



Position Paper

Hoe verder met de Duurzame Vruchtenbuurt van buurtinitiatief naar buurtbedrijf

Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt
Oktober 2023

1. Inleiding

Sinds 2015 wordt in de Haagse Vruchtenbuurt gewerkt aan steeds concretere plannen om collectief te verduurzamen onder de initiatief-naam Warm in de Wijk, later Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt (CDV). De afgelopen jaren hebben de bewoners van Vruchtenbuurt ingezet op de ontwikkeling van een duurzaam warmtenet. Op dit moment (eind 2023) staan we aan de start van een nieuwe fase.

In dit position paper omschrijven wij een eerste aanzet van de organisatie die wij voorstaan voor het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van het warmtenet voor de Vruchtenbuurt. Deze teksten zijn door het coöperatiebestuur geschreven en dienen in de ALV te worden besproken en bekrachtigd worden.

2. Aanleiding – bewoners aan zet

De Vruchtenbuurt is een wijk die uit oude woningen bestaat. De bouwtechnische kwaliteit stamt nog uit de jaren 1920/30 (Label F). Veel woningen zijn slecht geïsoleerd en zijn voor de ruimteverwarming grotendeels nog afhankelijk van aardgas. De wijk heeft een goede sociale cohesie. Het beleid van de Gemeente en de overheid is om op termijn een aardgasloze wijk na te streven. De bewoners zijn over het algemeen goed opgeleid en draagkrachtig, daardoor is overheidssteun niet vanzelfsprekend gebleken. Een aantal bewoners hebben daarom in 2015 het project Warm in de Wijk gestart. De Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt is opgericht om de verduurzaming in de wijk te stimuleren en is nu de hoeder van dit project. De CDV werkt nauw samen met andere duurzame initiatieven in de wijk: Sterk op Stroom en Vruchtenbuurt DEELt.

3. Warmtenet – als alternatief voor gas

De plannen voor het warmtenet zijn concreet en reëel, als er in het komende jaar enkele cruciale stappen kunnen worden genomen. Het project Warm in de Wijk staat nu voor fundamentele keuzes. Wij hebben na jaren onderzoek, straatacties, bewonersavonden, donaties van gemeente, fonds 1818, Provincie en de [Europese Unie](#) inmiddels meer dan 700 buurtbewoners die zich willen aansluiten op een duurzaam warmtenet. 230 bewoners zijn lid van de Coöperatie en kunnen zo mee besluiten over de ontwikkeling van het warmtenet. Duurzaamheid leeft in onze wijk.

Er ligt een concept ontwerp voor de eerste fase van het warmtenet dat is gemaakt door Netverder (dochter van Stedin). De gemeente Den Haag heeft garant gestaan voor de Europese Elena subsidie en adviseert ons. Er ligt een nieuwe bronnenstudie waarin reële opties voor duurzame warmtebronnen op een rij staan. Ook is er studie gedaan naar de wijze waarop de aansluitingen in de huizen moeten plaatsvinden. Onze vrijwillige en professioneel opgeleide energiecoaches hebben inmiddels honderden buurtbewoners individueel verduurzamingsadvies gegeven voor hun huis. Kortom, alle lichten lijken op groen te staan om de omslag naar een volledig duurzame Vruchtenbuurt te maken en ook om als voorbeeld te dienen voor andere buurten in Den Haag en Nederland.

De Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt kiest voor een duurzaam warmtenet waarin de deelnemers en bewoners eigendom en zeggenschap hebben over hun toekomstige warmtevoorziening. De bewoners van de Vruchtenbuurt zijn ondernemend en zelfstandig en daarom in staat om die rol te pakken. Wij zijn ervan overtuigd dat energie een eerste levensbehoefte is waarbij iedereen erop kan vertrouwen dat dit beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar is.

4. Randvoorwaarden Warmtenet Warm in de Wijk

- Bewoners willen zeggenschap over de realisatie en exploitatie van het warmtenet: een warmtegemeenschap
- De warmtelevering dient duurzaam, betrouwbaar en betaalbaar te zijn. We zetten in op meerdere bronnen die het warmtenet kunnen voeden.
- Er moet een professionele en bedrijfsmatige organisatie komen. Daarvoor zal de CDV een nieuwe coöperatie moeten oprichten die zich specifiek zal richten op het professionaliseren van het warmtenet.
- Voor de ontwikkelfase van deze professionalisering zijn financiële middelen nodig om betaalde professionals aan de slag te laten gaan met uitwerking van de techniek, businesscase, vergunningen en projectfinanciering.
- Verdere verduurzaming van de wijk zal zorgen voor een vermindering van warmte consumptie.*

5. Zelfstandige positie: de warmtegemeenschap

We willen niet afhankelijk zijn van grote multinationals die commerciële belangen laten prevaleren boven die van de klant. Wij zien dat het noodzakelijk is om toekomstgericht te handelen en willen daarom voorsorteren op de nieuwe Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) en streven naar een lokale warmtegemeenschap.

De nieuwe Wet op Collectieve Warmtevoorziening (WCW) treedt eind 2024/begin 2025 in werking. Als Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt richten wij een 'dochter'-coöperatie op die de professionele ontwikkeling van het warmtenet op zich neemt. Deze ontwikkelorganisatie/coöperatie wordt te zijner tijd omgezet in een zogenaamde Warmtegemeenschap (in overeenstemming met de WCW). De ontwikkelorganisatie/coöperatie annex Warmtegemeenschap fungeert als opdrachtgever voor de verdere ontwikkeling van het project Warm in de Wijk.

De leden van de Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt hebben tijdens de ontwikkelfase via de ALV invloed op de beleidskeuzes van de ontwikkelorganisatie/coöperatie/Warmtegemeenschap. Er zijn bewoners die niet lid zijn van CDV, maar wel een intentieverklaring om mee te doen met het warmtenet hebben ondertekend. Die bewoners worden met nieuwsbrieven en bewonersavonden betrokken bij de planvorming van het project. Zij hebben geen stemrecht in de ALV van CDV. In de exploitatiefase zullen alle gebruikers van het warmtenet zeggenschap in de Warmtegemeenschap hebben.

6. Projectteam

De nieuwe ontwikkelorganisatie/coöperatie houdt de regie op de gehele warmteketen in de Vruchtenbuurt. De nieuwe organisatie zal een professioneel projectteam aanstellen voor het ontwerp, en de realisatie van de onderdelen van de keten.

Die projectorganisatie bestaat uit een multidisciplinair team dat gedurende de ontwikkeling van het project wisselt van samenstelling. Afhankelijk van de vorderingen van het project zijn andere adviseurs nodig. De aard en omvang van de projectorganisatie wordt nog uitgewerkt. Hiervoor zal de CDV een beroep doen op een aan vrijwillige projectgroepen uit de wijk: Community Building/Participatie, Techniek, Juridisch/Governance, Geld, Verduurzaming.

7. Warmteketen Partners

De warmteorganisatie/warmtegemeenschap wordt opgericht om de productie, levering en systeemintegratie in eigen beheer te houden. Hiertoe worden adviseurs, leveranciers en exploitanten aangetrokken.

Voor het meest kapitaalintensieve deel van de keten, het distributienet, wordt een samenwerkende partner gezocht. Die deskundige marktpartij brengt kennis en de financiële middelen in om het distributienet voor de wijk te ontwerpen en te realiseren. Eventueel kan ervoor gekozen worden om met die partij ook de exploitatie vorm te geven. Er zullen afspraken gemaakt worden over het ontwerp van het net, over het beheer en onderhoud van het net en de betreffende financiële kasstromen.

Het voordeel voor die partij is om met ons de exploitatie in te gaan, is dat zij niet onder concurrentie hoeft mee te dingen bij CDV en/of de gemeente.

De warmtegemeenschap kan de gemeente als partner opnemen. In dat geval heeft de gemeente een stem in de verduurzaming cq de oprichting en exploitatie van het algehele warmtenet van de Vruchtenbuurt. Hiermee kan zij haar punten uit de energietransitie en de participatie agenda van de Gemeente vormgeven.

8. Bronnenstrategie

CDV kiest voor diversificatie in de bronnenstrategie. Het netwerk zal in de eerste fase beschikken over twee warmtebronnen. Voorwaarde voor de bronnen is dat deze lokaal zijn, en duurzame warmte leveren.

Op dit moment (november 2023) lijkt warmte uit de effluentleiding (gezuiverd rioolwater dat in zee geloosd wordt) die langs de Valkenboskade loopt, de meest kansrijke bron.

Deze leiding biedt gedurende het hele jaar op elk moment voldoende warmte voor ruimteverwarming en tapwater in alle woningen van de Vruchtenbuurt.

Als back up is een installatie met elektrische, industriële warmtepompen beoogd.

9. Leverancier

De leverancier moet een ACM-vergunning hebben en de rechten om met persoonsgegevens te werken. Deze rol kan worden uitbesteed aan een penvoerder annex 'billing power'.

10. Systeemintegratie

In de exploitatiefase kan worden besloten om de bronnen in meer of mindere mate te activeren en als mix in te zetten. Op die manier wordt zowel gewerkt aan de meest duurzame mix, maar ook aan de financieel meest economische combinatie voor de warmtevraag op dat moment. Deze tactiek zal worden vastgelegd met de partner voor het distributienetwerk.

11. Temperatuur

Uitgangspunt is een warmtelevering op basis van ca. 70 graden aanvoertemperatuur. Inmiddels is de energiezuinigheid van de woningen verbeterd, waardoor mogelijk 55 graden kan worden aangevoerd naar de woningen. Dit is een belangrijk onderwerp om goed uit te zoeken en in 2024 met de bewoners van de Vruchtenbuurt te bespreken.

Ondertussen vindt er een maatschappelijke kanteling plaats: consumenten willen koeling in huis. Uit een eerste peiling onder bewoners is gebleken, dat er op dit moment nog geen behoefte aan koeling is. Voor de Warmtegemeenschap kan koeling gezien worden als een kans: warmte oogsten bij de bewoners. Nadeel is dat het om lage temperatuur gaat die in een WKO moet worden opgeslagen. Dat genereert bouw- en exploitatiekosten.

12. Fasering Warmtenet

Uitgangspunt is dat het ontwerp van de warmtenet in de wijk als een geheel wordt ontworpen en aanbesteed. Daarmee wordt de integraliteit van het plan als geheel gewaarborgd. Het zal noodzakelijk blijken dat de bouw en daarmee het ontwerp fasegewijs wordt uitgevoerd.

13. Concessie en opgroeirecht

Het is voor Warm in de Wijk nodig om een warmtekavel, een concessie, te verwerven. Met een concessie krijgt Warm in de Wijk het recht om warmte te mogen leveren/verhandelen in deze wijk. In de nieuwe warmtewet wordt de gemeenten toegestaan om de concessie, de warmtekavel, op andere wijze toe te kennen dan door aanbesteding. De warmtekavel mag bij aanwijzing worden vergeven aan een warmtegemeenschap.

Tenders in naastgelegen wijken laten zien dat professionele, commerciële partijen zich aandienen. Deze marktpartijen hebben een ander niveau kennis en ervaring dan CDV.

Bij een tender maken die marktpartijen dus meer kans op een gunning. CDV vindt dat ongewenst omdat de commerciële benadering niet voldoende aansluit bij de behoefte van de bewoners en omdat deze aanpak onvoldoende rekening houdt met de mogelijkheden die de WCW gaat bieden.

CDV wil met een eigen organisatie, de warmtegemeenschap, dit recht verwerven en exploiteren. Om de daarvoor benodigde professionele status uit te bouwen is tijd nodig. Daarom is het nodig om met de gemeente een opgroeierecht overeen te komen.

14. Financiering

Voor de ontwikkeling van het plan is een organisatie met financiële bewegingsruimte nodig. Die ruimte is nog niet aanwezig, zoals andere projecten dat wel hebben die eerder PAW-subsidie ontvingen. We hebben verkennende gesprekken gevoerd met de Rabobank, ASN en InvestNL. Financiering uit de markt vergt een tegenwaarde in de vorm van bezit/ garantstellingen en omzet. Een Warmtegemeenschap zorgt voor de eigen financiering. Omdat zij een zelfstandig orgaan is kan zij de eigen status van de exploitatie en het juiste risicoprofiel aan de financiers tonen. Warm in de Wijk streeft naar een gezonde financieringsmix. Deze mix kan worden geoptimaliseerd met een garantstelling van de gemeente. Het maakt het ook mogelijk om tegen latere rentetarieven te financieren.

We zijn ver gekomen, maar nu de sprong naar professionalisering gemaakt moet worden, hebben we substantiële financiering nodig en een overheid die met durf naar de bedoeling van de WCW durft te handelen.

Sinds 2018 levert de Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt jaarlijks €200.000 aan waarde in vrijwilligersuren. Inmiddels is dus een miljoen vanuit de bewoners aan inzet geleverd.

15. Conclusie

Warm in de Wijk wil de regie hebben in de ontwikkeling/uitvoering van het warmtenet. We streven naar het worden van een warmtegemeenschap (zoals genoemd in WCW)

Voorwaarden:

- professionele ontwikkelorganisatie oprichten (dochter-coöperatie CDV)
- Warm in de Wijk krijgt een warmtekavel
- bewoners krijgen de tijd om de professionaliteit op te bouwen (opgroeierecht)
- professionele beheerorganisatie
- toetsingskader professionaliteit: ACM
- draagvlak wijk (voldoende afnemers, contracten)
- Financiering voor de ontwikkelfase van de overheid, private sector of een combinatie