



ENERGIE SAMEN

*De energietransitie,
dat zijn wij!*



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

De buurtaanpak van bewoners

Platform LEO 2 oktober 2018

Buurtaanpak van bewoners

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

Buurtaanpak van bewoners

1. Helder buurtproces

- Bewoners zetten stappen in het hele proces van initiatie, ontwikkeling, bouw, tot en met exploitatie van warmte infrastructuur en woningverbetering.

Buurtproces

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

Ontwikkeling

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

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

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

Bouw

Contractering: buurtcoöperatie en +31Buurtwarmte geven opdrachten aan marktpartijen en richten bouwteam in

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

Buurtaanpak van bewoners

2. 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

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



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Drijfveren van bewoners

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



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Kernwaarden



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

Impact van buurtproces



Maximale participatie bewoners

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

+31Buurtwarmte

Coöperatieve ondersteuningsorganisatie
ingebied in Coöperatie Energie Samen, met twee
afdelingen:

- Ontwikkeling
- Exploitatie



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Buurtaanpak van bewoners

3. Robuuste projecten

- De projecten zijn aantrekkelijk voor financiers want zij hebben voldoende volume en risico's zijn beheersd



**ENERGIE
SAMEN**

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

Projectcyclus

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



*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

*De energietransitie,
dat zijn wij!*

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

- Risicodragende fondsen om ontwikkelkosten voor te financieren
- Ondersteuningsorganisatie +31Buurtwarmte

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)

Ondersteuning door +31Buurtwarmte



- 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



Juridische basis

EU richtlijn voor 'local energy communities'
geeft energie coöperaties gelijke kansen in de
levering en transport van energie

Financiële basis

Waarderingsgrondslag voor de asset van 'local energy communities'

- 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

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



Gerwin Verschuur
gerwin@thermobello.nl