

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Fasewijziging Slim Warmtenet Zandweerd: woningen Hobbemastraat naar fase 1 brengen

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 1-04-2025
Notanummer : 2025-269
Datum : 1-04-2025
Programma : 04b - Energietransitie
Portefeuillehouder : Wethouder Van Essen,

Bijlage(n) :

Parafering

26-03-2025: Programmamanager energietransitie26-03-2025: Regiemanager

Agendering

* 28-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

1-04-2025

B & W d.d.: 1-04-2025

Besluit

1. In te stemmen met een faseaanpassing SWZ waarmee 32 woningen van Woningcorporatie Rentree aan de Hobbemastraat uit fase 2 eerder aangesloten kunnen worden op Slim Warmtenet Zandweerd en 9 particuliere woningen (huisnummer 65 t/m 81) een aanbieding te doen voor aansluiting op Slim Warmtenet Zandweerd;

2. De benodigde investering van € 750.000,- te realiseren binnen de kredieten van fase 1.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Eind 2024 heeft de gemeente het verzoek van woningcorporatie Rentree ontvangen om 32 woningen aan de Hobbemastraat versneld aan te sluiten op Slim Warmtenet Zandweerd. Reden hiervoor ligt in het natuurlijke moment waarop Rentree momenteel deze woningen renoveert. Wanneer de oorspronkelijke planning zou worden aangehouden zou aansluiting pas na 2028 plaatsvinden als onderdeel van fase 2.

De woningen van Rentree liggen aan dezelfde warmtestreng waar ook 9 particuliere woningen op aan zouden kunnen sluiten. Als besloten wordt tot aansluiting van de woningen van Rentree wordt voorgesteld om in aanvulling hierop deze 9 particuliere woningen ook een aanbod te doen op aansluiting op het SWZ.

Binnen het projectteam heeft technisch, financieel, organisatorisch en uit oogpunt van de wijkaanpak onderzoek plaats gevonden of invulling kan worden gegeven aan de wens van Rentree plus de geboden optie voor 9 particuliere woningen. Dit leidt tot de volgende conclusies:

* Technisch: er is capaciteit over op de reeds gerealiseerde warmtecentrale in de Rembrandkadeflat. Deze capaciteit kan aangewend worden voor de warmtelevering Hobbemastraat. Tracé en woningaansluitingen zijn in overleg met Rentree onderzocht en uitgewerkt;

* Financieel: de kosten voor aansluiting passen binnen het totaal van de businesscase SWZ voor fase 1 en fase 2. Zie ook paragraaf financiën;

* Organisatorisch: de aansluiting is binnen de projectplanning inpasbaar. Met Rentree is een projectplan opgesteld om dit project in gezamenlijkheid uit te voeren waarin taken, verantwoordelijkheden en afspraken rondom aansluiting zijn beschreven.

* Wijkaanpak: De aansluiting van de woningen kan inzichten opleveren voor de verdere wijkaanpak in fase 2 van het SWZ. Dit heeft een tweeledig argument.

* In dit project doen we ervaring op met het aansluiten van grondgebonden woningen op het SWZ;

* In dit project doen we voor het eerst ervaring op met het aansluiten van bestaande particuliere woningen op het SWZ buiten de nieuwbouw van Tuinen van Zandweerd. Deze ervaringen zijn te gebruiken bij de wijkaanpak en het ophalen van commitment voor woningen in fase 2.

Voorgaande conclusies leiden tot dit voorstel voor beoogde fase-aanpassing en daarmee het aansluiten van de 32 woningen van Rentree en het bieden van een optie tot aansluiten aan de 9 particuliere woningen.

Met dit voorstel zal de oorspronkelijke aansluitplanning van Slim Warmtenet Zandweerd (SWZ) worden aangepast. Totaal zullen daarmee maximaal 41 woningen van Fase 2 naar Fase 1 worden overgeheveld en in 2026 op het warmtenet worden aangesloten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het aanpassen van de aansluitplanning en het versneld aansluiten van de maximaal 41 woningen aan de Hobbemastraat wordt voldaan aan de wens van Rentree en bieden we particuliere woningeigenaren de optie tot vervroegd aan te sluiten op het SWZ. Voor de huurders van de huurwoningen van Rentree kunnen onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden hiermee in één keer worden uitgevoerd wat overlast reduceert.

Naast de Rentree-woningen betekent de voorgestelde wijziging dat we een overzichtelijke groep particuliere woningeigenaren een aanbod gaan doen tot aansluiten op het SWZ. Het communicatie- en participatieplan kan op deze manier op een kleine groep woningeigenaren getoetst worden. Dit biedt ons de mogelijkheid om waardevolle inzichten te verkrijgen die van groot belang zijn voor de verdere uitrol van het project. Tenslotte betekent dit dat we in de zomer van 2026 totaal 41 woningen versneld van duurzame warmte kunnen voorzien.

Kader

* Raadsbesluiten SWZ oktober 2020, april 2022, juni 2023 en mei 2024;

* Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Deventer, woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf Iedereen en Stichting Eigen Bouw;

* Aansluitovereenkomst Gemeente Deventer – woningcorporatie Rentree tbv woningen Hobbemastraat;

Betrokken partijen en participatie

Ter voorbereiding op dit besluit heeft afstemming plaats gevonden met Rentree.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Voordelen:

- * Door aan te sluiten bij de geplande onderhoudswerkzaamheden van Rentree kunnen werkzaamheden efficiënt uitgevoerd worden en zal de overlast voor de huurders beperkt(er) zijn.
- * Door een aantal particuliere woningen reeds in fase 1 aan te sluiten kan zowel ervaring opgedaan worden in communicatie met particulieren als met de techniek van het aansluiten van particuliere woningen.
- * Door het nu aansluiten van de woningen van Rentree hoeft nu geen alternatieve keuze gemaakt te worden voor Rentree om de woningen te verwarmen en van warm water te voorzien.

Nadelen:

- * De woningen kunnen, totdat de uitkoppeling en warmtepompcentrale aan de Rubensstraat gereed is, nog niet van duurzame warmte worden voorzien. Met de beoogde planning voor realisatie van uitkoppeling wordt deze periode op maximaal een half jaar ingeschat .
- * Extra werkzaamheden voor projectteam in fase 1. Door af te wijken van de initiële planning is er een kans op vertragend effect.

Financiële consequenties en dekking

Deze investering voor de Hobbemastraat stond gepland in fase 2. Op dit moment zijn alleen de kredieten voor fase 1 aangevraagd. De investering van de aansluiting van de Hobbemastraat van € 750.000,- (gebaseerd op totale investering delen door aantal woningen waarbij de investering per woning 18K wordt) kan worden gedekt uit de kredieten van fase 1. Tussentijds wordt op de besteding van de kredieten gestuurd. Indien nodig worden bijstellingen via tussenrapportages aan de raad voorgelegd.

Concreet voor de financiële consequenties in de meerjarenexploitatie betekent dit:

- * Hogere lasten:
 - * Door eerder te investeren starten rente- en afschrijvingskosten eerder.
 - * Door eerder te investeren starten beheer- en onderhoudskosten eerder.
 - * Door eerder te investeren zal eerder geherinvesteerd moeten worden.

* Door eerder warmte te leveren aan 42 woningen worden eerder warmtekosten gemaakt.

* Hogere baten:

* Het eerder leveren van warmte brengt eerder opbrengsten (vast en variabel tarief) met zich mee.

De financiële consequenties van het aanpassen van de planning zijn doorgerekend in de Business Case. Concreet betekenen de hiervoor beschreven effecten een negatief resultaat op de Business Case over 30 jaar van € 20.000.

Bij het raadsbesluit van mei 2024 is de businesscase en de meerjarenbegroting vastgesteld. De informatie in deze stukken is opgebouwd uit zowel de aanleg van fase 1 als fase 2. Het aansluiten van de Hobbemastraat valt binnen deze financiële kaders. In mei 2025 zal een geactualiseerde businesscase en meerjarenbegroting worden voorgesteld ter besluitvorming aan de raad, hierin zal de verschuiving van de aanleg van de Hobbemastraat in fase 1 zijn verwerkt.

Openbaarmaking en communicatie

Na het collegebesluit zullen bewoners geïnformeerd worden over de plannen voor aansluiten op het Slimme Warmtenet. Een stappenplan wordt nu uitgewerkt.

De huurders van Rentree zullen door Rentree geïnformeerd worden over het besluit om woningen aan te sluiten op het warmtenet. De gemeente is hierbij ondersteunend in kennis en communicatiemateriaal. De particulieren worden door de gemeente geïnformeerd over de mogelijkheid om aan te sluiten op het warmtenet.

Aanpak en uitvoering

Er is door het projectteam een fysieke opname in de woningen van woningcorporatie Rentree gedaan en er zijn voorbesprekingen geweest met Woningcorporatie Rentree en haar geselecteerde aannemers. Uit deze voorbesprekingen is naar voren gekomen dat de werkzaamheden uit te voeren tijdens de renovatie prima combineren met onze werkzaamheden; het vanuit de centrale in de Rembrandtflat aansluiten van de afleverset op de verwarming en het warm water in de woningen.

In opdracht van de Gemeente Deventer werkt Ede Wageningen Engineers inmiddels de optimale route van de centrale in de Rembrandtflat naar de bewoners uit. Hieruit verwachten wij geen onneembare obstakels.

Na uw positieve besluit zal een verdere verdieping plaats vinden, waarbij de geselecteerde aannemers van de gemeente Deventer en de geselecteerde aannemers van woningcorporatie Rentree de werkzaamheden verder op elkaar afstemmen. Dit zorgt ervoor dat de uitvoering ordentelijk, nauwkeurig en naar de wens van beide partijen verloopt, dat de hinder voor de bewoners tot een minimum wordt beperkt en dat de communicatie hierover helder en tijdig plaatsvindt.