Aardgasvrije nieuwbouw casussen en uitwerkingen

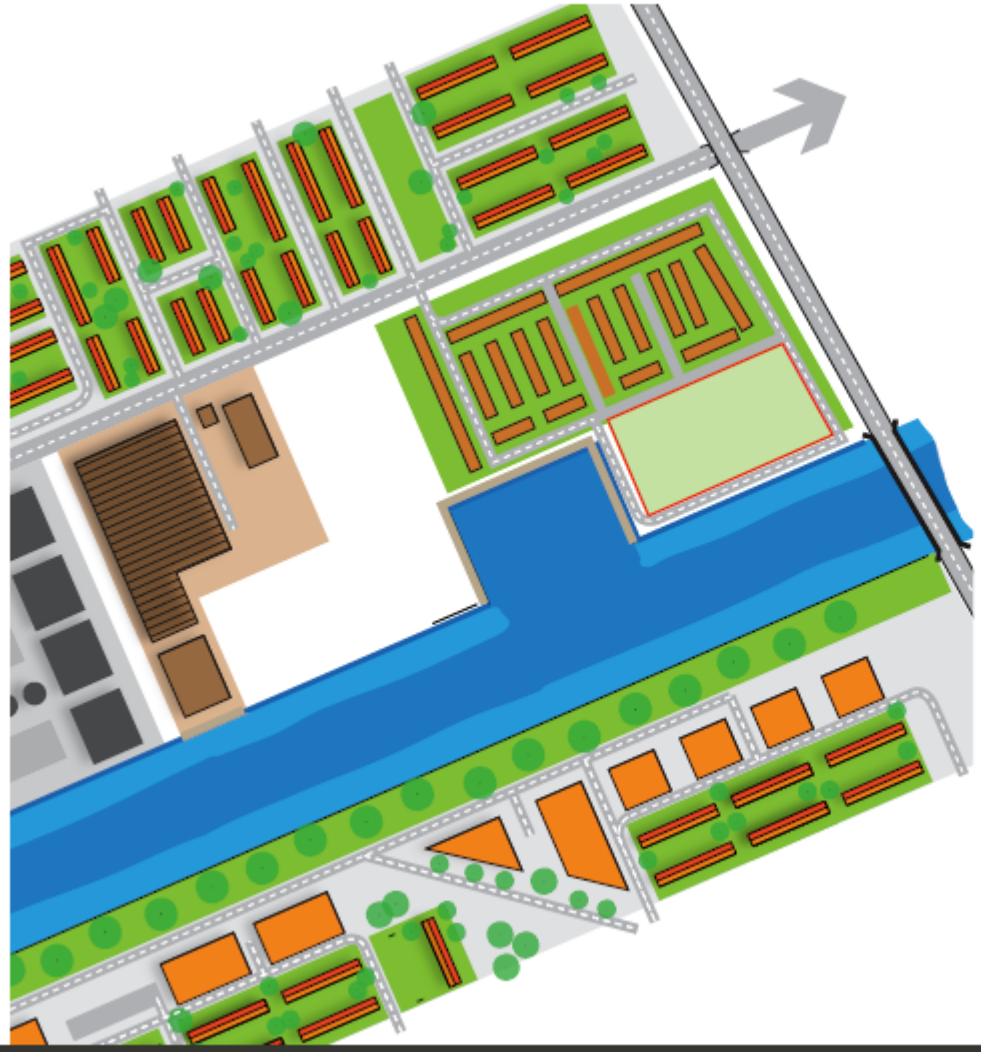
Inleiding

De gemeente heeft met de nieuwe wetswijziging en anticiperend daarop, mogelijkheden om aardgasvrije nieuwbouw te stimuleren of af te dwingen. De precieze rol en handelingsperspectieven zijn afhankelijk van verschillende factoren, zoals het eigendom van de grond en de fase waarin het project zich verkeert.

In map 2, document 2.4 is een stappenplan gepresenteerd die helpt bij het bepalen van de categorie waarin een nieuwbouwproject zich verkeert. Aan de hand daarvan kunnen de rol en handelingsperspectieven bepaalt worden.

In dit document zijn een drietal fictieve casussen opgenomen om met dit stappenplan te oefenen.

In alle gevallen gaat het over uitbreidingslocaties. In de aankomende wetgeving (wet VET) zal ook beleid komen voor inbreidingslocaties. De precieze invulling daarvan volgt zodra de wetgeving een ministeriële invulling krijgt.



Verklaring

- Plangebied Casus
- Wonen (jaren '80)
- Wonen (vooroorlogs, arbeiderswijk)
- Wonen, na-oorlogs
- Tuin / Privé
- Park
- Water
- Infrastructuur
- Kade

Details Casus

- Er komen 40 woningen in periode van 2 jaar
- Grondverkoop mei 2018
- Duurzaamheidsambitie van de gemeente: EPC = 0,15

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

N

CASUS 1 UITWERKING

Het stappenplan volgen:

1. Is er een **warmteplan**? - Nee, die is er niet
2. In welke **categorie** valt de nieuwbouwlocatie? - Uit te geven gemeentegrond

Rolbepaling: de gemeente heeft een regierol en kan aardgasvrij als eis stellen bij de grondverkoop.

Toelichting en overige acties: Ook had de gemeente een eis gesteld van EPC = 0,15, die kan ook worden opgenomen als eis bij de grondverkoop. Let op: met enkel de EPC-eis is aardgasvrij niet per definitie geborgd! Zorg ervoor dat zowel de EPC-eis als de aardgasvrij-eis apart worden opgenomen.

Zodra de wetswijziging van kracht is, deze inzetten als 'afdwingmiddel'. De raad wordt hier nauw bij betrokken.

Rolbepaling aardgasvrije nieuwbouw

CASUS 2

Verklaring

- Plangebied Casus
- Wonen (jaren '80)
- Wonen (vooroorlogs, arbeiderswijk)
- Wonen, na-oorlogs
- Tuin / Privé
- Park
- Water
- Infrastructuur
- Kade

Details Casus

- 100 woningen: 40 appartementen en 60 grondgebonden woningen
- Grond is van ontwikkelaar Probuild
- Omgevingsvergunning wordt aangevraagd in Q3 2018

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

N

CASUS 2 UITWERKING

Het stappenplan volgen:

1. Is er een **warmteplan**? - Nee, die is er niet
2. In welke **categorie** valt de nieuwbouwlocatie? - Omgevingsvergunning na de wetswijziging (naar verwachting 1 juli 2018)

Rolbepaling: de gemeente kan sturen op aardgasvrij, omdat de omgevingsvergunning *naar verwachting* na de wetswijziging wordt ingediend. De gemeente kan *in theorie* inzetten op het afdwingen van aardgasvrije nieuwbouw op basis van de wetswijziging, eerder dan dat de omgevingsvergunning wordt ingediend.

Verdere toelichting en acties: Het is niet zeker dat de wetswijziging ook daadwerkelijk precies op 1 juli 2018 wordt ingediend. De ontwikkelaar zou in de praktijk eerder kunnen zijn met een aanvraag voor de omgevingsvergunning (mei 2018). Kortom, er zit druk op de situatie. Daarom moet de gemeente zo snel mogelijk met de ontwikkelaar in gesprek om haar aardgasvrij-plannen te bespreken.

Het liefst met ook de netbeheerder en het warmtebedrijf. Normaliter lijkt een all electric oplossing de beste voor nieuwbouw, maar aangezien er in dit geval een warmtenet langs de wijk ligt, zou dit ook een oplossing zijn. Die keuze is aan de ontwikkelaar, die gelijktijdig bij het warmtebedrijf en bij bijvoorbeeld een ESCo, een offerte kan opvragen voor de mogelijke opties. De gemeente heeft geen rol in de keuze van het alternatief, maar kan een faciliterende rol spelen door de ontwikkelaar met de warmteleverancier samen om tafel te brengen.

Zodra de wetswijziging van kracht is, deze inzetten als ‘afdwingmiddel’. De raad wordt hier nauw bij betrokken.

Rolbepaling aardgasvrije nieuwbouw

CASUS 3

Verklaring

- Plangebied Casus
- Wonen (jaren '80)
- Wonen (vooroorlogs, arbeiderswijk)
- Wonen, na-oorlogs
- Tuin / Privé
- Park
- Water
- Infrastructuur
- Kade

Anterieure overeenkomst met ontwikkelaar en woningcorpororatie, geen afspraken over duurzaamheid gemaakt.

Fase 1

- Grond van ontwikkelaar Fastforward, 80 woningen, omgevingsvergunning wordt ingediend in mei 2018.

Fase 2

- 250 woningen van Fastforward, waarvan 40 appartementen.
- 50 woningen van woningcorporatie LekkerWonen.
- Omgevingsvergunning wordt ingediend in Q3 2018.

Fase 3

- Grond in eigendom van gemeente
- 80 kavels die aan particuliere opdrachtgevers worden verkocht in Q1 2019
- Ontwikkeling van een school in 2019

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

N

Traject aardgasvrije nieuwbouw

CASUS 3 UITWERKING

Het stappenplan volgen:

1. Is er een **warmteplan**? - Nee, die is er niet
2. In welke **categorie** valt de nieuwbouwlocatie? - Er zijn verschillende fasen, die in verschillende categorieën vallen.

Fase 1: categorie 'omgevingsvergunning vóór de wetswijziging (verwacht op 1 juli 2018)'

De strategie is hier om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar en haar te verleiden tot aardgasvrij. Echter, gezien de korte termijn waarop de omgevingsvergunning wordt ingediend en de samenwerking in de vervolgfasen, is het niet strategisch om hier te veel op aan te dringen. Dat zou het proces en de samenwerking frustreren. Er moet dus niet te veel aandacht meer worden besteed aan het aardgasvrij maken van deze fase. Focus in het gesprek ligt op de volgende fase, waar veel meer woningen aardgasvrij kunnen worden gebouwd.

Fase 2: categorie 'omgevingsvergunning na de wetswijziging (verwacht op 1 juli 2018)'

De strategie is om te sturen op aardgasvrij met de wetswijziging als afdwingmiddel. Aangezien de omgevingsvergunning in Q3 2018 wordt aangevraagd, is hier voldoende ruimte voor. De gemeente kan in gesprek met zowel LekkerWonen als FastForward om hierop te sturen.
Het is interessant voor ontwikkelaar FastFordward om een all electric oplossing (installatie en exploitatie) te gaan aanbesteden, zodat er voldoende schaalgrootte is en de markt kan komen met een goed aanbod (bijvoorbeeld een bodemlus met warmtepomp in woning en zonnepanelen). Er moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van ongeveer 3 tot 6 maanden.

Mogelijk is het ook nog interessant om na te denken over prestatieafspraken met LekkerWonen.

Fase 3: Uit te geven gemeentegrond en *mogelijk* een grootverbruiker

De gemeente heeft een regierol en kan de eis stellen om aardgasvrij op te nemen bij grondverkoop.

De gemeente kan faciliteren dat de kavelkopers ook een aanbod krijgen van het warmptepompsysteem dat in fase 2 is aanbesteed. Gemeente kan dit aangeven bij LekkerWonen en FastForward. Hierdoor kunnen (toekomstige) kavelkopers meeliften met de gezamenlijke aanbesteding van de all electric oplossing.

Daarnaast/ aanvullend kan de gemeente een informatiepakket aanreiken met technische eisen aan de woning en mogelijke all electric oplossingen voor kavelkopers die zelf op zoek gaan naar een alternatief.

Voor de school is het belangrijk om te checken of dit een grootverbruiker (aansluiting groter dan G25, ofwel >40 m3 gas/uur) is als deze verwarmd wordt met een gasketel . Als dat het geval is, valt de school buiten de eisen van de nieuwe wetgeving.
Wel is het zo dat een netbeheerder een gastransportnet mag weigeren in een gebied waar een netbeheerder niet op economische voorwaarden een gastransportnet in werking kan hebben, onderhouden of ontwikkelen.
Het gesprek met de netbeheerder is daarom van extra groot belang.

Zwaarwegend onderwerp zal het budget zijn dat de school meekrijgt van de gemeente. Als het budget niet toereikend zal zijn voor de mogelijk duurdere aardgasvrije school, kan de school geen aardgasvrije oplossing realiseren. Hoe daarmee wordt omgegaan, is een keuze van de gemeente.

Zodra de wetswijziging van kracht is, deze inzetten als 'afdwingmiddel'. De raad wordt hier nauw bij betrokken.

Conclusies van de casussen

De gemeente krijgt een actievere rol, gericht op regisseren en faciliteren richting aardgasvrije nieuwbouw. Het gesprek aangaan met de ontwikkelaar is altijd een belangrijke stap die de gemeente moet nemen. De strategie die de gemeente inneemt bij het gesprek is afhankelijk van de situatie (zie de vier categorieën).

Belangrijk is daarnaast dat de gemeente niet zelf een aardgasvrij-oplossing aanwijst. Wel moet de gemeente goed weten dat een all electric oplossing in de regel vaak de meest interessante oplossing is voor aardgasvrije nieuwbouw. De gemeente moet ook kennis hebben van de mogelijke oplossingen, zodat niet bij elk gebied opnieuw een duurzaamheidsonderzoek gedaan moet worden naar de beste oplossing.