Alwel

Samen werken aan
wonen en wijken

Moerwijkzicht Breda 'gasloos'

een voorbeeldproject

Moerwijkzicht Breda 'gasloos': een voorbeeldproject

In 2017 onderging Moerwijkzicht, met 241 woningen één van de grootste appartementencomplexen van Breda, een ingrijpende renovatie. Woningen werden geïsoleerd, waardoor het wooncomfort verbeterde en het energieverbruik afnam. De collectieve aansluiting op het Amerwarmtenet werd vervangen door individuele aansluitingen, waarbij het werkelijke verbruik nu wordt gemeten met een individuele gigajoule meter. Doordat de bewoners overgingen van koken op gas naar koken op inductie, kon de stap naar 'gasloos' worden gemaakt. Moerwijkzicht mag daarmee gezien worden als een pilot: het is de eerste flat in Breda waar deze transitie is geslaagd. Alwel wil de ervaringen, succesfactoren en verbeterpunten met betrekking tot het hele renovatieproject graag delen met andere woningcorporaties en andere belanghebbenden.

Intensieve samenwerking met bewoners

Voor zowel de bewoners als ook voor aannemer Dura Vermeer is de transitie naar gasloos niet los te zien van de totale renovatie. Renoveren in bewoonde staat legt een enorme druk op de bewoners. Zij zagen vooral op tegen 'het gedoe', de overlast die de renovatie met zich mee zou brengen en de langdurige inbreuk op de privacy. In het behalen van 70% akkoordverklaringen van de bewoners was dat de grootste drempel. Alwel investeerde daarom in heldere communicatie met alle bewoners: 241 wooneenheden, met ongeveer 25 verschillende nationaliteiten, verdeeld over 12 woonlagen. Doel was hierbij om zoveel mogelijk samen op te trekken met bewoners, samen bewoners te informeren en samen keuzes te maken. Om dit te realiseren meldden ongeveer 25 bewoners zich aan als etagecontactpersoon (ECP'er).

Deze ECP'ers speelden een heel belangrijke rol in de communicatie, gingen langs alle deuren om bewoners te informeren, brachten bewoners per galerij in beeld: aan welk adres moet extra aandacht worden besteed, waar hebben we te maken met een taalbarrière, waar spelen er sociale problemen, zijn er kwetsbare mensen door bijvoorbeeld ziekte, etc. De ECP'ers groeiden in hun rol, raakten steeds meer betrokken. Er werden bijvoorbeeld vertrouwenspersonen aangewezen. Ook boog een aantal ECP'ers zich over een sociaal plan, terwijl een andere commissie zich verdiepte in de voor- en nadelen van de aansluiting op het Amerwarmetenet.

Het samen optrekken met de bewoners, waarbij de inbreng van de ECP'ers cruciaal was, de wijze waarop vorm is gegeven aan communicatie en de manier waarop de bewonersparticipatie werd bereikt, wordt door alle bij dit project betrokken partijen gezien als de grote succesfactor.

ECP'er John Sep

Wethouder duurzaamheid gemeente Breda Paul de Beer
"Moerwijkzicht was een groot project, een voorbeeldproject voor de Gemeente Breda. Toch is met Moerwijkzicht slechts een kwart procent van alle bestaande bouw in Breda verduurzaamd, terwijl de teller in totaal nog maar op een paar procent staat. De duurzaamheidsopgave is enorm. Daarbij kunnen we duurzaamheid niet overlaten aan idealisten, we moeten met de realisten aan de slag om samen het tij te keren. Met elkaar samenwerken en ook met elkaar fouten durven maken, blauwe plekken op durven lopen."

Cas van de Ven - wijkconsulent Alwel
"Moerwijkzicht is bijna een dorp op zich. De vele nationaliteiten gaven nog eens een extra uitdaging. Ik geloof in deze aanpak, in het in gesprek gaan met en luisteren naar bewoners: wat kan er beter in de woning, wil je er zelf bij betrokken zijn, wil je iets betekenen voor andere bewoners? Alles wat je bij de start goed doet, levert in de toekomst meer tevredenheid op, geeft minder klachten. Bewoners voelen zich gehoord."

ECP-er Guus van Dongen
"Door de bewoners zo goed mogelijk te informeren en vragen zo goed mogelijk te beantwoorden, konden zij zelf bepalen of ze wel of niet achter de renovatieplannen stonden. Soms moesten we als ECP'er zelf actief achter de informatie aan. Ook namen wij mensen mee naar de modelwoning, waar ze konden zien wat de verbeteringen en veranderingen nu exact inhielden."

Succesfactoren

- Het samen optrekken met de bewoners, waarbij de inbreng van de ECP'ers cruciaal was, de intensieve communicatie met en de ruimte voor eigen inbreng en ideeën van de bewoners, zorgden voor een groot draagvlak.
- Gelijk blijven of zelfs daling woonlasten, ondanks de huurverhoging. Rekenmodellen op basis van werkelijke energieverbruiken gaven inzicht in de totale woonlasten.
- De individuele aansluiting op het Amerwarmtenet werd gepresenteerd als kans.
- De wijze waarop Alwel de bewoners tegemoet kwam met vergoedingen, tegoedbonnen en vervangende apparatuur.
- De modelwoning waar de veranderingen en eventuele alternatieven bekeken konden worden. Deze werd ook vaak gebruikt als ontmoetingsplaats.

Wel huurverhoging, **geen stijging woonlasten**

Bewoners vreesden voor een stijging van de woonlasten. De rekenmodellen die aantoonden dat er weliswaar een huurverhoging werd doorberekend, maar dat de totale woonlasten gelijk zouden blijven en in de meeste gevallen zelfs zouden dalen, droegen in belangrijke mate bij aan het behalen van de 70% akkoordverklaringen van bewoners. Datzelfde geldt voor het zicht op de uiteindelijke verbeteringen aan de woning, zoals de isolatie die een einde zou maken aan de tochtklachten en de temperatuur en stookkosten waar bewoners veel meer invloed op zouden krijgen.

Over het algemeen hadden bewoners geen moeite met de overstap van koken op gas naar koken op inductie. Echter zonder het aanbod van vervangende apparatuur en nieuwe pannenset, was er (waarschijnlijk) geen draagvlak geweest door de financiële consequenties. Ook de andere vergoedingen en tegemoetkomingen hebben bijgedragen aan een positief besluit. In Moerwijkzicht wonen relatief veel 'kwetsbare' mensen. Persoonlijk contact, de rustwoning, maar ook de klussenbonnen voor extra hulp en eetbonnen voor buurtrestaurant ONS waren zeker voor deze mensen zeer belangrijk.

Voorwaarden, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheid

Het besluit om te gaan voor de individuele aansluiting op het Amerwarmtenet in plaats van de CV-ketels, kwam op het moment dat de voorbereidingen voor de renovatie al in een vergevorderd stadium waren. Mede doordat aan de startdatum werd vastgehouden, heeft dit besluit voor de aannemer veel impact gehad: voorbereiding en uitvoering liepen door elkaar, waardoor de start van de van de werkzaamheden chaotisch verliep. Er zijn bij dit project onvoldoende afspraken gemaakt over het gevolg van deze wijziging, waardoor verschillende partijen financieel verlies hebben geleden.

Snelheid levert soms juist vertraging op. De ambitie om twee strangen - 24 woningen - tegelijk aan te pakken, bleek niet haalbaar. Op het moment dat 'terug geschaald' werd naar één strang, verliep de uitvoering veel beter en steeg de klanttevredenheid.

De tijdsdruk had ook z'n invloed op warmteleverancier Ennatuurlijk. Doordat deze later aanhaakte met het voorstel voor duurzame energie, was er nauwelijks tijd voor een goede voorbereiding. Voorwaarden, contracten etc. waren nog niet helemaal uitgewerkt. Ennatuurlijk had de uitdaging om twee systemen naast elkaar in de lucht te houden, om zowel de bewoners die al over waren op de nieuwe installatie, als de bewoners die nog gebruik maakten van de collectieve aansluiting van warmte te voorzien. Die twee systemen kregen invloed op elkaar waardoor er storingen ontstonden. De aansluiting op een bestaand ketelhuis verdient daarom in de toekomst extra aandacht: wanneer is aansluiting op een bestaande installatie haalbaar en onder welke voorwaarden, wanneer is het verstandig om toch te investeren in een nieuwe toevoer? Bovendien zijn vooraf heldere afspraken nodig over wie tot welk moment verantwoordelijk en aansprakelijk is en voor wat, en hoe de storingsopvolging wordt geregeld. Omdat dat soort zaken in het vervolg al in de beginfase af te stemmen met woningcorporaties en andere partners, ontwikkelde Ennatuurlijk het programma 'Gas uit, Warmte aan'.

Overzicht projectkosten aansluiten gasloos Moerwijkzicht

		excl btw	excl btw	incl btw	incl btw
Aansluiting op Amerwarmtenetwerk	**aantal**	**per woning**	**totale kosten**	**totale kosten**	**per woning**
aansluitkosten (BAK)	241	€ 2.884,00	€ 695.044,00	€ 841.003,24	€ 3.489,64
bijdrage elektrisch koken door Ennatuurlijk	241	€ -400,00	€ -96.400,00	€ -116.644,00	€ -484,00
bijdrage transitie van gas naar warmte door Ennatuurlijk	241	€ -829,88	€ 200.000,00	€ 242.000,00	€ -1.004,15
coördinatievergoeding aannemer	241	€ 96,52	€ 23.261,32	€ 28.146,20	€ 116,79
aanpassen bouwplaats door aannemer	241	€ 40,54	€ 9.770,14	€ 11.821,87	€ 49,05
totaal		**€ 1.654,12**	**€ 798.644,00**	**€ 966.359,24**	**€ 2.167,33**
Aanpassen binneninstallatie woningen	**aantal**	**per woning**	**totale kosten**	**totale kosten**	**per woning**
vervangen verwarming, verwijderen stijgleidingen	241	€ 4.546,06	€ 1.095.600,46	€ 1.325.676,56	€ 5.500,73
totaal		**€ 4.546,06**	**€ 1.095.600,46**	**€ 1.325.676,56**	**€ 5.500,73**
bijkomende kosten aannemer 7,73%	**241**	**€ 607,57**	**€ 146.425,10**	**€ 177.174,37**	**€ 735,16**
totale projectkosten aansluiting op Amerwarmtenetwerk en vervanging binneninstallatie	**241**	**€ 6.807,76**	**€ 2.040.669,56**	**€ 2.469.210,16**	**€ 8.403,23**

Manja Thiry - COO Ennatuurlijk
"Niets doen is geen optie meer. Om de klimaatdoelstellingen waar te kunnen maken, moeten we alle mogelijkheden, alle warmtetechnieken die er nu zijn, benutten. Het warmtenet in deze omgeving was bij de aanleg z'n tijd al ver vooruit. Het mooie is dat nu de infrastructuur er ligt, je er alles mee kunt doen. Ook geothermie behoort tot de mogelijkheden."

Kostenplaatje

Bij Moerwijkzicht is er veel gediscussieerd over de BAK, de Bijdrage AansluitKosten. Dit zijn de kosten om een individuele woning aan te sluiten op het Amerwarmtenet: wat valt nu wel onder de BAK, wat valt daar niet onder? Wie draagt welke kosten? Door dit renovatieproject is er een beter beeld van de aanvullende kosten: wat rekent een aannemer bijvoorbeeld voor het inrichten van het terrein, de projectleiding en coördinatiekosten? Wat kost het om de kookfunctie te elektrificeren? Deze ervaringen zijn samengevat in de tabellen.

ECP'er Lydie Koning

Belemmeringen

Willen woningcorporaties, gemeenten, warmteleveranciers en aannemers kunnen voldoen aan de duurzaamheidsopgave, dan moeten zij intensief samen werken en de belemmeringen en zorgen continu voorleggen aan politiek Den Haag:

- De wetgeving is hopeloos verouderd, sluit al lang niet meer aan bij het doel dat we met elkaar nastreven. Zo is het bij nieuwbouw nog steeds verplicht om een gasaansluiting aan te leggen, terwijl bij renovaties een boete staat op het opzeggen van de gasaansluiting.
- Het ontbreekt aan een heldere landelijke visie. Om verduurzaming te kunnen realiseren, moeten keuzes gemaakt worden. Het heeft geen enkele zin om rucksichtslos alle woningen all electric te maken, terwijl de elektriciteit nog door een kolencentrale wordt geleverd.
- Voor woningcorporaties is de participatieregeling te star. Sommige bewoners zijn gewoonweg niet te bereiken, dat kan het behalen van 70% bewonersakkoord dwarsbomen.
- Het beschikbare budget voor verduurzaming is ontoereikend. Daar komt het tekort aan mankracht en materialen nog bij: deze schaarste zorgt voor een prijsopdrijvend effect.

Tonny van de Ven – bestuurder Alwel
"Willen we de klimaatdoelstelling halen, dan moet Alwel 700 woningen per jaar aanpakken. We zitten nu op de helft en moeten daarnaast nog een achterstand van de afgelopen jaren inhalen. De kosten zijn echter enorm, per woning kunnen die oplopen tot een ton, de totale investering loopt dus in de miljoenen! Dat moet wel ergens vandaan komen."

Overzicht projectkosten elektrificeren kookfunctie

		excl btw	excl btw	incl btw	incl btw
Aanpassen elektra-aansluiting aan elektrisch koken	**aantal**	**per woning**	**totale kosten**	**totale kosten**	**per woning**
verhogen 1x25 -> 3x25A aansluiting	200	€ 171,70	€ 34.340,00	€ 41.551,40	€ 207,76
aanpassen meterkast 3 fasen + aarding + WCD (Perilex 3 fasen)	200	€ 426,59	€ 85.318,00	€ 103.234,78	€ 516,17
totaal		**€ 598,29**	**€ 119.658,00**	**€ 144.786,18**	**€ 723,93**
Verwijderen gasaansluiting door Enexis	**aantal**	**per woning**	**totale kosten**	**totale kosten**	**per woning**
verwijderen lage druk gas (incidenteel van toepassing)	19	€ 285,89	€ 5.431,91	€ 6.572,61	€ 345,93
verwijderen gasmeter	215	€ 62,52	€ 13.441,80	€ 16.264,58	€ 75,65
totaal (op basis van meest voorkomende bedrag)		**€ 348,41**	**€ 18.873,71**	**€ 22.837,19**	**€ 75,65**
Faciliteren inductie kooktoestel	**aantal**	**per woning**	**totale kosten**	**totale kosten**	**per woning**
formuis inductie	205	€ 595,00	€ 121.975,00	€ 147.589,75	€ 719,95
kooktoestel inductie	22	€ 295,00	€ 6.490,00	€ 7.852,90	€ 356,95
inbouwplaat inductie	8	€ 295,00	€ 2.360,00	€ 2.855,60	€ 356,95
keramisch kooktoestel	1	€ 394,00	€ 394,00	€ 476,74	€ 476,74
aansluiten stekker en fornuis	236	€ 61,79	€ 14.582,44	€ 17.644,75	€ 74,77
opslag, afval, retour	236	€ 16,52	€ 3.898,72	€ 4.717,45	€ 19,99
uitlopen, aansluiten	236	€ 69,99	€ 16.517,64	€ 19.986,34	€ 84,69
totaal (op basis van meest gekozen toestel)		**€ 595,00**	**€ 131.219,00**	**€ 158.774,99**	**€ 899,39**
Faciliteren pannenset	**aantal**	**per woning**	**totale kosten**	**totale kosten**	**per woning**
pannenset basis	238	€ 63,91	€ 15.210,58	€ 18.404,80	€ 77,33
pannenset keuze	219	€ 29,50	€ 6.460,50	€ 7.817,21	€ 35,70
pannenset keuze	45	€ 27,50	€ 1.237,50	€ 1.497,38	€ 33,28
totaal (op basis van meest gekozen combinatie)		**€ 120,91**	**€ 22.908,58**	**€ 27.719,38**	**€ 113,03**
bijkomende kosten aannemer 7,73%	**241**	**€ 93,87**	**€ 22.622,56**	**€ 27.373,30**	**€ 113,58**
totale projectkosten elektrificeren kookfunctie, kooktoestel, pannenset en verwijderen gasaansluiting	**241**	**€ 1.756,48**	**€ 315.281,85**	**€ 381.491,04**	**€ 1.925,58**
totale projectkosten individuele warmteaansluiting, vernieuwen binnen installatie, elektrificeren kookfunctie en gasloos maken van de woning	**241**	**€ 8.564,24**	**€ 2.355.951,41**	**€ 2.850.701,21**	**€ 10.328,81**

Opzichter Alwel Peter van der Straten (links) en uitvoerder warme opname Dura Vermeer Ben Farla (rechts)

Martin Beukeboom,
directeur Dura Vermeer:
"Ik hoop dat de regeldruk vermindert, dat we durven kiezen voor samenwerking en zullen afstappen van aanbestedingen."

Verbeterpunten

- Warmteleverancier in een vroeger stadium betrekken. Hierdoor is het mogelijk bewoners een compleet pakket aan te bieden van renovatie en duurzame energie.
- Voor toekomstige projecten moeten heldere samenwerkingsafspraken gemaakt worden, zeker als het een UAV-GC-contract betreft. Gevolgen van eventuele wijzigingen in beeld brengen: inhoudelijk, financieel en qua planning.
- Een nieuwe installatie op een bestaand ketelhuis aansluiten vraagt om helder inzicht in haalbaarheid en goede afspraken over voorwaarden, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheid en de wijze van informeren bij eventuele storingen en werkzaamheden.
- Uitvoering: meer tijd nemen voor voorbereiding en tussentijdse evaluaties. Uitzonderingen in vroegtijdig stadium uitengineeren.
- Voor bewoners informatie zo mogelijk nog meer visualiseren.

Voor vragen neem contact op met:

Perry van Happen
adviseur Strategie & Waardesturing bij Alwel

Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

06 46 25 27 86
p.vanhappen@alwel.nl

Uitgave april 2018

alwel.nl