

Keuze Startgebied Warmtenet

Warm in de Wijk — Vruchtenbuurt, Den Haag

Samenvatting op basis van de bijlagen bij de ALV van 26 mei 2025

Centrale vraag

Op basis van welke inhoudelijke criteria (technisch, financieel en sociaal) is het startgebied gekozen, en hoe verliep de route naar dat besluit?

1. Context en achtergrond

De Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt ontwikkelt een collectief warmtenet voor de hele Vruchtenbuurt in Den Haag, onder de naam Warm in de Wijk. Het warmtenet zal gefaseerd tussen 2027 en 2029 worden aangelegd, met als beoogde warmtebron de Effluentleiding (een leiding met gezuiverd rioolwater) onder de Valkenboskade. Vanuit een centrale bronleiding wordt het water verspreid via negen kleine warmteoverdrachtstations in de wijk naar 55°C opgewarmd en vervolgens via buizen naar de woningen gebracht.

De wijk is voor de planning ingedeeld in negen deelgebieden (genummerd 1 t/m 8 en 10). Om de aanleg te kunnen financieren en beheersbaar te houden, moet de coöperatie starten in één deelgebied. De keuze van dat startgebied is bepalend voor het succes van het gehele project.

2. De route naar het besluit

De keuze voor het startgebied is niet door één persoon of instantie bepaald, maar via een gestructureerd participatieproces tot stand gekomen:

1. **Voorstel projectleider (voor april 2025).** De projectleider stelde een voorstel op met twee mogelijke, deels overlappende startgebieden: Startgebied A en Startgebied B.
2. **Focusgroep met vrijwilligers (17 april 2025).** Op 17 april 2025 vond een focusgroepgesprek plaats met actieve vrijwilligers en buurtgenoten. Gezamenlijk werden criteria opgesteld en beoordeeld. De groep formuleerde een advies richting het bestuur.
3. **Conceptbesluit bestuur.** Op basis van het advies van de focusgroep formuleerde het bestuur een conceptbesluit.
4. **Online vragenuurtje (7 mei 2025).** Op 7 mei 2025 konden alle buurtgenoten meepraten via een online vragenuurtje. Vragen en antwoorden zijn gebundeld in de Q&A (versie 18 mei 2025).
5. **Bestuursnotitie (mei 2025).** Het bestuur legde haar overwegingen en het voorgenomen besluit vast in een bestuursnotitie (mei 2025), die als bijlage bij de ALV-agenda werd gevoegd.
6. **Besluit ALV (26 mei 2025) — uiteindelijke uitkomst.** Op de ALV van 26 mei 2025 heeft de ledenvergadering unaniem ingestemd met het voorgenomen besluit van het bestuur.

3. De inhoudelijke criteria

De keuze is beoordeeld langs vier thema's, elk met meerdere concrete criteria. Samen vormen zij het afwegingskader dat in de focusgroep en bestuursnotitie is gehanteerd.

3.1 Technische en infrastructurele criteria

Dit thema woog zwaar, omdat de ligging ten opzichte van de bronleiding direct de aanlegkosten bepaalt.

- Nabijheid tot de basis-bronleiding. Hoe korter de afstand van het startgebied tot de hoofdleiding, hoe lager de leidingkosten en hoe minder warmteverlies. Deelgebieden 1 (Moerbeiplein) en 6-west (Perenstraat) liggen op slechts 150 meter van de geplande bronleiding; deelgebieden 3, 4 en 5 liggen op circa 400 meter.
- Uitrolcomplexiteit. De praktische complexiteit van de aanleg, waaronder de indeling in logische clusters en de beschikbaarheid van fysieke ruimte voor leidingwerk, speelde mee. Straten met veel Verenigingen van Eigenaren (VvE's) maken de uitrol lastiger, omdat voor elke VvE afzonderlijk toestemming nodig is voor stijgleidingen. Om die reden is in het startgebied bewust gekozen voor straten met minder VvE's.
- Tracé basisbronleiding. Het definitieve tracé (via de Mient of via de Vlierboomstraat) was ten tijde van het besluit nog niet vastgesteld, maar beïnvloedt wel de gunstigste startpositie.
- Temperatuursysteem. De ALV van 9 december 2024 had al besloten tot een hybride warmtenet op 55°C. Woningen die hier niet direct geschikt voor zijn (met name label F/G), hoeven maar in circa 15% van de gevallen aanvullende isolatiemaatregelen te treffen.

3.2 Financieel-economische criteria

De financiële haalbaarheid is cruciaal, omdat een coöperatief warmtenet in de beginfase de duurste financiering kent en banken nog geen bewezen track record hebben om op terug te vallen.

- Totale investering (CAPEX). Een kleiner startgebied verlaagt het totale leningsbedrag in de risicovolste beginfase. Dit was een uitdrukkelijk uitgangspunt: niet te groot beginnen.
- Investering per woning (CAPEX per woning). Een hoger aantal woningen in het startgebied verlaagt de gemiddelde kosten per aansluiting en maakt de businesscase gunstiger. Startgebied B scoorde hierop beter dan startgebied A, vanwege het hogere woningaantal.
- Contractuele complexiteit. Startgebied A kent meer VvE's, wat de juridische en contractuele trajecten bemoeilijkt en de uitrolkosten verhoogt. Dit woog mee ten nadele van startgebied A.
- Warmtevraag per woning. Rijwoningen hebben een grotere warmtevraag dan portiek- of bovenwoningen. Een hogere warmtevraag per aansluiting genereert meer omzet per klant en maakt het financieel makkelijker om de investeringen terug te verdienen.

- **Financierbaarheid.** Financiële instellingen stellen als eis een stabiele cashflow en een aantoonbaar succesvolle start. Het gekozen startgebied moest daarom voldoende grote aansluitbereidheid bieden om investeerders te overtuigen.

3.3 Sociale criteria en draagvlak

Uit de gesprekken met vrijwilligers bleek de 'kans op succes' de meest gewogen factor. Een succesvolle eerste fase is nodig om vertrouwen te wekken bij bewoners, partners en financiers.

- **Aansluitbereidheid.** In de campagne van 2022 (samen met Dunea) hebben bewoners intentieverklaringen afgegeven. In het uiteindelijke startgebied heeft circa 25% van de bewoners zo'n verklaring getekend. Deelgebied 4 (Abrikozenstraat) scoorde het hoogst met 185 verklaringen op 376 woningen; deelgebied 5 (Sinaasappelstraat) met 235 op 836 woningen.
- **Energiearmoede.** Hoewel energiearmoede een relevant sociaal thema is, is bewust besloten het niet als doorslaggevend criterium voor het startgebied te hanteren. Redenering: een soepele en succesvolle eerste fase vergroot de kans dat de coöperatie in latere fasen een aantrekkelijk aanbod kan doen aan huishoudens met energiearmoede.
- **Energielabels van woningen.** Woningen met lagere labels (F/G) hebben een hogere warmtevraag, wat gunstig is voor het warmtebedrijf. Tegelijkertijd vraagt dit om goede communicatie over eventueel benodigde isolatiemaatregelen voorafgaand aan aansluiting.
- **Bewonersprofiel en eigendomssituatie.** Rijwoningen zijn vaker koopwoningen waarvan de eigenaren financieel draagkrachtiger zijn voor de Basis Aansluit Kosten (geraamd op €2.500–€3.500). De verhouding koop/huur is daarom meegewogen.

3.4 Woning- en gebiedsprofiel

- **Omvang van het startgebied.** Het gekozen gebied omvat circa 1.100 woningen, ofwel ruwweg een kwart van de gehele Vruchtenbuurt. Dit werd beschouwd als de ideale balans: groot genoeg voor een solide businesscase, klein genoeg om financieel beheersbaar te blijven.
- **Aandeel rijwoningen.** Het rode gedeelte van het startgebied (deelgebied 4, Abrikozenstraat) bevat 350 rijwoningen op een totaal van 376 woningen — verreweg het hoogste aandeel in de wijk. Rijwoningen scoren op zowel warmtevraag, financiële draagkracht als aansluitbereidheid gunstiger dan andere typen.

4. De uiteindelijke keuze

Besluit ALV 26 mei 2025 — unaniem aangenomen

De Coöperatie Duurzame Vruchtenbuurt legt het warmtenet als eerste aan in het gecombineerde startgebied bestaande uit de gele en rode deelgebieden, gelegen tussen de Appelstraat, de Mient, de Perenstraat/Frambozenstraat en de Laan van

Meerdervoort. Van daaruit worden de overige delen van de wijk stapsgewijs aangesloten.

De vier officiële gronden voor dit besluit, zoals geformuleerd door het bestuur en bekrachtigd door de ALV:

7. Deze delen van de wijk liggen aan of zeer dichtbij de verwachte basis-bronleiding, wat de aanlegkosten en warmteverliezen minimaliseert.
8. Met name het rode deelgebied (Abrikozenstraat e.o.) bevat een grote concentratie rijwoningen, wat gunstig is voor de warmtevraag, de financiële haalbaarheid en de contractuele eenvoud.
9. Het startgebied omvat circa 1.100 woningen — voldoende schaal voor een stabiele businesscase, maar niet zo groot dat de financieringsrisico's in de beginfase onbeheersbaar worden.
10. In de campagne van 2022 heeft 25% van de bewoners in dit gebied een intentieverklaring afgegeven, wat de benodigde aansluitbereidheid onderbouwt.

5. Vervolgstappen en planning

Na de definitieve vaststelling van het startgebied in mei 2025 volgen de onderstaande stappen:

- Voorlopig technisch ontwerp warmtenet op basis van het gekozen startgebied (oplevering voorzien september 2025).
- Uitwerking bewonerspropositie en start nieuwe wervingscampagne.
- Nadere uitwerking businesscase, subsidieaanvragen en investeringsplan.
- Definitieve keuze tracé basisbronleiding (Mient of Vlierboomstraat).
- Start aanleg warmtenet gepland voor september 2027.
- Volledige Vruchtenbuurt aangesloten tussen 2027 en 2029.

De coöperatie beschikt voor de ontwikkelfase over een lening van €1.000.000 van het Ontwikkelfonds Energie Samen, waarmee professionele krachten kunnen worden aangesteld ter ondersteuning van het bestuur en de vrijwilligers.