



ENERGIE SAMEN

*De energietransitie,
dat zijn wij!*



Een nieuw samenspel in de warmtetransitie
met de

Buurtaanpak van Bewoners



Project: Ontwikkelen en analyseren van een buurtaanpak met woningeigenaren gericht op collectief opdrachtgeverschap in de verduurzaming van de eigen woningen, de productie van duurzame energie en de ontwikkeling van warmte-infrastructuren

In opdracht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Referentienummer TSE1180020



stichting
Paddepoel **Energiek**



ENERGIEBEDRIJF Thermo Bello bv



ENERGIE
SAMEN

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Tot stand gekomen door
synthese van kennis en
ervaring van vier
ontwikkelpilots in
Groningen, Wageningen,
Culemborg en Breda.

Projectteam

- Steven Volkers
- Els Struiving
- Theo de Bruijn: Warmtenet Oost-Wageningen
- Gerwin Verschuur
- Jan Schouw
- Koos Lamme





**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Projectbijeenkomsten

1. Groningen 31 mei: Grunneger Power en Paddepoel Energiek
2. Wageningen 27 juni: Warmtenet Oost-Wageningen
3. Breda 15 Augustus: BRES
4. Culemborg 5 september: Thermo Bello en Vrijstad Energie
5. Zwolle 26 september: Synthese bijeenkomst
6. Culemborg 2 oktober: Presentatie voor Lerend Platform Energie en Omgeving

Waarom nieuw samenspel?



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

1. Overheid faalt
2. Markt faalt
3. Burger niet betrokken



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

1. De overheid faalt

Beïnvloeding door:

- Subsidies: effect stopt als subsidie stopt
- Verplichtingen: 4 miljoen woningeigenaren worden financieel geraakt

De overheid krijgt woningeigenaren zo niet in de actiestand. Beleid is niet effectief om de energietransitie te versnellen.



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

2. De markt faalt

Markt gericht op:

- Nieuwbouw en renovatie van corporatiewoningen
- Geen integraal aanbod voor de bestaande bouw
- Geen aantrekkelijk aanbod voor woningeigenaren
- Aanbod totaal versnipperd (= de transactiekosten per woning zijn hoog)
- Kwaliteitscontrole van het aanbod niet op orde

3. Burger niet betrokken



Burger:

- Staat buiten spel
- 4 rollen: Consument – Kiezer – Belastingbetaler - Buurtbewoner
- Geen gelijkwaardige rol
- Geen intrinsieke motivatie om in beweging te komen

Sleutel voor versnelling



*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Snelheid = 3-hoekje:

- Overheid,
- Marktpartijen
- Burgercollectieven



Collectieven van burgers



Waarom?

- Einde aardgastijdperk = extra zorg woningeigenaar
- Extra zorg = bron van intrinsieke motivatie
- Intrinsieke motivatie = partner in samenspel

Hoe?

In positie brengen door eigenaar te zijn van het vraagstuk

- Aantal woningeigenaren vormen samen een buurtinitiatief
- Melden bij de gemeente dat zij nadenken over woningen en buurt
- Gemeente faciliteert

Waar een wil is..



Het buurtinitiatief wordt volwaardige speler want zij kunnen:

- Kennis en lokaal talent mobiliseren
- Hele buurt in beweging brengen
- Gezamenlijk buurtplan neerleggen

Belang van gemeente



- Bij plan gemeente en/of marktpartijen:
 - Bewoners overtuigen
 - Vaak wantrouwen en verzet
- Bij plan buurtinitiatief door buurtproces:
 - Acceptatie
 - Vertrouwen

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

DUS: Een goed buurtproces zal sneller en makkelijker tot concrete resultaten en realisatie van klimaatdoelen leiden.

Belang van marktpartijen



- Het volume groeit:
 - Standaardisatie productieprocessen
 - Kosten verlagen
 - Risico's op fouten verkleinen
 - Ontevreden klanten verminderen
- Grotere schaal = prestatieafspraken

Dus: Een goed buurtproces zal tot goedkopere en betere resultaten leiden.

Baten van samenspel



De warmtetransitie verloopt:

- Sneller en makkelijker, met meer draagvlak
- Goedkoper en beter
- Groeiend vertrouwen in de driehoek van overheid, markt en burgercollectieven
- Stevige buurtorganisatie

Buurtaanpak van Bewoners



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

1. **Helder buurtproces** van initiatie, ontwikkeling, bouw, tot en met exploitatie van warmte infrastructuren en woningverbetering.
2. **Bankabele projecten** die aantrekkelijk zijn voor financiers
3. **Goede ondersteuning** van buurtprocessen door +31Buurtwarmte

1 Helder buurtproces



Helder buurtproces van initiatie, ontwikkeling, bouw, tot en met exploitatie van warmte infrastructuren en woningverbetering.

- Woningeigenaren hebben regie over eigen huis
- Ze werken samen aan een collectief plan

Buurtproces



*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Initiatie	Ontwikkeling	Bouw	Exploitatie
1 Voorbereiding P: Plan van Aanpak	4. Ontwerp P: Conceptontwerp	7. <u>Contractering</u> P: Opdracht	10. Onderhoud P: <u>Meerjaren</u> Onderhoudsplan
2. Coalitievorming P: <u>Intentie- overeenkomst</u>	5. Uitwerking P: Uitvoeringsplan	8. Uitvoering P: Opgeleverd 'vastgoed'	11. Optimalisatie P: Verbeterplan op basis van data-analyse
3. Definitie P: Buurtenergieplan	6. Aanbesteding P: <u>Aanbestedings- Document</u>	9. Nazorg P: Goed functionerend 'vastgoed'	12. Vervanging P: Vervangingsplan

Initiatie



Vorbereiding: bewonersgroep vormt een buurtinitiatief, en maakt een plan van aanpak

Coalitievorming: buurtinitiatief vormt een coalitie met de gemeente, de woningcorporatie en de netbeheerder. Zij maken intentie overeenkomst en een daaraan gekoppeld werkplan

Definitie: buurtinitiatief maakt met medebewoners samen een buurtenergieplan. +31Buurtwarmte en coalitiepartners ondersteunen daarin.

De gemeenteraad borgt juridische status van buurtenergieplan

Initiatie praktijk



Hoe ontstaat een buurtinitiatief?

- Het begint vaak met een persoon die andere mensen aansteekt om mee te doen. In Wageningen begon het bijvoorbeeld met 1 buurtbewoner, die andere mensen aanstak om mee te doen. In Breda begon het met een stadsbrede denktank van professionals waaruit twee wijken werden geselecteerd.
- Een buurtinitiatief van vijf personen, die aanvullend op elkaar zijn, kan een goede basis bieden voor een buurtproces.

Ontwikkeling



Ontwerp: bewonerscollectief en +31Buurtwarmte maken met ontwerpers een conceptontwerp en stellen de BuCa op hoofdlijnen vast

Uitwerking: bewonerscollectief en +31Buurtwarmte maken uitvoeringsplan met definitief (technisch) ontwerp, organisatie, financiering en contractering bewoners

Aanbesteding: bewonerscollectief en +31Buurtwarmte doen marktuitlevraag voor de bouw, richten buurtcoöperatie in, halen vermogen op en maken financiering rond

Ontwikkeling (praktijk)



Twee ontwikkelpilots: Paddepoel en Oost-Wageningen zijn geselecteerd voor de eerste 27 landelijke pilots van aardgasvrije wijken.

Bouw



Contractering: na financial close geeft buurtcoöperatie opdrachten aan marktpartijen, en inrichting bouwteam

Bouw: marktpartijen realiseren installaties en woningverbetering tot gereedstelling onder toezicht van buurtcoöperatie en +31Buurtwarmte

Nazorg: marktpartijen zorgen dat de installaties goed worden ingeregeld en goed functioneren tot finale oplevering, onder toezicht van buurtcoöperatie en +31Buurtwarmte

Exploitatie



Onderhoud: buurtcoöperatie geeft opdracht aan +31Buurtwarmte om installatie te (laten) onderhouden

Optimalisatie: +31Buurtwarmte gebruikt data-analyse en feedback van gebruikers voor optimalisatie van de huis- en wijkinstallaties

Vervanging: +31Buurtwarmte maakt en beheert vervangingsplan

Rollen van bewoners



- Initiatie: Buurtinitiatief is initiatiefnemer en ontwikkelt draagvlak
- Ontwikkeling: Bewonerscollectief is coöperatieve ontwikkelaar vanuit de buurt
- Bouw: Buurtcoöperatie is opdrachtgever
- Exploitatie: Buurtcoöperatie is eigenaar

Drijfveren van bewoners



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

- Totale kosten beperkt houden
- Kwaliteit in huis en in de buurt
- Klimaatverandering
- Gemeenschapszin
- Waarde ontwikkeling in bredere zin
- Eigenaarschap en zeggenschap

Kernwaarden



- Betaalbaar: totale kosten en eerlijke verdeling
- Gezamenlijk: oplossing voor gehele buurt
- Eigenaarschap: coöperatief model

Impact van buurtproces



1. Maximale participatie van bewoners door:

- Lokale binding organiseren
- Menselijk maat in het oog houden
- Opbouwen van vertrouwen
- Benutten lokale talenten
- Buurtbewoners activeren
- Zorgdragen voor geleidelijke kennisontwikkeling

2. Bankabel project voor de hele buurt

3. Buurtorganisatie van en voor bewoners

2. Bankabele projecten



Bankabele projecten die aantrekkelijk zijn voor financiers

- Met voldoende volume
- Risico's zijn beheerst

Projectcyclus



*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Initiatie	Ontwikkeling	Bouw	Exploitatie
Risico Zeer hoog	Risico Hoog	Risico Laag	Risico Laag
Kapitaalbehoefte < k € 100	Kapitaalbehoefte k € 150 – k € 500	Kapitaalbehoefte > k € 2500	Exploitatie kosten k € 50 - 100/jaar
Financieringsbron Subsidie overheden	Financieringsbron <u>Revolverend</u> fonds	Financieringsbron Eigen vermogen bewoners + bancaire	Kasstroom uit exploitatie

Risicodragend kapitaal



Initiatie	Ontwikkeling	Bouw	Exploitatie
1 Voorbereiding P: Plan van Aanpak	4. Ontwerp P: Conceptontwerp	7. <u>Contractering</u> P: Opdracht	10. Onderhoud P: <u>Meerjaren</u> Onderhoudsplan
2. Coalitievorming P: <u>Intentie- overeenkomst</u>	5. Uitwerking P: Uitvoeringsplan	8. Uitvoering P: Opgeleverd 'vastgoed'	11. Optimalisatie P: Verbeterplan op basis van data-analyse
3. Definitie P: Buurtenergieplan	6. Aanbesteding P: <u>Aanbestedings- document</u>	9. Nazorg P: Goed functionerend 'vastgoed'	12. Vervanging P: Vervangingsplan

Paars: 'valley of death'
 Zwart: financial close
 Groen: functionerend systeem

Vrijwillige uren van organiserende bewoners



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Initiatie	Ontwikkeling	Bouw	Exploitatie
1 Voorbereiding P: Plan van Aanpak 300 uren	4. Ontwerp P: Conceptontwerp 6500 uren	7. <u>Contractering</u> P: Opdracht 2000 uren	10. Onderhoud P: <u>Meerjaren</u> Onderhoudsplan 200 uren per jaar
2. Coalitievorming P: <u>Intentie- overeenkomst</u> 500 uren	5. Uitwerking P: Uitvoeringsplan 7000 uren	8. Uitvoering P: Opgeleverd 'vastgoed' 3300 uren	11. Optimalisatie P: Verbeterplan op basis van data-analyse 300 uren per jaar
3. Definitie P: Buurtenergieplan 6000 uren	6. Aanbesteding P: <u>Aanbestedings- Document</u> 3000 uren	9. Nazorg P: Goed functionerend 'vastgoed' 1600 uren	12. Vervanging P: Vervangingsplan 100 uur per jaar

Maatschappelijke vacature



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Bewonerscollectieven komen 'valley of death'
niet zelfstandig door. Nodig:

- Risicodragende fondsen om ontwikkelkosten voor te financieren
- Ondersteuningsorganisatie

Risicodragende fondsen



Overheden richten energiefondsen voor coöperaties in:

- Rijk: Coöperatiefonds ondergebracht bij het Groenfonds
- Provincie Groningen: NSG/ Nieuwe Doen
- Provincie Brabant: Develop to invest
- Provincie Overijssel: EFO
- Provincie Flevoland: DE-on

Risico beheersing



- Kracht van de aanvragende partij
- Track record van de partij en/of haar partners
- Kwaliteit van het ontwikkelplan
- Mogelijkheden van financiering bij financial close
- Kans op acceptatie van het uitvoeringsplan door buurtbewoners
- Bijdrage aan de lokale energie transitie opgave (CO2 emissie reductie)

3. Goede ondersteuning



Goede ondersteuning van buurtprocessen door +31Buurtwarmte

- Afhankelijk van het zelforganiserend vermogen van buurtinitiatieven wordt meer of minder procesondersteuning geboden.
- Buurtinitiatief ontwikkelt zich door tot bewonerscollectief en buurtcoöperatie

Waarom ondersteuning?



- Bewonersinitiatieven kunnen en mogen niet alleen verantwoordelijk zijn voor de hele projectcyclus
- Investeerders zullen zich laten leiden door professionaliteit en track record van het vragende consortium
- Opbouwen van expertise bij een professionele partij voorkomt dat het wiel steeds opnieuw wordt uitgevonden

Coöperatieve ondersteuning



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

+31Buurtwarmte is ingebed in Coöperatie Energie Samen dat energie-initiatieven verenigt en ondersteunt.

- Politiek en bestuurlijk
- Leer- en ontwikkelomgeving
- Projectontwikkeling
- Financiering
- Exploitatie

Politiek en bestuurlijk



Juridische basis: EU richtlijn voor 'local energy communities' geeft energie coöperaties gelijke kansen in de levering en transport van energie (inclusief warmte)

Leer- en ontwikkelomgeving



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

- Cultuur van open source kennisdeling tussen energie coöperaties
- Provinciale structuren van kennisdeling
- Landelijke structuur HIER opgewekt

Projectontwikkeling



- RESCOOPNL heeft professionals die wind- en zonprojecten van lokale energie coöperaties ondersteunen.
- HOOM heeft professionals die projecten op het gebied van woningverbetering ondersteunen
- +31Buurtwarmte gaat dat voor warmte doen

Financiering



Waarderingsgrondslag voor de asset die
'buurtcooperaties' inbrengen in de
projectfinanciering voor de buurt:

- Verwachtingen van de toekomstige omzet
- Opgebouwde goodwill
- Geïnvesteerde uren van bewoners
- Vermeden kosten van marktpartijen

Rendementseisen



- Commercieel project heeft 12-15% nodig
 - Winstgevendheidseis van 5-7%
 - Risico-opslag over risico's in andere projecten
- Buurtcoöperatie heeft genoeg aan 5%

Rekensom



Wijk 500 woningen, 20K per woning,

Investeringsom is 10 miljoen Euro

- Commercieel project heeft dan 1,2 -1,5 miljoen Euro rendement nodig = 2400-3000 per woning
- Bewonerscollectief heeft 0,5 miljoen Euro nodig = 1000 Euro per woning

Exploitatie



- Om buurtcoöperaties te ondersteunen in de exploitatie van warmte-infrastructuren wordt een afdeling+31 Buurtwarmte exploitatie opgezet
- De mogelijkheden voor een joint venture met EBO Consult (DK) worden onderzocht

Contactpersonen +31 Buurtwarmte



Groningen en Drenthe: Steven Volkers

Friesland: Sybrand Frietema de Vries

Overijssel: Koos Lamme en Kirsten Notten

Gelderland: Theo de Bruijn en Gerwin Verschuur

Brabant: Jan Schouw

Zuid Holland: Ariane Lelieveld

HOOM: Rachad Ghaddoura

Tot slot

De Buurtaanpak van Bewoners maakt de warmtetransitie:

- Goedkoper en beter
- Sneller en makkelijker met meer draagvlak
- Groeiend vertrouwen in de driehoek overheid, markt en burgercollectieven
- Stevige buurtorganisatie

Contact



Over deze publicatie

Gerwin Verschuur
gerwin@thermobello.nl