmte, laat ook zien dat een midden (in figuur 'hoge' genoemd) temperatuur warmtenet voor deze buurt het meest geschikt lijkt. Het temperatuur regime waarmee de woningen worden verwarmd is bij aanleg in de Wildemanbuurt 90-70, na isolatie zou dit naar 80-50 graden kunnen. Als de warmteafgifte (radiatoren/ vloerverwarming) in de woningen -op den duur- wordt vervangen kan er ook naar een lagere temperatuur zoals 70-40 of 65-35 worden gegaan. Met 65-35 is er daarna geen extra investering en ruimte nodig voor de buffering van warm tapwater in verband met legionella.



Met behulp van een spindiagram wordt voor de buurt weergegeven wat per warmteoplossing de score is op verschillende omgevingsfactoren. Een grotere oppervlakte in het diagram betekent een hogere geschiktheid. De Wildemanbuurt scoort hoog op de beperkte afstand tot een bestaand warmtenet, er zijn veel afnemers in een klein gebied en het type panden en wijk lenen zich er goed voor. De totale kosten i.c.m. milieu impact (in dit geval 318 ton C02, uitgaande van AVI Afval Verbranding Installatie) zorgen ervoor dat een HT warmtenet het meest geschikt lijkt voor de Wildemanbuurt.

Op verzoek van de City Deal partijen heeft OverMorgen de warmteoptie voor aardgasvrije verwarming van een aantal buurten in Amsterdam gevalideerd, gebruikmakende van de meest beschikbare onderzoeken en analyses. In onderstaand figuur staan de resultaten samengevat. Deze analyse laat ook zien dat de verwachting is dat de Wildemanbuurt een warmtenet krijgt dat de woning op 70 graden levert.

Buurt	Uitkomst vergelijkende modellenstudie	Uitkomst validatie	Afweging
Wildeman	WTM, Cegoia en Startanalyse geven alle drie aan dat een warmtenet met levering van 70°C in de woning de laagste maatschappelijke kosten heeft De CityDeal tool geeft in het spindiagram aan dat een “HT-warmtenet” de beste score heeft. De definitie hiervan is een warmtenet dat 70°C in de woning in de woning levert	Uit de validatie komt dat Wildeman geen bijzondere bebouwing heeft waardoor de modelresultaten vreemde afwijkingen zouden kunnen hebben. Ook komt er uit de validatie dat er reeds een warmtenet ligt in Wildeman waardoor de warmteoptie van een 70°C-warmtenet kansrijker is dan wanneer er nog geen warmtenet zou liggen. In de strategische ruimte woningbouwontwikkeling is Wildeman aangewezen als mogelijke verdichtingslocatie. Uit het Bronnenboekje komt dat er voldoende warmtebronnen zijn voor de voeding van een stedelijk 70°C-warmtenet.	De verwachting is dat Wildeman een warmtenet krijgt dat 70°C levert in de woning Een 70°C-warmtenet is ook voor toekomstige woningbouw een toekomstbestendige infrastructuur.

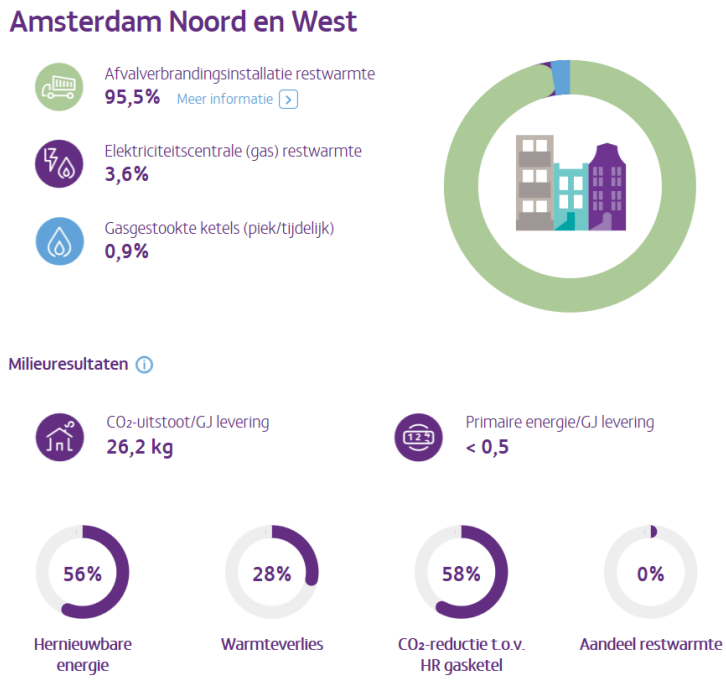
Het aanbrengen van een warmtenetwerk is zowel bouwkundig als procesmatig een ingewikkelde operatie. Het is veel efficiënter om de stadswarmte direct bij de renovatie mee te nemen. Daarmee besparen we een tweede ingreep voor de aanleg van stadswarmte binnen 20 jaar. Door nu aan te sluiten op het stadswarmtenetwerk zijn de woningen samen met de renovatie klaar voor de toekomst. De Alliantie sluit (mits de bewoners akkoord gaan) aan op de plannen van Stadgenoot in de Wildemanbuurt en haalt daarmee de aansluiting op stadswarmte naar voren. Aan het gebouw zelf hoeft niets te gebeuren.

Voor bewoners betekent dit dat hun woning straks geen gasaansluiting meer heeft en hun huis dan wordt verwarmd door restwarmte van het Amsterdams Energie Bedrijf in

Westpoort. Daarnaast zijn er nog kleinere bronnen op het systeem aangesloten zoals de Greenmills fabriek van Orgaworld en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (Rwzi), en komen er in de toekomst nieuwe, duurzame bronnen bij. Een CO_2-vrije stadsverwarming zal uit mix van bronnen bestaan, zowel hoge als lage temperatuur bronnen. Door een mix van bronnen, is er geen afhankelijkheid van het succes of falen van een enkele technologie. Er vindt bijvoorbeeld seismisch onderzoek plaats in de omgeving van Amsterdam voor diepe Geothermie en er zijn vergaande gesprekken met eigenaren van datacenters.

Op basis van de standaardsituatie daalt de CO_2-uitstoot van het warmtegebruik daarmee met rond 74% t.o.v. een conventionele hr-ketel. Zo draagt aardgasvrij ook bij aan de besparingsambities van Amsterdam Klimaatneutraal in 2050. In de jaren 2018 en mogelijk ook 2019 wordt dit percentage niet gehaald. Voor 2018 komt de milieuprestatie niet verder dan 58% reductie t.o.v. aardgas. Dit is omdat AEB deze jaren niet optimaal operationeel is geweest. Gezien we verwachten dat vanaf 2020 de standaardsituatie zich weer herstelt, is >74% een realistischer percentage om de totale CO2 besparing mee te voorspellen.

Onderstaand warmte etiket van Westpoort Warmte laat de resultaten van het warmtenet in Amsterdam Noord en West in 2018 zien:



Fase 2 en 3: WAM-proces starten om keuze aardgasvrij alternatief te maken

Voor fase 2 en 3 worden verschillende aardgasvrij alternatieven met elkaar vergeleken. Er ligt een stadswarmtenet van Westpoort Warmte relatief dichtbij. Voor de verwachtte nieuwbouw (door corporaties) geldt dat het een concessiegebied is en dat aansluiting op het warmtenet dus contractueel vastgelegd is. Ook wordt er in een eerste verkenning

onderzocht of aquathermie uit de Sloterplas een alternatief kan zijn. Tenslotte wordt de infrarood oplossing bekeken vanuit gebruikerskosten en ervaringen. City Deal partijen organiseren een WAM-proces waarin we samen met alle eigenaren en bewoners van de Wildemanbuurt een aardgasvrij plan voor de Wildemanbuurt maken inclusief een voorkeursalternatief. We gaan in dit proces bepalen op basis van welke criteria we alternatieven vergelijken en nodigen alle partijen uit om mee te denken aan een aardgasvrije oplossing in hun buurt.

3.2 Technische oplossingen

Westpoort Warmte

Voor het Blomwijckerpad zullen maximaal drie TWCs (tijdelijke warmtecentrales) geplaatst moeten worden, welke bij voorkeur aangesloten worden op het bestaande gasnet. Westpoort Warmte is op eigen risico met instemming van de gemeente en Stadgenoot reeds gestart met voorbereidingen, bestellingen en vergunningen om de panden middels een nieuwe warmteleiding op het bestaande warmtenet aan te sluiten, zodat er helemaal geen TWCs benodigd zijn. Partijen als Liander, het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam en Westpoort Warmte werken in bijzondere planoverleggen voor dit project samen om de versnelling mogelijk te maken. Voor het Osdorpplein Noord kan de gasketel nog tijdelijk blijven draaien tot het warmtenet aangelegd is. Parallel wordt er gewerkt aan het proces voor de permanente aardgasvrije oplossing. Deze zal naar verwachting in 2021 gerealiseerd worden, wanneer de nieuwbouw rondom dit gebouw afgerond is.

Om warmte uit het warmtenetwerk te kunnen leveren voor fase 1 wordt er "collectief" aan de panden van Stadgenoot door Westpoort Warmte geleverd. Dit betekent dat er in iedere technische ruimte van een pand een IWAS (Indirect Warmte Aflever Station) wordt geplaatst die direct op de binneninstallatie van de panden kan worden aangesloten. De Alliantie onderzoekt de mogelijkheden voor individuele aansluitingen.

Voor de drie blokken aan het Blomwijckerpad is nog geen technische ruimte aanwezig, omdat er in de individuele woningen door een Cv-ketel energie wordt geleverd. Deze ruimte wordt gemaakt aan de achterzijde en in de hoek van een portiekflat (Onderstaand een situatieschets van de architect). Hierdoor hoeven er geen bergingen te worden gebruikt en is de overlastgevende en open ruimte onder het balkon netjes weggewerkt in alle drie hoeken. Een WOS (warmte overdracht station) in de openbare ruimte wordt hiermee voorkomen door inpandig oplossingen te zoeken.



Met een nieuw te maken verdeelleiding naar de individuele woningen wordt vervolgens warmte geleverd aan de verbruiker.

Er zal -zo snel als mogelijk- na investeringsbesluit worden gestart met het tracé door de openbare ruimte. De voorbereiding en vergunningstrajecten zijn daarvoor in voorbereiding en worden goed afgestemd met het Ingenieurs Bureau van de gemeente Amsterdam. Hierbij het door de gemeente gefaciliteerde (bijzondere) planoverleg structuur gebiedsaanpak gevolgd.

In goed overleg met de gemeente, Stadgenoot en de Alliantie zullen vervolgens de Remijden flat, Ookmeerflat en Klarenburgflat worden aangesloten en waar mogelijk met het werk mee gaan om gebruik te maken van synergie in de openbare ruimte. Al deze flats zijn verwarmd door een collectieve gasgestookte ketels, die "1 op 1" kunnen worden vervangen door een overdracht station van Westpoort Warmte.

Waternet

De werkzaamheden voor het leggen van de warmteleiding of verwijderen van de gasleidingen zijn te kleinschalig om gelijktijdig de riolering te vernieuwen. In fase 1 zal Waternet dan ook niet meegaan, mogelijk dat er kleine aanpassingen gemaakt moeten worden voor de warmteleiding.

Liander Elektra

Met de overgang naar elektrisch koken is er aan de noordwest kant (Sonderbuur hk Ookmeerweg) een Middenspanningsruimte nodig. Aan de zuidoost kant is ook een Middenspanningsruimte nodig. Deze voorzieningen kunnen ook elektrisch laden en terugleveren door zonnepanelen te faciliteren. In fase 1 zal in ieder geval aan de zuidoost kant een vrij snel een Middenspanningsruimte geplaatst moeten worden. Realiseren van een nieuwe Middenspanningsruimte wordt geschat op €100.000.

Van tevoren moeten de kabels van Liander in de straat en in de woningen geschouwd zijn en moet bekend zijn voor welk warmtesysteem er gekozen gaat worden.

Bij toepassing van elektrische voorzieningen in de woningen t.b.v. de warmtevoorziening (zoals boosterpompen of infrarood panelen) zijn er mogelijk meer Middenspanningsruimtes nodig.

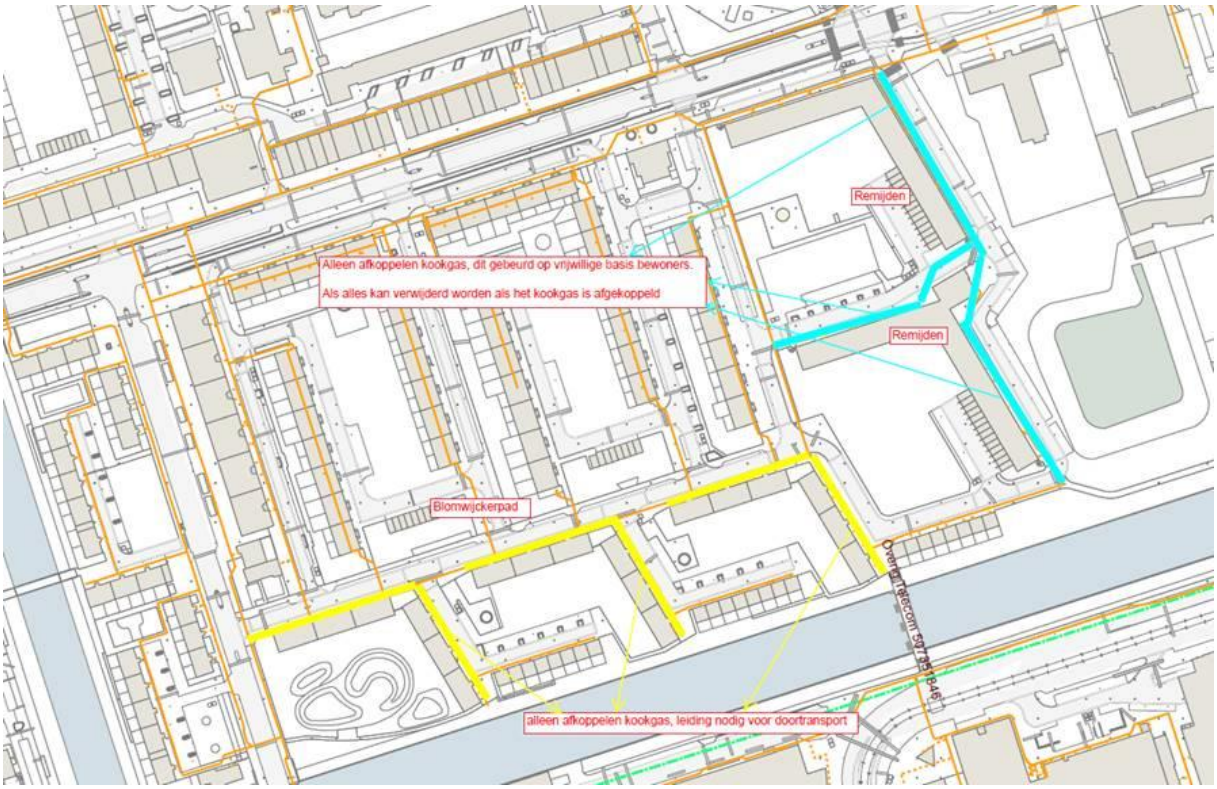
De staat en ligging van de kabels zal onderzocht moeten worden. Hieruit zal blijken welke delen vervangen moeten worden. Er is nog geen planning bekend.

Liander Gas

Voor het aansluiten van de flats aan het Blomwijckerpad op stadswarmte is de insteek dat Westpoort Warmte op minimaal 10m vanaf de GGY blijft en er worden proefgaten gegraven om een evt. nieuw warmtetracé aan te leggen. Door het technisch team wordt op moment van schrijven het voorgestelde warmtetracé en het gasnetwerk besproken. Het doel is om de laagste maatschappelijke kosten te realiseren. In het beoordelen van het beste tracé worden dus ook potentiele desinvesteringen voor Liander (als gevolg van het vervangen van gietijzeren gasnetten die nooit meer hun levensduur gaan voltooien) meegenomen. Het technisch team heeft het beste trace met alle partijen afgestemd en alle partijen zijn akkoord. Liander zal €25.000 moeten investeren om grondroeringsgevoelige leidingen te vervangen als gevolg van het warmtenet. Liander ziet deze kosten als acceptabel en onvermijdelijk n.a.v. afstemming binnen het technisch team.

Voor doortransport naar de Cromme Camp, deze woningen gaan niet mee om een aansluiting op het warmtenet te verkrijgen, zullen we de gasleiding laten liggen. Alleen de huisaansluitingen van de flats van het Blomwijckerpad moeten worden verwijderd. Als de woningen aan de Cromme Camp en Witte Klok op warmte overgaan zullen we leidingen kunnen verwijderen.

Voor de flats aan Remijden en Ookmeerweg, kiest men een tracé dat niet conflicteert met de gasleidingen als dit mogelijk is. Het kookgas kan vrijwillig door de bewoners verwijderd worden. Ook geldt dat als het kookgas opgezegd kan Liander leidingen kunnen verwijderen.


Remijden
Alleen afkoppelen kookgas, dit gebeurd op vrijwillige basis bewoners.
Als alles kan verwijderd worden als het kookgas is afgekoppeld
Remijden
Blomwijckerpad
alleen afkoppelen kookgas, leiding nodig voor doortransport

4. Ontwikkelstrategie & uitvoeringsplanning

4.1 Uitvoeringsplanning

Er wordt eind 2019 een start gemaakt met een planner om een gezamenlijke planning voor aardgasvrij voor heel het gebied te maken. Op moment van schrijven ziet de planning voor de woningen in de eerste fase er als volgt uit:

- Blomwijckerpad: start uitvoering renovatie, warmteaansluiting en kookgastransitie: januari 2020
- Osdorpplein: start uitvoering renovatie en kookgastransitie: januari 2020. Aansluiting stadswarmte Q2-3 2021.
- Klarenburg, Remijden en Ookmeerwegflat: in 2021 of 2022 aansluiten op stadswarmte, waarschijnlijk gezamenlijk gezien dat voor laagste maatschappelijke kosten zorgt. Voor Klarenburg verwachten we dan ook kookgastransitie.
- Remijden , Ookmeerflat en VvE's Boutenburg en Osdorper Ban: gezamenlijke campagne voor kookgastransitie, planning moet nog bepaald worden.

4.2 Kritische factoren planning

De partijen erkennen dat de planning voor Blomwijckerpad erg ambitieus is. Het besluitvormingsproces van de huurders van Stadgenoot, tussen de City Deal partijen en bij partijen intern (waaronder het besluitproces van B&W en raad) lopen parallel. Deze processen kennen grote afhankelijkheden en daarom is afstemming uiterst belangrijk.

Samengevat spelen de volgende kritische factoren;

- De aardgasvrij plannen worden voorgelegd aan de bewoners van Stadgenoot (in Q4 2019), en de Alliantie (later in de tijd, wanneer de Alliantie meer onderzocht heeft en met de bewonerscommissie de aardgasvrij opties heeft onderzocht). Voor het Blomwijckerpad hebben bewoners al ingestemd met de renovatieplannen en wordt hen nu, via individuele akkoordverklaringen, gevraagd of zij instemmen met stadswarmte. Vanaf 20 oktober2019 start het proces met de huurderscommissie.
- Tenslotte is het van significant belang voor corporaties dat de raad instemt met een gebiedsgerichte subsidie voor fase 1. De gemeente streeft erna om op 19 november 2019 het voorstel in B&W te behandelen en 18 december 2019 in de gemeenteraad.
- De start van de uitvoering voor het Blomwijckerpad staat gepland voor week 2 2020.

Alle processen worden gemanaged op een voortuitdenkende, anticiperende en efficiënte manier. Het risico blijft echter bestaan dat het besluitvormingsproces van de bewoners en/of de gemeente meer tijd kost door bijvoorbeeld vragen vanuit de raadscommissie of een wens voor een second opinion vanuit bewoners. Dit is een risico voor de start van de uitvoering in week 2 2020.

Ook de technische voorbereiding van de uitvoering kent verschillende kritische factoren:

- Indien er voor het nieuwe warmtetracé geen alternatieve tracés zijn en er per se in de grond gewerkt moet worden binnen een straal van 10 meter, dan dient de oude gasleiding eerst vervangen te worden. Dit kan niet op korte termijn, omdat Liander hier ook voorbereidingen voor moet treffen.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn diverse vergunningen benodigd, o.a. een WIOR-vergunning. De procedures om tot deze vergunningen te komen kunnen soms lang duren. Daarnaast kan de WIOR-aanvraag ook geweigerd worden, omdat er al andere projecten geprogrammeerd zijn en er in het kader van BLVC geen gelijktijdige uitvoering plaats kan vinden.
- Indien er bomen gekapt moeten worden voor het nieuwe warmtetracé, kan de vergunningsprocedure (duurt lang) vertraging veroorzaken, maar de vergunning kan ook volledig geweigerd worden i.v.m. het bomenbeleid van de gemeente.

In het technisch overleg worden bovenstaande factoren besproken en maatregelen getroffen om zaken goed en tijdig met elkaar af te stemmen.

5 Participatie en communicatieplan

5.1 Kernboodschap

In Q1 2019 hebben een aantal partijen uit de Wildemanbuurt, Dobbebuurt en van Deysselbuurt samen 2 workshops gevolgd om tot een kernboodschap rondom aardgasvrij te komen.

Kernboodschap: Samen met bewoners creëren we aardgasvrije wijk die zover mogelijk klaar is voor de toekomst. Sommige woningen worden ook hoogwaardig gerenoveerd. Door aardgasvrij en andere opgaven te combineren, beperken we de overlast voor bewoners en zorgen we voor een betaalbare oplossing.

5.2 Bewoners

In de Wildemanbuurt wonen huurders van zowel Stadgenoot (elke fase), Eigen Haard (fase 1 en 2), de Alliantie (fase 1) en Ymere (fase 2). Een aantal VvE-gebouwen bestaan uit zowel particuliere woningen als sociale huurwoningen. Dit geldt voor VvE's met bezit van zowel Stadgenoot (fase 3) als Eigen Haard (fase 1). Ook zijn er relatief veel ondernemers en maatschappelijke instellingen in de buurt, waarvan een deel sloop-nieuwbouw is en een ander deel in fase 3 valt.

De participatie-communicatiewerkgroep Aardgasvrij Wildemanbuurt werkt samen aan de communicatie naar omwonenden. Participatie zal gaan over de zorgen en wensen die bewoners hebben t.a.v. een aardgasvrije woning. Dit wordt geïnventariseerd door !WOON.

Alle bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties ontvangen vanuit de City Deal (gemeente als afzender) een startbrief aardgasvrij. Hierin staat dat partijen in deze buurt aardgasvrij onderzoeken en nodigen iedereen uit mee te denken en deel te nemen aan dit proces.

Bij een renovatie of een verandering in servicekosten moet huurderraadpleging plaatsvinden. Het is nog niet duidelijk of voor alle huurwoningen in fase 1 juridisch instemming van huurder nodig is. Uiteraard is goed overleg met huurders altijd het uitgangspunt van de woningcorporaties. Het is mogelijk dat de bewonerscommissie naar aanleiding van het voorstel zelf opdracht wil geven voor een second opinion. Officieel heeft een bewonerscommissie 6 weken de tijd voor het raadplegen van de huurders, dit proces kan in gezamenlijk overleg met de corporatie versneld worden. Door bewoners zich te laten verdiepen in het voorstel, worden de bewoners serieus genomen en neemt de kans op draagvlak toe.

!WOON begeleidt bewonerscommissies en is gedurende het hele proces onafhankelijk ondersteuner van bewoners. Bewoners kunnen bij !WOON terecht voor vragen over aansluiten op stadswarmte, over de kookgastransitie en over hun positie in het proces.

Bij het uiteindelijke ingestemde projectplan dient er rekening mee gehouden te worden dat na de aansluiting van hun woning op stadswarmte, bewoners goed voorgelicht moeten worden over de nieuwe installatie en gevolgd moeten worden in hun energie gebruik om afwijkingen te constateren.

Als onderdeel van het overstappen op een alternatief voor aardgas, gaan bewoners op inductieplaten koken. Dit wordt ook wel de kookgastransitie genoemd. Omdat aardgasvrij betrekking heeft op niet alleen hoe je je huis verwarmt maar ook hoe je kookt besteden City Deal partijen hier ook aandacht aan. Dit doen we aan de hand van o.a. kookdemonstraties.

5.2.1 Huurders Stadgenoot in fase 1

In de zomer van 2019 is door de bewoners van het Blomwijckerpad al ingestemd met een renovatie waarbij de woningen op aardgas aangesloten bleven. De bewonerscommissie van het Blomwijckerpad is 22 oktober een nieuw voorstel voor een renovatie met aansluiting op stadswarmte voorgelegd en geïnformeerd over de planning en de bouwtijd. De planvorming met de bewonerscommissie was al gaande, en de keuze voor stadswarmte is daardoor geen uitkomst van een participatietraject met bewoners of bewonerscommissie.

Stadgenoot zal in het nieuwe voorstel voor het Blomwijckerpad ook een energiekostenvergelijking aan de bewoners presenteren. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de exacte besparing van een gerenoveerde woning met stadswarmte t.o.v.de huidige situatie van bewoners. Deze vergelijking wordt getoetst door een onafhankelijke partij. Voor de transitie van gas naar stadswarmte worden geen kosten in rekening gebracht bij bewoners in de huur.

Om bewoners te ondersteunen in het maken van een keuze, ontvangen zij ook een uitnodiging voor een bezoek aan de modelwoning van Stadgenoot. Met het oog op de start van de renovatie in januari 2020, moet in december ten minste 70% van de bewoners van het Blomwijckerpad voor het nieuwe voorstel hebben gestemd. Nadat 70% akkoord is opgehaald, is er nog een bezwaartermijn van 8 weken vanaf de datum van het bekend maken van de behaalde 70% door de corporatie.

5.2.2 Huurders de Alliantie in fase 1

De Alliantie doelt erop uiterlijk 2020 de participatie met de bewoners van Klarenburg starten. Daarbij schakelt zij !WOON in. Bewoners worden wel al in 2019 geïnformeerd over aardgasvrij en de voornemens om dit verder te onderzoeken. Er is een actieve bewonerscommissie, waarmee het idee om aardgasvrij te gaan reeds gedeeld is. De bewonerscommissie reageerde daar redelijk positief op. Participatie zal vooral gaan over het overgaan op elektrisch koken, de overlast, de kosten, plaatsing van de afleverset,

eventuele verbeteringen en eventuele huurverhoging/ wijzigingen servicekosten als gevolg van eventuele isolatie.

5.2.3 Kookgastransitie voor bewoners galerijflats

Stadgenoot en Eigen Haard hebben beleid dat ze kookgas per mutatie uitfaseren. Ook committeren deze partijen zich om alle huurders de kans te bieden om van het kookgas af te stappen. De gemeente neemt verantwoordelijkheid om de particulieren in de galerijflats te informeren. Partijen stemmen boodschap onderling af. Ook zal de gemeente, samen met andere City Deal partijen, initiatief nemen voor een informatieavond of kookdemonstratie(s).

5.2.4 Participatie in fase 2 en 3:

- De partijen in deze fasen zijn Eigen Haard, Stadgenoot, hun huurders, particuliere eigenaren (VvE's) en bedrijven, winkels, horeca en maatschappelijke instellingen.

- Hier gaan we een proces starten met alle vastgoedeigenaren en bewoners van de buurt dat moet leiden tot één voorkeursoplossing voor de buurt.

- !WOON start met interviews van een dwarsdoorsnede van bewoners en rapporteert aan de participatie werkgroep de eerste bevindingen van wat leeft in de buurt rondom aardgasvrij (zorgen en wensen).

- !WOON blijft gaandeweg in het proces vragen ophalen uit de buurt en mensen betrekken. Ook informeert !WOON de VvE's en informeert hen zodat zij zelf tot een weloverwogen besluitvorming kan komen.

- Alle partijen in de buurt worden vervolgens door de gemeente uitgenodigd om mee te denken over een aardgasvrije oplossing voor de buurt.

- !WOON en gemeente zorgen ervoor dat de stem van bewoners gehoord wordt in de Wildemanbuurt aardgasvrij werkgroep. Als bewoners dat willen kan een afvaardiging van bewoners meedoen in de werkgroep. Zo toetsen continue of we de juiste stappen zetten. We leggen communicatie en participatie activiteiten vast in een plan.

- Partijen organiseren samen de ondersteuning van bewoners door bijvoorbeeld spreekuren in de buurt. Ook kunnen partijen bijv. kookdemonstraties – en workshops organiseren bij maatschappelijke instellingen in de Wildemanbuurt en op andere bewonersbijeenkomsten.

- De gemeente begeleidt het proces richting intentieverklaringen van particuliere eigenaren / bedrijven, winkels, horeca en maatschappelijke instellingen. !WOON ondersteunt hier door deze groepen te informeren en vragen te beantwoorden.

- De bewonerscommissie van Stadgenoot en Eigen Haard hebben recht op extra ondersteuning m.b.t. aardgasvrij in het proces. Zij kunnen hierbij kiezen voor !WOON. De corporatie financiert de complex ondersteuning, de extra ondersteuning voor aardgasvrij vanuit !WOON is gefinancierd door te gemeente.

6 Uitvoeringsorganisatie

6.1 Bezetting Regiegroep

De regiegroep voor de Wildemanbuurt moet nog opgezet worden. Partijen hebben eerder besluiten genomen via afstemming op directieniveau. Het accorderen en ondertekenen van deze investeringsnota is een taak van de nog op te zetten regiegroep.

Stadgenoot	Patrick Barské
De Alliantie	Eddo Rats / Fennie Kerdijk
Eigen Haard	Floris Blom
Liander	Geert Wijnen
Westpoort Warmte	Steven Kerstel / Arno van Gestel
Gemeente Ontwikkelbuurten	Nabila Bouabbouz
Waternet	Erik de Bruijne
Gemeente Openbare Ruimte	Patrick Tramper
Gemeente AGV	Rutger Krabbendam

6.2 Bezetting werkgroep Wildemanbuurt aardgasvrij

De werkgroep werkt de principe-, project-, en investeringsnota gezamenlijk uit.

Stadgenoot	Niels Raat / Rob Boomgaart
De Alliantie	Fennie Kerdijk
Eigen Haard	Linda Stefels (1 op 1 afstemming)
Liander	Geert Wijnen
Westpoort Warmte	Steven Kerstel / Niels Rienstra
!WOON	Hielke / Janneke
Gemeente Ontwikkelbuurten	Patrick Folmer
Waternet	Erik de Bruijne
Gemeente Openbare Ruimte	Jeroen Hermsen / Daan Koomen
Gemeente AGV	Maike van Grootel / Clarie Duin
Gemeente planner	Peter Bouwmeester

6.3 Bezetting Participatie-en Communicatie werkgroep

Deze werkgroep maakt een gezamenlijk participatie en communicatie plan afgestemd op de verschillende doelgroepen.

Gemeente Amsterdam, AGV	Clarie Duin en Cinar Kutlu
Westpoort Warmte	Susanne van Suylekom

!WOON	Hielke Ploeg, Janneke de Haan en Fatima Ben Salah
Gemeente Ontwikkelbuurten	Carla van Twuijver
Logchies	Joris Belt, Myriam van der Wijk en Tessa Gooijer
Stadgenoot	Rob Boomgaart, Arda Gillissen, Abe Datema

6.4 Bezetting technische werkgroep

Deze werkgroep stemt technische werkzaamheden op elkaar af en maakt een gezamenlijke planning, DTA en BLVC plan. De werkgroep werkt de principe-, project-, en investeringsnota gezamenlijk uit.

Gemeente Amsterdam	Jeroen Hermsen, Daan Koomen en Jan van Schooten
Westpoort Warmte	Niels Rienstra, Daan Faber en André Lablans
Liander	Ronald de vries
Stadgenoot	Rob Boomgaart
Waternet	Erik de Bruijne

7 Definitief financieringsplan/voorstel

7.1 Proceskosten

De proceskosten zijn een belangrijk onderdeel van het financieringsplan/voorstel. Elke partij steekt op dit moment veel procestijd in de Wildemanbuurt.

De medewerkers van het Ingenieursbureau (Ib'er) worden op dit moment betaald door de ambtelijk opdrachtgever (Nieuw-West) voor de technische coördinatie waaronder de begeleiding van de wenstracéprocedures.

In volgende fases zullen de proceskosten gedekt worden volgens de WAM-afspraken en het nieuwe WIOR-proces. Uitgangspunten financieringssystematiek WAM zijn o.a.:

- Alle City Deal partners bekostigen hun projectleiders bekostigen vanuit eigen organisatie.
- De gemeente neemt de kosten voor de organisatie van de participatie voor zijn rekening neemt. !WOON heeft subsidie ontvangen van de gemeente voor de participatie bij aardgasvrij.
- De gemeente neemt de kosten voor de overall processturing - inzet regisseur Aardgasvrij – tot en met de ontwerpfase voor haar rekening neemt en de kosten voor de planner en IB-er - tot en met de haalbaarheidsfase, en
- De City Deal partners die in de ondergrond actief zijn, nemen vanaf de haalbaarheidsfase de proceskosten voor de coördinatie om tot de aanvraag van de WIOR-vergunning (opstellen wenstracé en BLVC-plan) te komen voor hun rekeningnemen. Dit conform de in de WIOR vastgestelde kostenverdeling.

De volledige set van uitgangspunten onder de WAM zijn terug te vinden in de WAM-presentatie van 11 juli 2019. Deze is in de City Deal stuurgroep door alle partijen vastgesteld.

7.2 Investeringskosten

In onderstaande tabel zijn de totale meerkosten om fase 1 van de Wildemanbuurt aardgasvrij te maken:

Partij	**Meerkosten fase 1 totaal**
Stadgenoot	€3.000K voor 588 woningen
Eigen Haard	Kookgastransitie, kosten nog niet berekend
De Alliantie	Kosten nog niet berekend
Gemeente	Maximaal €2.833.000 voor 1038 woningen (zie tabel in paragraaf 7.3)
Westpoort Warmte	€2.460K voor 588 woningen Stadgenoot

Liander	€100K middenspanningsruimte, €25K vervangen gietijzer net. Kosten worden gesocialiseerd over Liander gebied

Corporaties

Door gebiedsgericht te werken beogen de City Deal partijen de maatschappelijke kosten voor de aardgasvrij transitie zo laag mogelijk te houden. Door de schaalvergroting die het toevoegen van de Ookmeerwegflat en Remijden met zich meebrengt, kan er een kostenreductie (en daarmee een lagere Bijdrage AansluitKosten (BAK) gerealiseerd worden. Dit leidt tot een meer betaalbare warmteoplossing voor Stadgenoot. De meerkosten voor aardgasvrij bedragen voor Stadgenoot voor alle 4 de blokken gemiddeld ca 5.000 euro per woning (zie onderstaande tabellen). Dit is relatief laag doordat er gekozen kan worden voor collectieve aansluitingen en doordat Stadgenoot opschaalt tot 588 woningen. Dit resulteert in een gewenste gebiedsgerichte aanpak, waardoor er gekozen kan worden voor een gebiedsgerichte subsidie die afwijkt van de stadsbrede subsidie.

Aantal Woningen	Naam	Investering energiesysteem gepland	Investering van gas af	Totaal meerkosten	Meerkosten per woning
84	Osdorpplein	€ 223.137	€ 623.736	€ 400.599	€ 4.769
144	Blomwijckerpad	€ 323.258	€ 1.916.911	€ 1.593.653	€ 11.067
180	Gallerijflat Remijden	€ -	€ 487.605	€ 487.605	€ 2.709
180	Gallerijflat Ookmeerweg	€ -	€ 484.472	€ 484.472	€ 2.692
588	**Totaal**	**€ 546.395**	**€ 3.412.796**	**€ 2.966.329**	**€ 5.045**

Blomwijckerpad		
Technisch aanpassen woning (leidingkast, meterkast, etc)	€	1.532.927,00
Elektrisch koken	€	165.600,00
Aansluitbijdrage	€	165.679,56
Afsluiten gas	€	52.704,00
Totaal	**€**	**1.916.910,56**

Osdorpplein		
Technisch aanpassen woning (leidingkast, meterkast, etc)	€	323.137
Elektrisch koken	€	96.600
BAK	€	173.255
Afsluiten gas	€	30.744
Totaal	**€**	**623.736**

Remijden		
Technisch aanpassen gebouw en woning	€	45.000
Vervroegd afschrijven ketel	€	70.000
elektrisch koken	€	108.000
Bijdrage pannenset	€	36.000
Aansluitbijdrage	€	162.725
Afleverset voor 15 jaar	€	-
Afsluiten gas	€	65.880
Totaal	**€**	**487.605**

Ookmeerwegflat		
Technisch aanpassen gebouw en woning	€	35.000
Vervroegd afschrijven	€	30.000
Compensatie bewoner kookplaat	€	108.000
Bijdrage pannenset	€	36.000
Aansluitbijdrage	€	209.592
Afleverset voor 15 jaar	€	-
Afsluiten gas	€	65.880
Totaal	**€**	**484.472**

Voor de businesscase is het van belang dat de toegezegde gemeentelijke en rijksbijdragen daadwerkelijk doorgaan. De raad van Commissarissen van Stadgenoot heeft aangegeven in te stemmen met de aansluiting van de 4 complexen in lijn met de aanbieding van Westpoort Warmte onder voorbehoud van toekenning van de gemeentelijke bijdragen. Daarnaast hebben de bewoners een wettelijk vastgelegd instemmingsrecht (70%).

De Alliantie heeft nog geen kostenraming voor Klarenburg. Voor hen zal de dekkingsgraad afhangen van de keuze voor een collectief of een individueel systeem. De inschatting is dat

de kosten voor het aardgasvrij maken van met een collectief systeem lager liggen dan de subsidiebijdrage. Dat betekent dat Klarenburg in dat geval niet voor de volledige subsidie in aanmerking komt. Valt de keuze uiteindelijk op individuele aansluitingen, dan liggen de kosten waarschijnlijk hoger en kan de Alliantie een deel van haar meerkosten met de subsidie dekken.

Voor Eigen Haard gaat het in fase 1 alleen om de kosten voor de kookgastransitie, gezien de twee galerijflats al aangesloten zijn op het warmtenet.

De keuze voor aardgasvrij brengt op dit moment over het algemeen geen kostenbesparing teweeg voor de eindgebruiker of de vastgoedbezitter. Met het oog op de stijgende gasprijzen is het mogelijk dat de eindgebruiker of de vastgoedbezitter wel kostenbesparing gaat krijgen door van het aardgas af te gaan.

Liander

Voor de eerste fase in de Wildemanbuurt moet Liander 1 extra Middenspanningsruimte maken. De kosten hiervan worden geschat op € 100.000. Ook zal Liander €25.000 moeten investeren om grondroeringsgevoelige leidingen te vervangen als gevolg van het warmtenet. Deze kosten moet Liander socialiseren over al hun klanten in Liander verzorgingsgebied. Liander ziet deze kosten als acceptabel en onvermijdelijk n.a.v. afstemming binnen de technische werkgroep. De kosten voor de werkzaamheden in de openbare ruimte lopen via het WIOR-proces.

Openbare Ruimte

Het opbreken van het straatwerk, het graven van de sleuf en het aanvullen en dichtstraten zijn werkzaamheden die Westpoort Warmte zelf dient te organiseren en bekostigen. Alleen als de Gemeente een herprofilering van de straat tegelijkertijd uitvoert, dan kan Westpoort Warmte (en andere partijen) profiteren en neemt de Gemeente de opbreek en herstraat kosten op zich. Aangezien de Gemeente geen herprofileringen in de betreffende straten heeft gepland, zijn dus de kosten voor de fysieke werkzaamheden volledig voor Westpoort Warmte.

7.3 Subsidie gemeente Amsterdam

Met de City Deal partijen is in Q3 2018 de verkenning van een aardgasvrije Wildemanbuurt gestart. In een aantal workshops zijn partijen samengekomen om de plannen in de buurt te delen, te bepalen wat een logische fasering is voor een aardgasvrije aanpak en welk alternatief het beste is. Partijen hebben als doel om een gebiedsgerichte oplossing te organiseren. Binnen het juridisch kader van de subsidieregeling kan het college van B&W de

Wildemanbuurt als gebied met specifieke subsidievoorwaarden aanwijzen binnen de *subsidieregeling gebiedsgericht aardgasvrij*[1].

De stimulans voor grote vastgoedbezitters om mee te werken aan een gebiedsgerichte aanpak wordt verder versterkt door één van de voorwaarden voor subsidies binnen de subsidieregeling gebiedsgericht aardgasvrij. De voorwaarde is dat vastgoedbezitters een intentieovereenkomst levert waaruit blijkt dat al hun vastgoed binnen het gebied van die specifieke subsidieregeling vóór een door het college te bepalen datum aardgasvrij maakt. De investeringsnota aardgasvrij voor de Wildemanbuurt kan hier ook toe dienen.

Het voorstel is om €2.833.000 uit het Klimaatfonds beschikbaar te stellen voor een Wildemanbuurt subsidie die de realisatie van 1038 aardgasvrije woningen stimuleert. Het gaat dan naar verwachting om 768 woningen waar zowel het koken als de warmte aardgasvrij wordt gemaakt, en om 270 woningen waar het alleen om een kookgastransitie gaat.

Deze inschatting van 1038 woningen is gebaseerd op de volgende vier punten:

1. Stadgenoot, Westpoort Warmte en andere City Deal partijen zijn op directieniveau tot een akkoord gekomen om de eerste 588 woningen als eerste fase van de Wildemanbuurt op het warmtenet aan te sluiten en het kookgas (deels direct, deels per mutatie) uit te faseren. Dit betekent dat de realisatie van deze aardgasvrije woningen een grote zekerheid kent.

2. De Alliantie onderzoekt de mogelijkheden om de flat aan de Klarenburg met 180 woningen ook aan te sluiten op het warmtenet en direct het kookgas uit te faseren.

3. Eigen Haard is voornemens om het kookgas voor hun vastgoed in de VvE's Boutenburg en Osdorper Ban uit te faseren. Het gaat hier om 202 woningen waar bewoners nog koken op gas. De woningen zijn al aangesloten op stadswarmte.

4. We willen de mogelijkheid openhouden voor particulieren eigenaren om hun woning aardgasvrij te maken. In de Wildemanbuurt zijn circa 250 particuliere woningeigenaren, waarvan naar schatting 10 al aardgasvrij zijn, 140 al stadswarmte hebben maar nog op gas koken (de particuliere eigenaren in Boutenburg en Osdorper Ban, en 100 gas gebruiken voor warmte en koken. We schatten in dat ongeveer 50% van de particuliere eigenaren voor een relatief makkelijke kookgas transitie gaan, dus ongeveer 68 woningen.

Wanneer we deze aantallen bij elkaar optellen komen we uit op 1.038 aardgasvrije woningen.

Eigenaar	Aantal woningen	Maximale subsidie	Totaal
Stadgenoot	588	€3.500 euro	€2.058.000
De Alliantie	180	€3.500 euro	€630.000
Eigen Haard	202	€500 euro	€101.000
Particuliere eigenaar	68	€500 euro	€34.000

[1] Dit onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming. De nieuwe subsidieregeling ligt najaar 2019 voor =besluitvorming.

Totaal	1.038		€2.823.000

Er is €10.000 beschikbaar om de uitvoeringslasten van de regeling te dekken. De uitvoeringskosten zijn laag, omdat we van Stadgenoot en de Alliantie per organisatie 1 grote aanvraag verwachten.

De subsidiebijdrage van €3.500 dekt in deze casus een deel van de kosten, maar vraagt nog wel van aanvragers een eigen additionele investering. Directies hebben onder begeleiding van de programmamanager City Deal gesproken over de meerkosten en afgestemd hoe ze hier allen een stap in kunnen zetten zodat de 1e fase aardgasvrij gemaakt kan worden.

De volgende activiteiten worden met de volgende vaste bedragen gesubsidieerd:

Activiteit	**Subsidie bedrag per woning**
Het realiseren van een aardgasvrije ruimteverwarmings- en tapwaterinstallatie in een woning.	€3.000
Omzetting van een gasgestookte kookvoorziening van een woning naar aardgasvrije kookvoorziening en het verwijderen van de aardgasaansluiting, zodat de woning aardgasvrij wordt.	€500

** Indexatie is niet van toepassing.*

In aanmerking voor subsidie komen de gemaakte kosten voor bovenstaande activiteiten met uitzondering van:

1. de kosten voor zelf verrichte arbeid, indien de voorzieningen door de aanvrager zelf worden getroffen;
2. de kosten voor isolatievoorziening;
3. de kosten voor zonnepanelen;
4. de kosten voor biomassaverbrandingsketels, hout- of pelletkachels;
5. de kosten voor installaties of fornuizen op fossiele brandstoffen als kolen, olie, butaangas of andere brandstoffen die bij verbranding meer fijnstof produceren dan aardgas;
6. de kosten voor pannen en ander keukengerei;
7. de kosten voor voorzieningen die gericht zijn op het voldoen aan wettelijke verplichtingen;
8. De kosten voor voorzieningen die gericht zijn op het voldoen aan de gangbare minimum kwaliteitseisen.

Tot en met 2024 volgen er dan nog kookgastransitie aanvragen, die per mutatie uitgevoerd worden bij de galerijflats van Stadgenoot en Eigen Haard en jaarlijks aangevraagd. Stadgenoot en Eigen Haard committeren zich om alle huurders de kans te bieden om van het kookgas af te stappen. De gemeente kan na vijf jaar overgaan om het plafond te verhogen voor de huurders die binnen vijf jaar niet verhuisd zijn en die niet in zijn gegaan op

het voorstel van Stadgenoot en Eigen Haard. Voor Liander is het geen wenselijke situatie om kookgas op deze manier in alle buurten uit te faseren, gezien ze dan langer een gasnet operationeel moeten hebben voor slechts enkele kookgasaansluitingen. De Alliantie streeft ernaar om de kookgastransitie mee te nemen in het project en dus in 2022 klaar te hebben. Of dit lukt is afhankelijk van de bewoners. Anders voert de Alliantie dit uit bij de bewoners die geïnteresseerd zijn en bij mutatie van de woning. Voor het Blomwijckpad en het Osdorpplein gaat Stadgenoot ook in één keer het kookgas eraf halen.

7.4 Andere dekkingsbronnen

Stadgenoot vraagt haar huurders geen extra bijdrage of huurverhoging voor de over stapnaar Stadswarmte. Afrekening van het verbruik wordt bij collectieve aansluitingen – net als nu het geval is – via de servicekosten verrekend. Dat betekent dat Stadgenoot gemiddeld €1.500 per woning in fase 1 zelf betaald. Zij gaan hiervoor op zoek naar andere dekkingsbronnen, zoals de EIA indien beschikbaar en van toepassing.

De Alliantie betaalt de aardgasvrij transitie ook voor een deel zelf. Zoals het er nu naar uit ziet, gaat zij alleen huurverhoging vragen bij isolerende maatregelen die een verlaging in de energiekosten voor huurders opleveren.

8 Voorwaarden

De uitgangspunten van de City Deal zijn gebiedsgericht, inclusief en tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Voorstel is om deze te vertalen in onderstaande voorwaarden:

Stadgenoot zegt toe hun vastgoed voor het Blomwijckerpad, Osdorpplein Noord (ten zuiden van de Osdorpergracht), Ookmeerwegflat en Remijden aan te sluiten op het stadswarmte netwerk. In totaal zijn deze complexen goed voor 588 woningen. Westpoort Warmte heeft met deze gebiedsgerichte schaalvergroting een lagere BAK kunnen aanbieden.

Stadgenoot staat open om met City Deal partners te onderzoeken hoe de drie galerijflats (Remijden , Ookmeerweg en Klarenburg) zo optimaal mogelijk qua werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden (2021-2022).

De Alliantie onderzoekt de mogelijkheden voor het aardgasvrij maken van Klarenburg (180 woningen) door aansluiting op stadswarmte. De Alliantie staat open om met City Deal partners te onderzoeken hoe de 3 galerijflats zo optimaal mogelijk qua werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden (2021-2022).

Eigen Haard en Stadgenoot zeggen toe hun woningen in respectievelijk Remijden & Ookmeerwegflats, en Osdorperban & Boutenburg bij mutatie van een gasgestookte kookvoorziening naar een aardgasvrije kookvoorziening om te zetten. Stadgenoot en Eigen Haard committeren zich om alle huurders de kans te bieden om van het kookgas af te stappen.

Gemeente zegt toe maximale inspanning te plegen zo spoedig mogelijk het voorstel voor de subsidiebijdragen bij de wethouder en de Raad te krijgen. Dit betekent dat het voorstel op z'n vroegst medio december 2019 op de raadsagenda staat.

Westpoort Warmte en corporaties maken de afspraak over de warmtemotor waarin wordt beoogd om als vertaling van de landelijke startmotor naar Amsterdam, het corporatiebezit in de nabijheid van het aanwezige stadswarmte netwerk op grote schaal aardgas vrij te maken door aan te sluiten op het stadswarmte netwerk.

Gemeente neemt lead in participatie traject naar de particulieren in de Wildemanbuurt. Hiervoor neemt de gemeente samen met partner !WOON initiatief om particuliere sleutelfiguren te spreken, informatiebijeenkomsten te organiseren en specifieke sessies met bijvoorbeeld VvE's te organiseren.

Corporaties met gespikkeld bezit agenderen in de ALV de transitie naar aardgasvrij.

Westpoort Warmte/WPW erkent de inclusieve gebiedsgerichte aanpak en komt daarom met een goed aanbod voor de corporaties en particulieren in de buurt.

Gemeente spant zich maximaal in om vergunningsprocessen zo snel mogelijk te laten verlopen.

Alle partijen spreken af zich gezamenlijk in te zetten om bij het tracé van een warmtenet rekening te houden met de ligging van brosse gasleidingen zodat er geen gasleidingen vervangen hoeven te worden als gevolg van het aanleggen van het warmtenet.

Liander wil een toezegging dat dit gebied kan worden gekenmerkt als een gebied waar geen nieuwe gasaansluitingen meer komen. De Gemeente (het college) heeft de bevoegdheid om dit gebied aan de wijzen als een gebied waar de netbeheerder geen aansluitplicht heeft. Deze bevoegdheid ligt besloten in artikel 10, lid 7, onder b van de Gaswet. Dit wordt parallel met de gebiedsgerichte subsidie (voor VvE's en fase 3) aan de raad voorgelegd. Voor projecten in de openbare ruimte is het mogelijk wel nog noodzakelijk dat bestaande gasaansluitingen vervangen worden, indien dit voor de veiligheid van de werkzaamheden benodigd is. Liander bevestigt dit.

Liander spant zich in om het gasnet op een optimaal moment te verwijderen in fase 1 als alle woningen aangesloten zijn op warmte en kookgas uit gefaseerd is. Tevens zijn zij in gesprek met gemeente, Westpoort Warmte en Waternet over efficiënt werken en onderzoeken de mogelijkheden voor 'samen aanbesteden'.

Handtekeningen City Deal partijen

Stadgenoot
Eigen Haard
De Alliantie
Liander
Westpoort Warmte
Gemeente Openbare Ruimte
Gemeente AGV
Gemeente Amsterdam Drinkwater en Riolering (Waternet)

!WOON niet geen 'ondertekenaar' van de investeringsnota, maar heeft als rol om het perspectief van bewoners in te brengen.

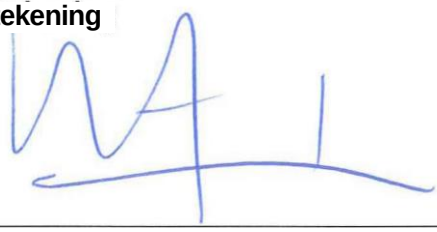
Particulieren zijn op de hoogte van de afspraken in de investeringsnota en worden allen uitgenodigd om deel te nemen aan het aardgasvrij proces.

Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019

Handtekeningenblad Citydeal Partijen — Gemeente Amsterdam, Aardgasvrij

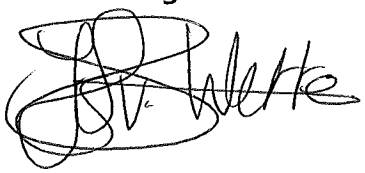
Naam:	Handtekening
Wybo Jurjens	

Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019

Handtekeningenblad Citydeal Partijen - Liander

Naam:	Handtekening
Sarike van Weere	

Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019

Handtekeningenblad Citydeal Partijen - Gemeente Amsterdam Drinkwater en Riolering (Waternet)

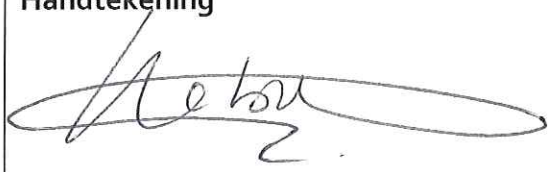
Naam:	Handtekening
de E.W. de Bruijne 27-11-2019	

Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019

Handtekeningenblad Citydeal Partijen – Gemeente Amsterdam, Openbare ruimte

Naam:	Handtekening
Nabila Boeibaar	

Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019 , def. versie 14-11-2019

Handtekeningenblad Citydeal Partijen – de Alliantie

Naam: E.G.A. Ruts	Handtekening

Investeringsnota aardgasvrij Wildemanbuurt

Door: werkgroep aardgasvrij Wildemanbuurt

Datum: 29/10/2019

Handtekeningenblad Citydeal Partijen – Westpoort Warmte

Naam:	Handtekening
Martin Bijch	