

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verkenning warmteplan Deltabuurt

Notagegevens

| | |
|--------------------|--|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 22-04-2025 |
| Notanummer | : 2025-281 |
| Datum | : 22-04-2025 |
| Programma | : 04b - Energietransitie |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Van Essen, |
| Bijlage(n) | : Verkenning warmteplan Deltabuurt 22 april 2025.pdf |

Parafering

16-04-2025: Wethouder16-04-2025: Programmamanager energietransitie

Agendering

* 16-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

22-04-2025

B & W d.d.: 22-04-2025

Besluit

1. Te starten met het opstellen van een warmteplan voor de Deltabuurt:

* In dit warmteplan te verkennen wat de beste oplossing is om de buurt te verwarmen, inclusief inzicht in de financieringsmogelijkheden en de rolneming van verschillende partijen

* In dit warmteplan te verkennen hoe we met partijen in de buurt woningeigenaren en VvE's gaan faciliteren en ontzorgen met woningisolatie

2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Voor u ligt de verkenning warmteplan Deltabuurt. Hierin staat beschreven wat de situatie is en waar de kansen en mogelijkheden liggen voor het maken van een warmteplan. In dit voorstel wordt B&W geadviseerd om op basis van deze verkenning te starten met een warmteplan in de Deltabuurt.

In de vergadering van 24 mei 2023 heeft de raad richtlijnen meegegeven waarmee gestart kan worden met een volgend warmteplan. De Deltabuurt was toen al voorzien als volgende buurt omdat er een sterk verouderd warmtenet ligt dat technisch en organisatorisch onder druk staat en er aanleiding is vanuit andere programma's om aan de slag te gaan. De raad heeft eind 2024 zorgen geuit over de situatie en de slagkracht van de Vereniging van Eigenaren (vve's) op het Deltaplein. Daarnaast zijn er technische vragen gesteld over het warmtenet. De raad is eind 2024 via een raadsmededeling (2024 - 945) geïnformeerd over de specifieke situatie op het Deltaplein en de start van deze verkenning. Daarnaast is vanuit de bredere sociale opgave geconstateerd dat een succesvolle aanpak van

het warmtenet en de energietransitie noodzakelijk is om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Betaalbaar wonen

In Deventer werken we samen met partners aan fossielvrij en betaalbaar wonen. Alle wijken worden één voor één energiezuiniger en gaan stapsgewijs van het aardgas af. Uiteindelijk willen we dat iedereen met duurzame energie betaalbaar kan wonen en werken. In de Deltabuurt is de financiële buffer van huishoudens lager dan gemiddeld in de gemeente. De kapitaalkracht is relatief laag, terwijl er grote investeringen nodig zijn in het warmtenet, dat gedeeltelijk eigendom is van de woningeigenaren via de verenigingen van eigenaren (VvE's). De isolatiewaarde van de woningen in de Deltabuurt is relatief laag. Dit betekent dat er veel warmte verloren gaat en dat zien bewoners terug op de energierekening. Woningeigenaren kunnen de kosten of kosten voor een lening vaak niet dragen. Daarom is betaalbaar wonen van groot belang voor de oplossing in de Deltabuurt.

Warmtenet en energietransitie essentieel voor toekomstbestendige Deltabuurt
De Deltabuurt in Deventer heeft een belangrijke rol in het huisvesten van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt. Dit zien we als de kracht van de wijk en dit willen we graag zo behouden. Ook duidelijk is dat er de nodige opgaven liggen die moeten worden opgepakt om te zorgen dat de Deltabuurt een goed functionerende buurt wordt waar mensen prettig wonen. Hiervoor is een gebiedsgerichte aanpak ontwikkeld via de buurtagenda. In deze buurtagenda is geconstateerd dat de aanpak van het warmtenet en energietransitie essentieel is voor de toekomst van de Deltabuurt. Een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie is noodzakelijk om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren. Denk aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten en de uitstraling van de wijk.

Fossielvrij wonen

Op dit moment zorgt verwarming met aardgas voor meer dan een derde van de CO₂-uitstoot van gebouwen in Nederland. Daarnaast maakt het gebruik van aardgas ons afhankelijk van gas uit Groningen of het buitenland. Momenteel is 95% van alle gebouwen nog afhankelijk van aardgas voor verwarming. In 2016 heeft Nederland het VN-klimaatakkoord van Parijs ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De nationale doelstellingen zijn vastgelegd in de Klimaatwet en het Klimaatakkoord van 2019. Hierin is afgesproken dat in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af moeten zijn. Deze doelstelling is in Deventer vertaald naar 20% aardgasreductie in 2030. In de Deltabuurt zal het isoleren en een alternatief voor het gasgestookte warmtenet bijdragen aan deze doelstelling.

Kader

- * Raadsmededeling Deltaplein (2024 - 945), 17 december 2024
- * Raadsbesluit actualisering Transitievisie Warmte (TVW) (24 mei 2023)
- * Transitievisie Warmte (juli 2021)
- * Energievisie Deventer (20 maart 2024)
- * Uitvoeringsprogramma Deventer Energievisie (12 december 2023)
- * Bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen' 2022-2026()

Betrokken partijen en participatie

Er is overleg geweest met Ennatuurlijk, de woningcorporaties Ieder1 en Rentree en de beheerorganisaties Armeva en MVGM. Alle partijen hebben aangegeven dat het wenselijk is dat de gemeente de regierol op zich neemt in dit vraagstuk. Tijdens de eerste interviews hebben zij hun bereidheid uitgesproken om mee te werken aan onder andere de scenariostudie en/of de VvE-aanpak.

Enexis heeft kennis genomen van de verkenning en heeft aangegeven graag betrokken te willen worden bij de uitkomsten van de scenariostudie.

De kennismaking met woningeigenaren en VvE-besturen is gestart. Er is gesproken met professionals in de wijk, die ook aangeven dat het warmtenet en de energietransitie een belangrijke sleutel zijn in het toekomstbestendig maken van de Deltabuurt.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Groot, woningeigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en isoleren van hun woningen. De VvE's zijn samen met Ennatuurlijk eigenaar van het warmtenet. Gemeente heeft hier de regierol, maar is geen eigenaar van de woningen en/of het warmtenet. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Groot, zij willen een betaalbare oplossing voor het verwarmen van hun woningen. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? Per buurt is er 200.000 euro per jaar beschikbaar voor het opstellen/ uitvoeren van een warmteplan. Hier worden de interne uren van de gemeente uitgedekt, kunnen activiteiten in de buurt georganiseerd worden en zullen we de scenariostudie van betalen. De VvE aanpak wordt hier ook deels uit betaald, waardoor we ook expertise kunnen inhuren of hulpmiddelen voor de VvE's kunnen ontwikkelen en aanbieden. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) Warmtenet We werken samen met Rentree, Ieder1, Ennatuurlijk, Armeva en MVGM en de woningeigenaren. Bij de scenariostudie naar het warmtenet als onderdeel van het warmteplan gaan we samenwerken met deze partijen. Het participatieniveau kan wijzigen per partij en gedurende het proces. Dit is o.a. afhankelijk van de rolname van de verschillende partijen in het warmtenet. Isoleren Verwachting is dat we het eerste jaar vooral woningeigenaren, o.a. via VvE's, informeren en raadplegen. Met als doel dat ze uiteindelijk, met eventuele hulp, zelf hun woningen gaan isoleren. De rol van de gemeente is regisserend maar vooral ook faciliterend. We hebben of ontwikkelen een pakket aan maatregelen die woningeigenaren kunnen gebruiken bij het isoleren van hun woningen. 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? We sluiten aan bij de uitvoering van de buurtagenda, waarin onder andere aandacht is voor sociale cohesie, ontmoeten en afval.

Argumenten voor en tegen

Voor

* Er liggen veel opgaven in de Deltabuurt. De aanpak van het warmtenet en het begeleiden van de energietransitie in de komende jaren is essentieel om van de Deltabuurt een toekomstbestendige buurt te maken. Een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie is noodzakelijk om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren. Denk aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten en de uitstraling van de wijk.

* De urgentie om in actie te komen wordt steeds hoger. Verwachting is dat zonder grote investeringen in het warmtenet de kosten zullen stijgen. Een ongewenste situatie voor de woningeigenaren, die geconfronteerd worden met hogere kosten en mogelijk verminderde efficiëntie van hun verwarmingssysteem. Daarnaast hebben woningeigenaren behoefte aan duidelijkheid over de toekomst

van het warmtenet, zodat ze daar hun onderhoud op kunnen afstemmen.

* Het is essentieel de kosten en financieringsmogelijkheden in kaart te brengen voor zowel de isolatieopgave als de (collectieve) oplossing/ warmtenet.

Indien een collectief systeem de beste oplossing voor de toekomst blijkt, is het essentieel dat betrokken partijen gezamenlijk bepalen hoe een opwaardering van het huidige warmtenet of een alternatief gefinancierd zal worden, wie de eigenaar blijft of wordt, en wie verantwoordelijk is voor de exploitatie.

* Er lopen verschillende activiteiten en initiatieven in de buurt. Zoals VvE's die onderhoudsplannen maken, het meerjaren onderhoudsprogramma van de gemeente en de uitvoering van de buurtagenda. Dit is het moment om daarop aan te sluiten.

* Partijen zijn positief over het feit dat de gemeente de regie gaat pakken.

Tot nu toe heeft geen enkele partij de behoefte gevoeld om initiatief te nemen, omdat hun rol in het geheel beperkt is. Dit betekent dat de betrokken partijen niet de verantwoordelijkheid of de middelen hebben om zelfstandig grote veranderingen door te voeren. De gemeente kan echter, door haar regisserende rol, de coördinatie en ondersteuning bieden die nodig is om tot een oplossing te komen.

Tegen

* Er is geen eenvoudige oplossing beschikbaar. De situatie is ingewikkeld en financiële middelen ontbreken. Dit betekent dat het probleem meerdere lagen en factoren heeft die het moeilijk maken om snel en gemakkelijk op te lossen. Bovendien zijn er niet genoeg financiële middelen beschikbaar om de nodige maatregelen te nemen of oplossingen te implementeren.

* De huidige rol van de gemeente is beperkt omdat de gemeente geen eigenaar is van het warmtenet en ook geen eigenaar is van de woningen zelf. Dit betekent dat de gemeente nu niet direct kan beslissen over zaken zoals het isoleren van woningen of het onderhouden van het warmtenet. In plaats daarvan heeft de gemeente een regisserende en faciliterende rol. Dit houdt in dat de gemeente kan helpen bij het coördineren en ondersteunen van initiatieven, maar geen directe beslissingen kan nemen of maatregelen kan uitvoeren. Bijvoorbeeld, de gemeente kan bewoners en eigenaren van het warmtenet informeren en adviseren over energiebesparende maatregelen, maar de uiteindelijke beslissingen en acties liggen bij de eigenaren zelf.

Financiële consequenties en dekking

Dekking vanuit programma 4b.

Openbaarmaking en communicatie

Dit bericht is openbaar. We zoeken naar een natuurlijk moment voor de communicatie, dat is niet op het moment van het afronden van de verkenning. We zoeken naar een moment dat er voor de bewoners nieuwsaarde is en/of er een activiteit in de buurt is.

Aanpak en uitvoering

Centraal in de aanpak staat:

1. Warmtenet onderzoek en keuzes: wat is de huidige situatie, welke duurzame oplossingen zijn mogelijk, en hoe financieren en organiseren we dit met betrokken partijen?
2. Laagdrempeligheid en belangen van woningeigenaren: handelen vanuit de belangen van woningeigenaren en VvE's, met een sterke vertrouwensrelatie als

basis.

3. Kleine stapjes: geen uitgebreid plan, maar direct actie ondernemen waar energie zit en kansen voor verduurzaming zijn.

Stappen in 2025

1. Samenwerking organiseren: We zoeken de samenwerking op met partners zoals Ennatuurlijk, Ieder1, Rentree, Enexis, MVGM en Armeva en professionals in de buurt. .
2. Scenariostudie: Extern bureau onderzoekt warmteoplossingen (Q2-Q4 2025), met input van partners in de buurt.
3. Buurt leren kennen: Inzicht krijgen in buurtorganisatie en belangen van woningeigenaren en VvE's door deelname aan wijkactiviteiten.
4. Gemeentebrede VvE aanpak: Hulpmiddelen voor VvE's beschikbaar in zomer 2025, gebiedsregisseur leert VvE's kennen en ondersteunt vanaf augustus.
5. Eerste stappen nemen: Kleine acties zoals subsidieaanvragen en duurzaam onderhoud starten eind 2025.
6. Financieringsmogelijkheden: Samen met partners financieringsopties voor VvE's in kaart brengen.

Resultaten:

1. Scenario's duurzame warmteoplossing: Eind 2025 duidelijkheid over gewenste oplossing, financieringsmogelijkheden en rolneming.
2. Inzicht in isolatie opgave VvE's: Ervaring opdoen en helpt van VvE's in Deltabuurt gesproken.
3. Inzicht in isolatie opgave grondgebonden woningen: Netwerk opbouwen met woningeigenaren, ervaring opdoen en uitbouwen wat werkt.
4. Doelstellingen formuleren: Aansluiten bij transitievisie warmte en warmteprogramma Deventer.
5. Dynamisch warmteplan: Inclusief rolverdeling en eerste stappen voor 2026.

RAADSMEDEDELING

| | | | |
|------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Onderwerp | Verkenning warmteplan Deltabuurt | | |
| Nummer | 2025-281 | Portefeuillehouder | Wethouder Van Essen, |
| Team | DEV-PRO-EL | Datum | 22-04-2025 |

Inleiding

Voor u ligt de verkenning warmteplan Deltabuurt. Hierin staat beschreven wat de situatie is en waar de kansen en mogelijkheden liggen om vanuit de energietransitie aan de slag te gaan in de Deltabuurt. Via deze raadsmededeling informeert het college de raad over het besluit van B&W (22 april 2025) om op basis van deze verkenning te starten met een warmteplan in de Deltabuurt.

Waarom Deltabuurt?

Gemeenten zijn de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. In de vergadering van 24 mei 2023 heeft de raad richtlijnen meegegeven wanneer met welke wijk begonnen wordt. De Deltabuurt was toen al voorzien als volgende buurt omdat er een sterk verouderd warmtenet ligt dat technisch en organisatorisch onder druk staat en er aanleiding is vanuit andere programma's om aan de slag te gaan. Daarnaast heeft de raad eind 2024 zorgen geuit over de situatie en de slagkracht van de Vereniging van Eigenaren (VvE's) op het Deltaplein. Daarnaast zijn er technische vragen gesteld over het warmtenet. De raad is eind 2024 via een raadsmededeling (2024 - 945) geïnformeerd over de specifieke situatie op het Deltaplein en de start van de verkenning. Daarnaast is vanuit de bredere sociale opgave geconstateerd dat een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie noodzakelijk is om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren.

Kader

- * Raadsmededeling Deltaplein (2024 - 945), 17 december 2024
- * Raadsbesluit actualisering Transitievisie Warmte (TVW) (24 mei 2023)
- * Transitievisie Warmte (juli 2021)
- * Energievisie Deventer (20 maart 2024)
- * Uitvoeringsprogramma Deventer Energievisie (12 december 2023)
- * Bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen' 2022-2026()

Kern van de boodschap

De verkenning toont aan dat er voldoende noodzaak is om te starten met het warmteplan en er voldoende kansen en mogelijkheden zijn om samen met partners en woningeigenaren in de Deltabuurt een warmteplan op te stellen. We sluiten hierbij aan bij lopende werkzaamheden en initiatieven, zoals het meerjaren onderhoudsprogramma van de gemeente, de onderhoudsopgaven van de VvE's en de uitvoering van de Buurtagenda waar de nadruk o.a. ligt op het stimuleren van contact en ontmoeting, verbeteren van de communicatie over projecten en informatie en de aanpak van overlastlocaties.

Nadere toelichting

De verkenning toont aan dat de urgentie om actie te ondernemen hoog is omdat:

a) er een oplossing of alternatief voor het warmtenet moet komen. Het huidige warmtenet is gasgestookt. De eigendomssituatie is complex en er zijn geen grote investeringen de afgelopen jaren gedaan en/of gepland. Het is onwenselijk dat de

kosten de komende jaren gaan stijgen en de rekening terecht komt bij de laagste inkomensgroepen.

b) De isolatiewaarde van de woningen in de Deltabuurt is relatief laag. Dit betekent dat er veel warmte verloren gaat en dat zien bewoners terug op de energierekening.

We starten met een warmteplan in de Deltabuurt, hierin werken we aan twee sporen:

1. Een (collectieve) duurzame oplossing om huizen te verwarmen. Waarbij we starten met onderzoek naar een aardgasvrije oplossing om de buurt te verwarmen. We onderzoeken o.a. behoud warmtenet en collectieve oplossingen op blokniveau en individuele oplossingen.
2. Verduurzamen van woningen, met specifieke aandacht voor verenigingen van eigenaren.

De belangrijkste redenen om te starten met een warmteplan in de Deltabuurt zijn:

- * Warmtenet en energietransitie essentieel voor toekomstbestendige Deltabuurt: De Deltabuurt in Deventer heeft een belangrijke rol in het huisvesten van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt. Dit zien we als de kracht van de wijk en dit willen we graag zo behouden. Ook duidelijk is dat er de nodige opgaven liggen die moeten worden opgepakt om te zorgen dat de Deltabuurt een goed functionerende buurt wordt waar mensen prettig wonen. Hiervoor is een gebiedsgerichte aanpak ontwikkeld via de buurtagenda. In deze buurtagenda is geconstateerd dat de aanpak van het warmtenet en energietransitie essentieel is voor de toekomst van de Deltabuurt. Een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie is noodzakelijk om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren. Denk aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten en de uitstraling van de wijk.
- * Financiële kwetsbaarheid: De financiële buffer van huishoudens in de Deltabuurt is lager dan gemiddeld, waardoor de kapitaalkracht relatief laag is. Een oplossing in de Deltabuurt kan helpen de energiekosten te verlagen, wat bijdraagt aan het maatschappelijk resultaat van betaalbaar wonen voor iedereen.
- * Urgentie warmtenet: Er moet een oplossing komen voor het gasgestookte warmtenet. De eigendomssituatie is complex en er zijn geen grote investeringen gepland. Kostenstijgingen zijn onwenselijk, vooral voor de laagste inkomensgroepen. Woningeigenaren willen duidelijkheid over de toekomst van het warmtenet.
- * Isolatie: De isolatiewaarde van woningen in de Deltabuurt is laag, wat leidt tot hoge energiekosten. Er is behoefte aan isolatie, maar veel VvE's hebben geen duurzaam meerjarenonderhoudsprogramma en missen financiële middelen.
- * Financiering en rolneming: Het is essentieel om kosten en financieringsmogelijkheden voor isolatie en het warmtenet in kaart te brengen. Bij een collectief systeem moeten betrokken partijen gezamenlijk bepalen hoe dit gefinancierd wordt en wie de eigenaar blijft of wordt.
- * Buurtagenda: Er zijn veel initiatieven in de buurt waar de energietransitie op kan aansluiten. Denk hierbij aan de volgende programma's uit de buurtagenda: stimuleren van contact en ontmoeting, verbeteren communicatie over projecten en informatie en de aanpak van overlastlocaties en met name het handhaven van de zelfbewonersplicht.
- * VvE-aanpak: De gemeente is gestart met een brede VvE-aanpak, deze zullen we deels ontwikkelen en inzetten in de Deltabuurt.

* Kansen: Er zijn mogelijkheden om aan te sluiten bij fysieke werkzaamheden zoals het meerjaren onderhoudsprogramma van de gemeente en onderhoudsopgaven van VvE's.

* Complexiteit: De opgave is complex, maar niets doen is geen optie. Partijen willen starten, ook al zal dit met kleine stappen zijn. Er is behoefte aan regie vanuit de gemeente.

Verkenning warmteplan Deltabuurt

22 APRIL 2025 |



Samenvatting

Advies

Het advies is om voor de Deltabuurt een warmteplan op te stellen. Hierin werken we aan twee sporen:

- a) Een (collectieve) duurzame oplossing om huizen te verwarmen. Waarbij we starten met onderzoek naar een aardgasvrije oplossing om de buurt te verwarmen. We onderzoeken o.a. behoud warmtenet en collectieve oplossingen op blokniveau en individuele oplossingen.
- b) Verduurzamen van woningen, met specifieke aandacht voor VvE's.

Conclusies verkenning

De belangrijkste conclusies van deze verkenning zijn:

- Urgentie – niets doen is geen optie meer:
 - Er moet een oplossing of alternatief voor het warmtenet komen. Het huidige warmtenet is gasegestookt. De eigendomssituatie is complex met zowel een rol voor Ennatuurlijk als de VvE's. Zowel Ennatuurlijk als de VvE's hebben geen grote investeringen de afgelopen jaren gedaan en/of gepland. Het is onwenselijk dat de kosten de komende jaren gaan stijgen en de rekening terecht komt bij de laagste inkomensgroepen. Daarnaast hebben woningeigenaren behoefte aan duidelijkheid over de toekomst van het warmtenet, zodat ze de onderhoudsmaatregelen hierop kunnen afstemmen.
 - De isolatiewaarde van de woningen in de Deltabuurt is relatief laag. Dit betekent dat er veel warmte verloren gaat en dat zien bewoners terug op de energierekening. Een oplossing is isoleren. Bij de meeste VvE's ontbreekt een (duurzaam) meerjarenonderhoudsprogramma. Daarnaast ontbreken de financiële middelen om de grote (duurzaamheids)opgave te bekostigen.
- Het is essentieel de kosten en financieringsmogelijkheden in kaart te brengen voor zowel de isolatieopgave als de (collectieve) oplossing/ warmtenet. Indien een collectief systeem de beste oplossing voor de toekomst blijkt, is het essentieel dat betrokken partijen gezamenlijk bepalen hoe een opwaardering van het huidige warmtenet of een alternatief gefinancierd zal worden, wie de eigenaar blijft of wordt, en wie verantwoordelijk is voor de exploitatie.
- De buurtagenda is in uitvoering. In deze buurtagenda is geconcludeerd dat een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie noodzakelijk is om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren. Er zijn veel initiatieven waar we vanuit de energietransitie op kunnen aansluiten. Het advies vanuit de professionals is aan te sluiten bij wat leeft omdat dit een grotere kans van slagen heeft dan een gesprek puur vanuit energietransitie.
- Gemeente is gestart met een brede VvE aanpak, waarbij we starten in o.a. Deltabuurt. De sleutel in de Deltabuurt ligt bij de VvE beheerders en de besturen van de VvE's. Daarnaast is Rentree onderdeel van verschillende VvE's en kan en wil vanuit deze rol ook bijdragen aan een duurzame oplossing.
- Er liggen kansen om aan te sluiten bij fysieke werkzaamheden zoals het meerjarenonderhoudsprogramma van de gemeente en de verduurzamingsopgaven VvE's.
- Het is een complexe opgave. Maar niets doen is geen optie meer. Er is behoefte bij partijen om te starten, ook al zal dit met kleine stapjes zijn.

Een reis van duizend mijl begint met de eerste stap

Chinese filosoof Laozi

Aanpak

- We zetten de belangen van de bewoners en woningeigenaren centraal. We sluiten aan op de interesses van de bewoners in de buurt en de woningeigenaren en zorgen dat onze aanpak laagdrempelig en toegankelijk is voor iedereen.
- De focus in het eerste jaar ligt dan ook op kennismaken, buurtbewoners leren kennen en begrijpen wat mensen/VvE's bezighoudt. De Deltabuurt kent veel verschillende groepen. We verkennen of we een aanpak kunnen opzetten waarbij we per natuurlijke groep in plaats van per straat of blokhuizen gaan werken. Een gebiedsregisseur vanuit de gemeente gaat in samenwerking met de professionals in de buurt in gesprek met woningeigenaren.
- Tegelijkertijd starten we met partijen in de wijk met de scenariostudie voor het warmtenet. Het sterven is eind 2026 inzicht te hebben in de lange termijnoplossing voor de warmtevraag. Deze studie richt zich op: alternatieve bronnen, technische scenario's (zowel collectief, als collectief per blok als individueel) en organisatorische factoren zoals rolname.
- Samenwerken: alleen samen met alle partijen kunnen we stappen zetten. We werken samen met Ennatuurlijk, Woonbedrijf Ieder1, Rentree, MVGM, Armeva en gemeente Deventer. Gemeente Deventer pakt de regie en is de penvoerder.
- Financiën: verwachting is dat beschikbaar budget om daadwerkelijk maatregelen te kunnen nemen een struikelblok is in deze wijk. Een van de opgaven is om gezamenlijk met partijen de financieringsmogelijkheden te verkennen.

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| 1. Analyse | 4 |
| 2. Verdiepende vragen | 8 |
| 2.1 Welke Kansen en mogelijkheden zijn er voor de grondgebonden woningen? | 8 |
| 2.2 Welke Kansen en mogelijkheden zijn er om VvE's te ondersteunen in de schil isolatieopgave van de appartementen? | 10 |
| 2.3 Welke kansen en mogelijkheden zijn er om inzicht te krijgen in een toekomstbestendige (Collectieve) warmteoplossing? | 11 |
| 2.4 Hoe kunnen we aansluiten bij de doelstellingen en lopende processen van andere programma's en projecten? En wat voegen we toe? | 13 |
| 3. Vervolg | 15 |
| 3.1 Werkwijze om te komen tot warmteplan | 15 |
| 3.2 Hoe is de relatie met organisatiestructuur Deltabuurt | 16 |
| 3.3 Financien | 16 |
| 4. Lijst met geïnterviewden | 18 |

1. Analyse

Vooruitlopend op het warmteprogramma gebruiken we voor deze verkenning 9 criteria om inzicht te krijgen of het starten van een warmteplan zinvol is.¹

| CRITERIUM | AFWEGING |
|---|--|
| De gemeente doet andere grote investeringen (koppelkansen MJOP, klimaatadaptatie) | In 2025 wordt gewerkt aan Douwelerwetering zuidoost en zuidwest. Voor 2026 en 2027 staan Grevelingenstraat, Zijpestraat en Amerstraat op de (voorlopige) MJOP-planning (nog niet vastgesteld). Na 2027 ligt er ook een opgave: Neerstraat, Beerzestraat en Biesboschlaan (2028), Lingestraat en Giesenstraat (2029) en Zoomkade en Alblasstraat (2030). Deze planning is niet definitief. Er liggen dus kansen om op korte termijn eventuele werkzaamheden aan het warmtenet of andere collectieve oplossing te combineren. Echter de kans bestaat ook dat het onderhoud net is afgerond. |
| Corporaties doen grote investeringen | Ieder1 heeft recentelijk de flat aan de Deltalaan volledig verduurzaamd qua isolatie en het buizenetwerk in het gebouw verbeterd. Deze laatste kunnen we als voorbeeld nemen voor de andere flats. Rentree heeft voor het portiekgebouw waar zij volledig eigenaar van zijn, plannen om de komende jaren dit gebouw te verduurzamen. Rentree probeert actief verduurzamingsplannen op de agenda te krijgen van de VvE's waar zij betrokken zijn. Zodra er akkoord is vanuit een VvE kunnen zij investeren in verduurzamingsmaatregelen van de appartementen in bezit van Rentree. MVGM gaat voor vier VvE's een duurzaam meerjarenprogramma (DMJOP) opstellen. Armeva geeft aan de stap te willen maken naar duurzame meerjarenprogramma's en vraagt hierbij hulp. De beheerorganisaties geven ook aan dat VvE's behoefte hebben aan duidelijkheid over de toekomst van het warmtenet, omdat dit bepaalt welke investeringen ze moeten doen. Een deel van de Deltabuurt bestaat uit nieuwbouw, dit gebied (westzijde) geeft geen urgente aanleiding om een warmteplan te starten. |
| Warmtebron aanwezig of collectieve oplossing mogelijk, verduurzaming bestaande warmtenetten | In de Deltabuurt ligt een warmtenet. Er zijn twee gasgestookte ketelhuizen waar gasketels staan om de warmte te genereren. In het kader van de energietransitie moet er gezocht worden naar een duurzame bron. Hier zijn geen plannen voor en vooralsnog zijn de technische mogelijkheden beperkt. Ook vanuit de huidige situatie is de urgentie hoog. Ennatuurlijk en de VvE's hebben geen grote investeringen gepland, terwijl er onbekendheid en/of ontevredenheid is over de werking van het warmtenet en bijbehorende kosten. Aanwezigheid van het warmtenet en de urgentie voor een betaalbare oplossing is aanleiding om met een warmteplan te starten. |

¹ De criteria zijn onderdeel van een multi-criteria analyse (MCA) die opgesteld is ten behoeve van het warmteprogramma, om te bepalen welke wijken als eerste aan de beurt zijn voor een warmteplan. De MCA is besproken tijdens het FBW-overleg.

| CRITERIUM | AFWEGING |
|--|--|
| Warmtenetpotentie (warmtevraag/km ²) | De appartementencomplexen zijn al aangesloten op een warmtenet. Er is nog geen concrete potentiële duurzame collectieve warmtebron in beeld, maar er liggen wel kansen. De Deltabuurt ligt relatief dicht bij de industrieterreinen (potentiële restwarmte) en vlakbij het Overijssels Kanaal en de Douwelerkolk. Daarnaast is de Deltabuurt een potentiële locatie om te onderzoeken of waterstof een duurzame bron is voor een collectief systeem. De warmtepotentie van al deze bronnen is nog niet bekend. |
| Inwoners nemen initiatief, enthousiasme van bewoners | Bewoners in de Deltabuurt zijn niet direct enthousiaste initiatiefnemers als het om de energietransitie gaat. Daarnaast geven professionals aan dat er in de Deltabuurt wantrouwen is ten opzichte van de overheid. Acties en hulp moeten laagdrempelig zijn om aansluiting te vinden bij de woningeigenaren. |
| Aanleidingen vanuit andere programma's | Er is door partijen uit de Deltabuurt in 2023 een Buurtagenda opgesteld. De Deltabuurt in Deventer heeft een belangrijke rol in het huisvesten van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt. Dit zien we als de kracht van de wijk en dit willen we graag zo behouden. Ook duidelijk is dat er de nodige opgaven liggen die moeten worden opgepakt om te zorgen dat de Deltabuurt een goed functionerende buurt wordt waar mensen prettig wonen. Hiervoor is een gebiedsgerichte aanpak ontwikkeld via de buurtagenda. In deze buurtagenda is geconstateerd dat de aanpak van het warmtenet en energietransitie essentieel is voor de toekomst van de Deltabuurt. Een succesvolle aanpak van het warmtenet en de energietransitie is noodzakelijk om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren. Denk aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten en de uitstraling van de wijk. Voor de uitvoering is van de buurtagenda is vanuit verschillende organisaties budget beschikbaar. Er liggen kansen om bij de volgende lopende programma's in de buurt aan te sluiten: 1) stimuleren van contact en ontmoeting (gemeente via buurtmaker) 2) verbeteren communicatie over projecten en informatie 3) aanpak van overlastlocaties en met name het handhaven van de zelfbewonersplicht. |
| Percentage huishoudens in energiarmede | Volgens de data van de VNG (DEGO) loopt 8,1% van de huishoudens in de Deltabuurt het risico op energiarmede. Zij hebben een laag inkomen en een hoge energierekening en/of lage energiekwaliteit. Dit is iets hoger dan het gemiddelde in Deventer (7,3%) ² . We vermoeden echter dat de energierekening van de appartementencomplexen die zijn aangesloten op het warmtenet niet goed is meegenomen in deze data. Dit geeft een te rooskleurig beeld van de armoede in de wijk. De financiële buffer van huishoudens is in de Deltabuurt een stuk lager dan gemeentebreed. 47% van de huishoudens met een koopwoning in de Deltabuurt heeft een buffer van minimaal € 5.000, tegenover 81% in heel Deventer ³ . Voor hogere buffers zijn de verschillen nog groter. De kapitaalcracht is dus relatief laag. Gemeentebreed behoort 42% van de Deventer huishoudens tot de landelijke 40% met het laagste inkomen. In de Deltabuurt is dit 61%. De armoedeproblematiek in de Deltabuurt is dus beduidend groter dan gemiddeld in Deventer. De urgentie zit ook nog eens in de kosten die nu niet zichtbaar zijn. Enerzijds ligt er een verouderd warmtenet, waarbij de verwachting is dat het aantal storingen en daarmee de kosten zullen toenemen. Anderzijds vragen de woningen hoge onderhoudsinvesteringen. Verwachting is dat het leidingnetwerk van het warmtenet in de flats onderhoud nodig heeft, de VvE's en dus de woningeigenaren, zijn zelf eigenaar van dit deel van het leidingnetwerk. Woningeigenaren kunnen deze kosten of de kosten voor een lening lang niet altijd dragen. De relatief lage kapitaalcracht in combinatie met niet zichtbare kosten geeft hoge urgentie om een warmteplan te starten. |

² Bron: Datavoorziening Energietransitie Gebouwde Omgeving (DEGO), geraadpleegd februari 2025.

³ Bron: DEGO, op basis van Energie-indicatoren naar regio, 2018 van het CBS. Geraadpleegd maart 2025.

| | |
|--|--|
| <p>Bouwjaar nieuwer of gelijk aan 1992</p> | <p>Op een aantal locaties zijn de woningen relatief nieuw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de westkant van de Deltabuurt (2016 en 2021) • Rondom de Maasstraat/Roerstraat (2013) • Ganzediepstraat/Kwekerijpad (2022) <p>Deze woningen hebben label A, maar een deel van deze woningen zijn nog niet aardgasvrij. Hier liggen wel kansen om over te schakelen naar aardgasvrij. Kans ligt bij vervangingstermijn van de huidige ketel.</p> <p>De meeste woningen en flats zijn gebouwd in de jaren '60. Daar ligt een grote uitdaging om de energielabels op niveau te krijgen. Dit is essentieel om gelijktijdig of vooruitlopend te doen op de warmteoplossing met een lagere temperatuur.</p> |
| <p>Netcongestie – planning Enexis</p> | <p>Enexis verzwart het elektriciteitsnet in Deventer via de buurtaanpak. De Deltabuurt staat gepland voor 2035. Dan worden er extra transformatorhuisjes geplaatst en kabels verzwart. De (collectieve) warmte oplossing in de Deltabuurt heeft effect op de vraag naar elektriciteit. In de scenariostudie naar de warmteoplossing moeten we de effecten op netcongestie meewegen in de afweging tussen scenario's. Verwachting is dat een collectieve warmte-oplossing minder zwaar drukt op de energievraag dan allemaal individuele oplossingen. Een warmtenet kan een netcongestieverzachtende werking hebben.</p> |



Figuur 1: Bouwperiode van gebouwen in de Deltabuurt⁴.

CONCLUSIES VOOR WARMTEPLAN

De urgentie om een warmteplan voor de Deltabuurt te ontwikkelen is hoog en essentieel om ook andere aandachtspunten in de wijk te verbeteren.

Het verouderde gasgestookte warmtenet in de Deltabuurt zal naar verwachting zorgen voor toenemende kosten door storingen en noodzakelijk onderhoud. Daarnaast ontbreekt het aan een duurzame warmtebron. Veel woningeigenaren kunnen de hoge kosten voor onderhoud en leningen niet dragen. Verschillende partijen in de buurt, zoals woningcorporaties leder1 en Rentree en beheerorganisaties zijn of willen actief aan de slag met verduurzaming. Zij geven ook aan dat het

⁴ Bron: DEGO, geraadpleegd februari 2025.

essentieel is duidelijkheid te krijgen over de toekomst van het warmtenet, omdat dit essentiële informatie is voor de te nemen (onderhouds)maatregelen. Partijen erkennen dat een collectieve aanpak nodig is om de energietransitie in de Deltabuurt succesvol te maken en de financiële lasten voor woningeigenaren te beperken, daarom is het cruciaal om nu te beginnen met een warmteplan.

2. Verdiepende vragen

2.1 WELKE KANSEN EN MOGELIJKHEDEN ZIJN ER VOOR DE GRONDGEBONDEN WONINGEN?

In het oostelijke gedeelte van de wijk liggen particuliere grondgebonden woningen. Dit zijn geschakelde- en rijwoningen uit de bouwperiode 1950 – 1970. Traditioneel voor deze bouwjaren zijn deze woningen onvoldoende tot matig geïsoleerd. De woningen zijn gebouwd met spouwmuren, kozijnen met enkele beglazing en zolders met mogelijk asbest. De meeste woningen worden nu verwarmd met een CV-ketel.



Figuur 2: Energielabels grondgebonden woningen⁵

De focus zal liggen op het isoleren van de grondgebonden woningen in het oostelijke gedeelte van de Deltabuurt. We starten met de focus op isoleren. De meeste woningen vallen onder de WOZ-waarde van € 340.000 (prijspeil 2022) en komen daarmee in aanmerking voor landelijke financiële subsidies en de gemeentelijke isolatiesubsidie van Deventer. Woningeigenaren met een inkomen onder de 150% sociaal minimum komen in aanmerking voor Deventer Helpt en een combinatielening van het warmtefonds.

In de scenariostudie van het warmtenet onderzoeken we wat de beste aardgasvrije oplossing is voor alle grondgebonden woningen in de Deltabuurt. Hierbij houden we rekening met de geluidsbelasting

⁵ Bron: DEGO, geraadpleegd maart 2025.

van de warmtepompen op de erfgrens. Dit is in de Deltabuurt een uitdaging, stillere warmtepompen zijn duurder en de kavels relatief klein. Daarnaast onderzoeken we wanneer de huidige gasketels vervangen zouden moeten worden.

Kansen en mogelijkheden startend bij stap 1 vanuit Trias Energetica (zie inzet)

- Laaghangend fruit, plaatsen van brievenbusborstels en kierdichting van bewegende delen zorgt al voor een besparing.
- Spouwmuuren na isoleren is veelal niet ingrijpend en is een betaalbare effectieve oplossing voor woningen in koude- en warme periodes.
- Kozijnen geschikt voor HR++ beglazing.
- HR++ beglazing in combinatie met kozijnen schilderen verbetert het algehele aanzicht van de straten.
- Isoleren is buitengeluid dempen.
- Verwijderen van asbest dakbestek is een koppelkans om de zolders na te isoleren.
- Bij voldoende na-isolatie kan de cv-ketel zuiniger ingesteld worden en krijgt hierdoor mogelijk een langere levensduur.
- Bij het minimaliseren van het energieverbruik (stap 1 van de Trias Energetica) gaan de algehele kosten van het verbruik van energie omlaag en biedt dat financiële ruimte voor toekomstige investeringen in- en aan de woning.

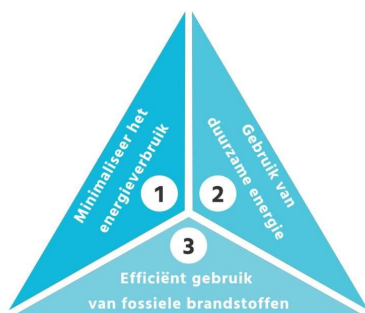
De grootste uitdaging zit in het bereiken van de woningeigenaren. De kortste weg naar de bewoners is via de aanwezige professionals, die al langer in de wijk functioneren en al aan vertrouwen gewonnen hebben. De buurtmaker heeft o.a. als opgave om contact en ontmoeting te stimuleren. We sluiten aan bij de bijeenkomsten die worden georganiseerd, in eerste instantie om te ondersteunen en de wijk te leren kennen. Mogelijk kunnen we in een later stadium bijeenkomsten organiseren met als thema verduurzaming.

CONCLUSIES VOOR WARMTEPLAN

Vanwege de slechte energielabels en de WOZ-waarde onder de € 340.000 liggen er in de Deltabuurt voldoende kansen om isoleren te stimuleren. Focus bij grondgebonden woningen zal in eerste instantie zijn het minimaliseren van het energiegebruik in combinatie met het verhogen van wooncomfort. Echter voordat we het gesprek over verduurzamen kunnen voeren, zullen we eerst de buurt moeten leren kennen, zodat we aansluiten op de behoefte van de woningeigenaren. We gaan dus in 2025 niet met een “plan of aanbod” de buurt in.

In de scenariostudie voor het warmtenet nemen we de hele buurt mee, ook de woningen die nu niet zijn aangesloten op het warmtenet.

Intermezzo: Trias Energetica:



Het doel van de Trias Energetica

De Trias Energetica wordt ingezet als strategie voor het nemen van energiebesparende maatregelen, maar ook dat deze maatregelen op een efficiënte manier samenwerken. Efficiënt is hierin: zo duurzaam mogelijk, zo energiezuinig mogelijk en zo veel mogelijk uit hernieuwbare bronnen. Daarnaast ook kosteneffectiviteit, waarbij meer energie wordt bespaard per bestede euro.

*bron bmdadvies.nl

2.2 WELKE KANSEN EN MOGELIJKHEDEN ZIJN ER OM VvE'S TE ONDERSTEUNEN IN DE SCHIL ISOLATIEOPGAVE VAN DE APPARTEMENTEN?

Beschrijving huidige situatie

- Er zijn 34 VvE's in de Deltabuurt. Het beheer van deze VvE's wordt uitgevoerd door Armeva (27), MVGM (4) en andere organisaties (3). Lang niet alle VvE's hebben een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het benodigde budget beschikbaar voor de uitvoering. Bijna geen van de VvE's kent een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). Zowel MVGM als Armeva geven aan dat zij ernaar streven per VvE deze onderhoudsprogramma's op orde te krijgen. Tegelijkertijd geven zij ook aan dat de VvE's onvoldoende budget hebben om dit plan ook uit te voeren en zij ook zien dat in sommige gevallen de individuele woningeigenaren niet kapitaalkrchtig genoeg zullen zijn om dit onderhoud te kunnen uitvoeren en/of de maandelijkse lasten van een lening te kunnen betalen.
- Daarnaast geven de beheerorganisaties en ook Rentree aan dat duidelijkheid over de toekomst van het warmtenet essentieel is voor het maken van de onderhoudsprogramma. Investerings in de woningen zijn afhankelijk van de warmteoplossing.
- Een groot deel van het bezit is verouderd, wat vraagt om grootschalige ingrepen. Het is in sommige flats al een opgave om de woningen leefbaar en veilig te houden.
- De woningen zijn slecht geïsoleerd. De appartementencomplexen zijn gebouwd in de periode 1960-1965 en hebben grotendeels energielabel D of E.
- De portiekflat volledig in eigendom van Leder1 vormt een uitzondering. Deze is recentelijk (2023/2024) gerenoveerd.
- Situatie is complex: veel verschillende woningeigenaren, veel VvE's. We zien ook veel particuliere verhuurders die vanuit het verdienmodel zoveel mogelijk rendement willen halen tegen zo laag mogelijke kosten. De vraag is of zij bereid zijn om te investeren in verduurzamen.
- Isoleren is essentieel, omdat daardoor de warmtevraag afneemt.

Kansen en mogelijkheden

- Beheerorganisaties Armeva en MVGM zijn in gesprek met de VvE's in de Deltabuurt over meerjarenonderhoudsprogramma's en willen daar ook gelijk duurzaamheidsmaatregelen, zoals isoleren, in meenemen. Sommige maatregelen zijn wel afhankelijk van de toekomstige warmte oplossing.
- Gemeente Deventer start gemeentebreed een VvE aanpak voor verduurzaming. Medio 2025 zal vanuit de gemeentebrede aanpak een "aanbod" worden samengesteld voor VvE's. In de Deltabuurt zetten we in op een aanbod dat aansluit bij de behoefte vanuit de VvE's. Dit vraagt begin 2025 al om gesprekken met VvE's.
- Rijksoverheid heeft bepaald dat woningcorporaties en particuliere verhuurders vanaf 2030 geen woningen meer mogen verhuren met een energielabel E, F of G. Dit wordt verplicht en gaat dus ook gelden voor particuliere verhuurders. Corporaties in Deventer verwachten deze doelstelling te halen.

- Sinds 15 oktober 2022 kent gemeente Deventer een opkoopbescherming voor 7 wijken, waaronder de Rivierenwijk (postcode 7417). Dit betekent dat woningen met een WOZ-waarde onder de € 355.000 niet mogen worden gekocht om te worden verhuurd, maar dat de koper er zelf moet gaan wonen. Deze maatregel draagt bij aan in contact komen met de daadwerkelijke woningeigenaar en hopelijk ook de welwillendheid van woningeigenaren om te investeren. Handhaving van deze opkoopbescherming kan helpen in de verduurzamingsopgave.
- Landelijk komt er steeds meer beschikbaar om de verduurzaming van VvE's te stimuleren. Zo is er vanuit Milieu Centraal landelijke ondersteuning en kennisdeling voor gemeenten, worden de regels voor besluitvorming binnen VvE's versoepeld, en zijn er verschillende financieringsopties. Voorbeelden hiervan zijn de SVVE-subsidies voor een deel van de voorbereidende kosten (onderzoeken, procesbegeleiding) en uitvoering, en leningen vanuit SVn, het Warmtefonds en het Energiefonds Overijssel. Ook binnen de isolatiesubsidie (SPUK LAI) zijn de mogelijkheden versoepeld om VvE's hier gebruik van te laten maken. Er komt daarnaast een landelijke vangnetregeling, om te voorkomen dat individuele woningeigenaren binnen een VvE moeten verhuizen vanwege de kostenverhoging door verduurzamingsmaatregelen. Hoewel er haken en ogen aan de verschillende financieringsopties zitten, biedt het hele pakket wel momentum voor VvE's om aan de slag te gaan.
- Rentree heeft op de planning staan een flat volledig in hun bezit te verduurzamen in 2026/2027 – mogelijk kunnen we deze flat als pilot/voorbeeld gebruiken.
- De situatie met veel VvE's kan ingewikkeld zijn, maar het heeft ook voordelen. Omdat er al een vorm van samenwerking en gemeenschapsgevoel in de buurt bestaat, kunnen de VvE's sterk zijn. Dit komt doordat de eigenaren van de woningen al georganiseerd zijn en gewend zijn om samen te werken.

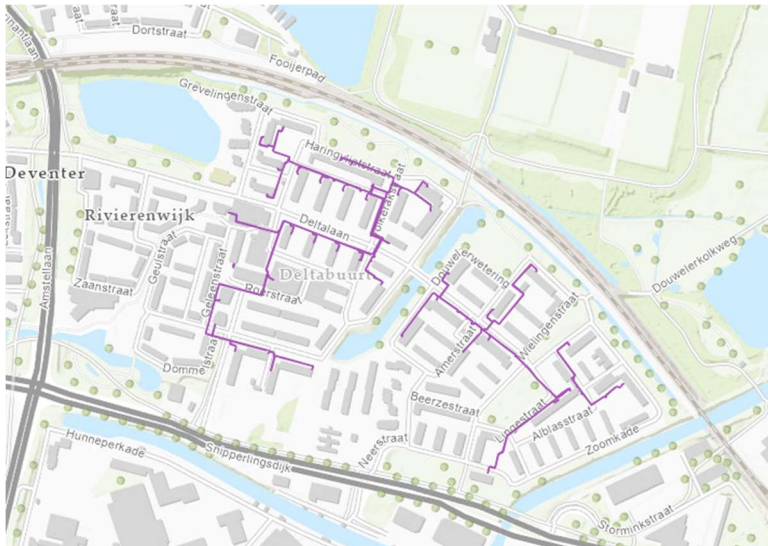
CONCLUSIE VOOR WARMTEPLAN

Isoleren is essentieel, omdat daardoor de warmtevraag afneemt. Het momentum is er omdat zowel de beheerorganisaties als de corporaties duurzame meerjarenprogramma's willen opstellen per VvE. De urgentie is er ook, omdat duidelijkheid over de toekomst van het warmtenet essentieel is voor de te nemen maatregelen in de flats.

2.3 WELKE KANSEN EN MOGELIJKHEDEN ZIJN ER OM INZICHT TE KRIJGEN IN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE (COLLECTIEVE) WARMTEOPLOSSING?

Beschrijving huidige situatie

- Het huidige warmtenet is gasgestookt en daarmee is er geen sprake van een duurzame bron.
- Vanuit de verkenning hebben we geen onderzoek gedaan naar de staat van het leidingnetwerk en ketels. Naar aanleiding van alle gesprekken is de indruk dat het leidingnetwerk zowel in de flats als vanuit de ketelhuizen minimaal onderhoud heeft gekend de afgelopen jaren en dat daarmee een grote (verduurzamings)opgave ligt en in de komende jaren tot problemen kan leiden.



De twee warmtenetten in de Deltabuurt

Bron: ArcGis gemeente Deventer – 15 november 2024

Kansen en mogelijkheden

- In het kader van de buurtagenda zijn vier scenario's verkend. Vanuit verschillende partijen wordt urgentie gevoeld om deze scenario's verder uit te werken.



Scenario's beschreven in Buurtagenda Deltabuurt, 21 april 2023

- De Wet Collectieve Warmte (Wcw) vervangt de huidige Warmtewet en is op 19 juni 2024 aangeboden aan de Tweede Kamer. De wet treedt naar verwachting op 1 januari 2026 in werking. Het doel van de Wcw is om de ontwikkeling van nieuwe warmtenetten te vergemakkelijken en de energietransitie te bevorderen. Gemeenten krijgen meer regie over de warmtetransitie en mogen warmtebedrijven aanwijzen die exclusieve bevoegdheden krijgen binnen een warmtekavel. Een belangrijk aspect van de Wcw is dat aangewezen warmtebedrijven voor meer dan 50% in publieke handen moeten zijn. De wet introduceert ook nieuwe regels voor tariefregulering en eisen aan leveringszekerheid en verduurzaming van collectieve warmtesystemen. Voor kleine warmtesystemen met maximaal 1.500 aansluitingen gelden soepelere regels.
- Er komt gemeentebreed een verkenning naar waterstof in samenwerking met de GasUnie. We nemen de optie waterstof als duurzame bron voor een collectieve oplossing in de Deltabuurt mee in de scenario studie.
- Deltabuurt kent relatief veel openbare ruimte – dit kan kansen bieden voor andere oplossingen dan het warmtenet, zoals de opslag van warmte. We verbreden de scenariostudie met een onderzoeksvraag naar de mogelijkheden voor het hele

energiesysteem in de buurt. Daarbij wel rekening houdend met de aanwezige kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder het groen.

- De geplande MJOP-projecten geven kansen om werkzaamheden te combineren. Echter dan moet er wel op zeer korte termijn duidelijkheid zijn over de gewenste oplossing en het eigenaarschap.
- Gemeente Deventer kent inmiddels een eigen warmtebedrijf. Dit biedt kansen om de mogelijkheid van publiek eigenaarschap te verkennen.

2.4 HOE KUNNEN WE AANSLUITEN BIJ DE DOELSTELLINGEN EN LOPENDE PROCESSEN VAN ANDERE PROGRAMMA'S EN PROJECTEN? EN WAT VOEGEN WE TOE?

Waar sluiten we aan?

We sluiten vooral aan bij de behoefte van de woningeigenaren. Huis van de Wijk is daarbij een belangrijke spil voor ons in 2025. Er lopen veel professionals rond in de Deltabuurt, we sluiten aan bij activiteiten die vanuit deze professionals worden georganiseerd, zoals de 'koffieklets' en het nog in ontwikkeling zijnde hulppunt voor mensen die meer grip op hun geld willen krijgen. Denk aan hulp bij het lezen van brieven, invullen van formulieren en bellen met organisaties. De kennis en activiteiten die al in het Huis van de Wijk zijn zetten we gericht in om de bewoners in Deltabuurt te bereiken.

Gemeente Deventer biedt hulp bij het verduurzamen. Vanuit het merk "duurzaam deventer" wordt informatie geboden, goede voorbeelden gedeeld en zijn subsidies beschikbaar. Denk hierbij aan subsidies voor isolatiemaatregelen of ondersteuning bij het verkennen van mogelijkheden (kleintje duurzaamheid). We sluiten ook in de Deltabuurt aan bij het merk duurzaam deventer en maken gebruik van de beschikbare informatie en hulpmiddelen.



We sluiten aan bij de beheerorganisaties. Zij maken de meerjarenonderhoudsprogramma's. Zij hebben zowel de kennis van de techniek als van de VvE's.

Als we meer inzicht hebben in de lange termijn oplossing, wel of geen warmtenet, onderzoeken we de koppeling met onderhoudsprojecten van de gemeente. Echter de ambitie is alle wegen afgerond te hebben in 2030. Het warmteplan start waarschijnlijk te laat om daar goed bij te kunnen aansluiten.

Vanuit de regio start het programma "Samen voor Leefbaarheid". Dit programma stimuleert de sociale cohesie in kwetsbare wijken. Het project voor ondersteuning van verduurzaming van VvE's (gemeentebreed) heeft geen subsidie uit de Regiodeal ontvangen, maar doet wel mee in het programma. Het college heeft besloten om de VvE-aanpak wel cofinanciering uit het gereserveerde budget voor de Regiodeal te geven. In de Deltabuurt zetten we in op het versterken van de veerkracht door met sociale versterking en fysieke ingrepen zoals het verduurzamen van woningen de leefbaarheid te vergroten. We sluiten aan bij de uitgangspunten vanuit het programmaonderdeel samenleven - versterken veerkracht, denk hierbij aan het verzorgen van begrijpelijk informatiemateriaal, inzet van vernieuwende communicatie en aanwezigheid in de buurt.

Wat voegen we toe?

- We voegen een plan voor een (collectieve) oplossing voor het warmtenet toe. Verwachting is dat duidelijkheid hierover bijdraagt aan de wil om de woningen te isoleren.

- We gebruiken 2025 om kennis te maken met de VvE's en woningeigenaren en te ervaren wat we kunnen toevoegen. Hierbij stellen we de belangen van de woningeigenaren en bewoners centraal.
- De energietransitie kan positieve veranderingen brengen in kwetsbare wijken. Door samen te werken aan duurzame projecten, zoals een warmteplan, kunnen bewoners en andere betrokkenen dichterbij elkaar komen. Dit versterkt de samenwerking en sociale cohesie. Bovendien kunnen verduurzamingsinitiatieven leiden tot lagere energiekosten en betere leefomstandigheden. Het proces biedt ook kansen voor educatie en bewustwording, waardoor bewoners meer betrokken raken bij hun gemeenschap. Kortom, de energietransitie kan de leefbaarheid en gemeenschapszin verbeteren. Het is wel belangrijk dat er duidelijkheid komt over de toekomst van het warmtenet, anders vinden woningeigenaren het lastig om stappen te zetten.

3. Vervolg

3.1 WERKWIJZE OM TE KOMEN TOT WARMTEPLAN

Centraal in de aanpak staat

- a) Onderzoek en keuzes warmtenet – wat is de situatie, wat zijn mogelijke duurzame oplossingen en hoe gaan we dit betalen en organiseren met partijen?
- b) Laagdrempeligheid en handelen vanuit de belangen van de woningeigenaren en VvE's. Een sterke relatie gebaseerd op vertrouwen met bewoners en woningeigenaren is een voorwaarde⁶.
- c) Gewoon doen door het nemen van kleine stapjes waar energie zit – geen uitgebreid plan van aanpak, maar kijken wat werkt. Als we ergens een behoefte zien waar we makkelijk de link met verduurzamen kunnen leggen, pakken we die kans en gaan we aan de slag.

Het gaat om het enthousiasmeren van bewoners (samen willen) door het verbinden van de energieopgave aan andere opgaven waarover men al enthousiast is (samenbrengen). Zie ook intermezzo over “aan de slag vanuit de derde succesfactor: menselijk gedrag”.

We verwachten geen grote snelle stappen. Het aansluiten bij belangen vraagt tijd. En die tijd moeten we nemen. We zetten tegelijkertijd volop in op de scenariostudie naar een warmteoplossing. Hoe sneller duidelijkheid over een lange termijn oplossing, hoe meer energie op het isoleren.

Welke stappen gaan we in 2025 zetten en wat levert het op?

- Stap 1 is de samenwerking met partners uitbouwen. Bij de verschillende interviews hebben Ennatuurlijk, Leder1, Rentree, MVGM en Armeva aangegeven betrokken te willen zijn. De betrokkenheid zal per partij en onderwerp verschillen. Vanwege personele wijzigingen heroverweegt Armeva haar rol op dit moment. Samen schrijven we aan het warmteplan.
- Stap 2 is de scenariostudie naar de warmteoplossing; hiervoor schakelen we een extern bureau in (Q2 – Q4 2025). Partijen denken mee met de uitvraag aan dit bureau. Enexis leest mee met de scenario's vanuit o.a. het netcongestie vraagstuk.
- Stap 3 (tegelijk met stap 2) gaan we de buurt leren kennen. We gebruiken het komende jaar om inzicht te krijgen in hoe de buurt georganiseerd is en hoe we kunnen aansluiten bij de belangen van de woningeigenaren en VvE's. We schuiven aan bij “koffieklets” en andere activiteiten in de wijk om te luisteren. Ons streven is om samen met de buurt het warmteplan te schrijven, we zullen hiervoor op zoek gaan naar de mensen die (op onderdelen) willen meeschrijven.
- Stap 4 (tegelijk met stap 2 en 3) starten we met een gemeentebrede VvE aanpak. Vanuit de gemeentebrede aanpak staat in de zomer 2025 “een koffer” klaar waarin we hulpmiddelen hebben om VvE's te ondersteunen bij het organiseren van hun VvE en met name de verduurzamingsopgave. De gebiedsregisseur gebruikt 2025 om kennis te maken met de VvE's en kennis op te doen over de hoe VvE's werken en hoe we ze kunnen helpen. Vanaf augustus 2025 kan de gebiedsregisseur op pad met deze kennis en de koffer.
- Stap 5 (eind 2025) waar we aansluiting vinden tussen de belangen van woningeigenaren/ VvE's en de energieopgave, nemen we de eerste kleine stappen. Dit kan zijn de inzet van subsidie Kleintje Duurzaamheid⁷, een bewoner helpen met een subsidieaanvraag voor

⁶ De sociale kant van de energietransitie – Dr. Maarten ter Huurne, Justing van Riel MSW, Hogeschool Utrecht, april 2023

⁷ Subsidie vanuit de gemeente Deventer, die bestemd is voor praktische ondersteuning van initiatieven zoals advies, samen plannen maken voor verduurzaming en/of informatieacties. [Subsidie Kleintje Duurzaamheid | Deventer.nl](https://www.deventer.nl/subsidie-kleintje-duurzaamheid)

isoleren of samen met de beheerorganisatie eerste stappen zetten richting een duurzaam meerjarenonderhoudsprogramma.

- Stap 6 (tweede helft 2025 met een vervolg na vaststelling warmteplan) we brengen voor de met alle partners samen financieringsmogelijkheden in kaart. Denk hierbij aan gesprekken met Energiefonds Overijssel (EFO), ministerie etc.

Wat levert het op:

- a) Een uitwerking en vergelijking van de scenario's voor een duurzame warmteoplossing. Hierbij onderzoeken we verschillende scenario's. Streven is om eind 2025 helderheid te hebben over de gewenste (collectieve) warmteoplossing, financieringsmogelijkheden en de rolname van verschillende partijen. We beschrijven in het warmteplan de eerste stappen - hoe nu verder in 2026?
- b) VvE's – gedetailleerder inzicht in de isolatie opgave - Ervaring met VvE's en een idee hoe we dit de komende jaren verder kunnen uitbouwen, wat werkt wel en wat werkt niet. Doelstelling is om de helft van de VvE's in de Deltabuurt eind 2025 gesproken te hebben.
- c) Grondgebonden woningen – gedetailleerder inzicht in de isolatie opgave. Ervaring met grondgebonden woningen en een idee hoe we dit de komende jaren verder kunnen uitbouwen, wat werkt wel en wat werkt niet.
- d) Doelstellingen – waar werken we naartoe? Hierbij sluiten we aan bij de transitievisie warmte/ het warmteprogramma Deventer en gebruiken we de opbrengst van de scenariostudie en de gesprekken en ervaringen in de buurt in 2025.
- e) Bovenstaande samengevat in een dynamisch warmteplan, inclusief een verdeling van rollen en eerste stappen in 2026.

3.2 HOE IS DE RELATIE MET ORGANISATIESTRUCTUUR DELTABUURT

- Vanuit de gemeente werken we met een projectteam bestaande uit procesregisseur, gebiedsregisseur warmte, projectleider VvE-aanpak/ adviseur energietransitie en ondersteuner.
- De gebiedsregisseur warmte is de link met de buurtagenda. Contacten lopen via de verschillende betrokkenen, zoals de buurtmaker, Huis van de Wijk en het VET-team. De buurtmaker heeft als opdracht 16 laagdrempelige bijeenkomsten in de buurt voor de flats te organiseren om de sociale cohesie te versterken. De gebiedsregisseur sluit hierbij aan om te helpen en later in het jaar kan mogelijk een van de bijeenkomsten rondom het thema verduurzamen worden georganiseerd.
- We sluiten aan bij logische momenten. In de verkenningsfase was dat de 'koffieklets' in het Huis van de Wijk. Dit blijven we doen.
- We sluiten aan bij de lunchafspraken waar professionals elkaar ontmoeten en zullen daar ook onze aanpak en voortgang bespreken. We hopen op deze manier weer ingangen/ ideeën te krijgen over waar de behoefte ligt in de buurt.
- Ieder1 en Rentree zijn ook actief in andere sporen van de buurtagenda.
- We gebruiken de samenwerking fossielvrij en betaalbaar wonen om bijvoorbeeld deze verkenning te bespreken, maar ook het warmteplan en eventuele resultaten van de scenariostudie. Mogelijk kan ook het bestuurlijk overleg fossielvrij en betaalbaar wonen een rol spelen.

3.3 FINANCIEN

Voor de scenario studie, VvE aanpak en uren van gebiedsregisseur, VvE projectleider/ adviseur warmte, ondersteuner en procesregisseur (alle 4 vanuit gemeente Deventer) is budget gereserveerd bij de gemeente.

Intermezzo: Aan de slag vanuit de derde succesfactor – menselijk gedrag

Veelal wordt bij energievriendelijke renovatieprocessen ingezet op *betaalbare kosten* en *goed functionerende technologie*. Vanuit de wetenschap en onze ervaring als gemeente in het experimentenprogramma “Verduurzaming van Kwetsbare Wijken” voegen we daar “de derde succesfactor” aan toe, namelijk “*menselijk gedrag*”. Het gaat daarbij om het enthousiasmeren van bewoners (samen willen) door het verbinden van de energieopgave aan andere opgaven waarover men al enthousiast is (samenbrengen). Dit laatste door middel van samenwerking met uiteenlopende partijen. De derde factor is natuurlijk belangrijk in alle buurten waar we aan de slag gaan, maar in kwetsbare wijken, zoals de Deltabuurt randvoorwaardelijk.

De (wetenschappelijke) basis van deze theorie is “het fusie van belangenperspectief”. Wat houdt dit in? In de woorden van Anke van Hal:

“We kunnen de duurzaamheidsuitdagingen waar we voor staan niet alleen met grote maar ook met kleine ingrepen aangaan. Mits die kleine ingrepen groot in aantal en aantrekkelijk zijn en bijdragen aan diepgaande veranderingen (transformaties en transitie). Die aantrekkelijkheid vereist innovatie die recht doet aan EN de belangen van betrokken partijen EN een of meerdere duurzaamheidsopgaven. Dat zijn Fusies van Belangen.”

(De Fusie van Belangen 3.0, Prof. Dr. Ir. Anke van Hal, Nyenrode business universiteit)

De uitdaging is deze visie te vertalen naar de praktijk van de Deltabuurt, waarbij we verkennen hoe we de investeringen in energie renovaties niet alleen als duurzaamheidsdoel kunnen zien, maar ook als een middel voor sociale vooruitgang. Als onderdeel van het opstellen van het warmteplan onderzoeken we hoe we dit het beste kunnen aanpakken.

Bronnen: www.homemates.nl, www.nyenrode.nl/faculteit-en-onderzoek/personen/p/anke-van-hal, publicatie Betere wijken dankzij de energietransitie (o.a. Platform 31).

4. Lijst met geïnterviewden

Tijdens de verkenning spraken we met de volgende personen:

- Huis van de Wijk/ buurtagenda – o.a. Sabahat Kinaci, Sanne ten Zijthof, Mariska Herrigel, Valentijn van Leersum en andere professionals in de wijk zoals de wijkagent.
- Bewoners op straat en tijdens “koffieklets” in Huis van de Wijk
- Woningcorporatie Rentree – Carin Hemeltjen en Jan Douwe Schriemer
- Woningcorporatie leder1 – Enno Derksen
- MVGM – Ruud Haring
- Armeva – Chiel Gerridzen
- Ennatuurlijk – Niels Reidsma
- Gerald Wiebing/ Ron Sint Nicolaas – circa 15 jaar geleden betrokken bij verkenning warmtenet en verduurzaming woningen
- Pamela van de Berg – opdrachtgever vanuit gemeente Deventer en betrokken bij opstellen buurtagenda
- Paul Woudwijk, gemeente Deventer – meerjaren onderhoudsprogramma
- Mariska Mentink – projectleider warmtetransitie