

Deel A: Informatiedocument Nieuwe Energie voor Groenoord

Woningen gereed maken voor de 'Leiding over Noord'



Projectgegevens

Project **Informatiedocument Nieuwe Energie voor Groenoord**
Onderdeel **Deel A**
Code **Ti-0780**
Datum **juni 2019**

Samengesteld door Projectteam Nieuwe Energie Voor Groenoord

Opdrachtgever Stichting Woonplus Schiedam

Datum 14 juni 2019

Paraaf

Datum	Versie	Status	Verificatie
12 juni 2019	1.1	Concept definitief	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Samenhang documenten</i>	5
1.2	<i>Leeswijzer</i>	5
1.3	<i>Woonplus geen aanbestedende dienst</i>	5
2	Introductie: van Parijs naar Groenord	7
2.1	<i>Heel Nederland aardgasvrij</i>	7
2.2	<i>Aardgasvrije gemeente Schiedam</i>	7
2.3	<i>Stichting Woonplus Schiedam</i>	7
2.4	<i>De Green Deal</i>	8
2.5	<i>Het alternatief voor aardgas</i>	8
2.6	<i>Projectstructuur Nieuwe Energie voor Groenord</i>	9
2.6.1	<i>Bewonerspartijen</i>	9
2.6.2	<i>Gemeentelijke partijen</i>	10
2.6.3	<i>Project partijen</i>	10
3	De context van de opgave	11
3.1	<i>Groenord(ers)</i>	11
3.1.1	<i>Participatie</i>	11
3.1.2	<i>Financiële uitgangspunten voor particuliere eigenaren</i>	12
3.2	<i>Eigendomssituatie en vastgoedobjecten in Groenord</i>	12
3.2.1	<i>Wijkopbouw en type vastgoed</i>	13
3.3	<i>Gemeente Schiedam</i>	14
3.3.1	<i>Financieringsmogelijkheden</i>	14
3.3.2	<i>Meekoppelkansen</i>	15
4	De opdracht, uitdagingen en onze vraag	16
4.1	<i>Vastgoed van Woonplus voorbereiden op aansluiting</i>	16
4.1.1	<i>Uitgangspunten voor het vastgoed van Woonplus</i>	16
4.1.2	<i>Voorkeursscenario en maatregelen</i>	16
4.1.3	<i>De omvang van de opdracht</i>	17
4.1.4	<i>Mogelijke fasering van de opdracht</i>	18
4.1.5	<i>Financieel kader</i>	18
4.1.6	<i>Vastlegging opdracht van Woonplus en inspanningsverplichting Marktpartij</i>	20
4.2	<i>Uitdaging 1: Particulier vastgoed</i>	21
4.2.1	<i>Dienstverlening richting particuliere woningeigenaren</i>	21
4.3	<i>Uitdaging 2: Aandachtspunten in de wijk Groenord</i>	22
4.3.1	<i>De opdracht voor de wijk</i>	22
4.4	<i>Wat wij zoeken</i>	22
4.5	<i>Samenwerking</i>	22
	Bijlage A – Rapport aardgasvrije wijken Schiedam 2017	23
	Bijlage B – Overeenkomst werkzaamheden in bewoonde staat	24
	Bijlage C - Factsheet Groenord 2019	25

Bijlage D – Plangebied, fasering, eigendomsoverzicht en archetypen	26
Bijlage E – Haalbaarheidsonderzoek archetypes 2018	27
Bijlage F – Technische informatie galerijwoning 1964-1974	28
Bijlage G - Prestatie- en kwaliteitseisen NEvG	29

1 Inleiding

Stichting Woonplus Schiedam (hierna te noemen: *Woonplus*) zoekt een samenwerkingspartner die tot 2030 de woningen van Woonplus in de wijk Groenord gaat aanpassen voor aansluiting op het warmtenet. Maar dat is niet alles; deze partner levert ook inspanningen voor het werven en uitvoeren van werkzaamheden aan de woningen van particuliere eigenaren en VvE's in de wijk. Ook deze zullen aangepast moeten worden voor aansluiting op het warmtenet. De gunning zal gedaan worden op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. De prijs voor de werkzaamheden aan woningen van Woonplus, evenals de referentiekwaliteit (de uit te voeren werkzaamheden voor drie archetypes) worden verstrekt en staan vast.

Onderscheidend vermogen zien wij – op dit moment – in vijf gunningscriteria:

1. kwaliteit uitvoering Woonplus-woningen;
2. ontzorging Woonplus;
3. kwaliteit dienstverlening particuliere eigenaren;
4. continuïteit;
5. vertrouwen in goed partnerschap.

In deel B van deze documentatie worden deze gunningscriteria toegelicht.

De procedure voor deze uitvraag bestaat uit drie fasen:

1. Selectiefase
2. Dialoofase
3. Gunningsfase

Bovenstaande gunningscriteria worden definitief gemaakt in de dialoofase. Drie partijen, die de selectiefase met de hoogste scores afronden op basis van beoordeling van een motivatiebrief en een kennismakingsgesprek, worden uitgenodigd deel te nemen aan de dialoofase. Gunning wordt verwacht in februari 2019. Aanmelding voor de selectiefase moet uiterlijk 6 september 2019 ingediend zijn.

1.1 *Samenhang documenten*

Dit informatiedocument vormt het eerste deel (deel A) van de documentatie behorende bij deze uitvraag. Het doel van dit informatiedocument is om een marktpartij voldoende context te geven bij het project 'Nieuwe Energie voor Groenord' (NEvG) en onze uitvraag. In deel B komen de selectieleidraad en dialoog- en gunningsleidraden aan bod. Het informatiedocument valt binnen het kader van de uitvraag om tot een geschikte samenwerkingspartner te komen en is onlosmakelijk verbonden met de drie leidraden.

1.2 *Leeswijzer*

Dit informatiedocument maakt in hoofdstuk 2 – in vogelvlucht – de verbinding van Parijs met Schiedam en beschrijft het ontstaan van het project Nieuwe Energie voor Groenord. In hoofdstuk 3 behandelen wij het kader van het project waarbij verder ingezoomd wordt op het projectgebied Groenord, de bewoners en het vastgoed. In hoofdstuk 4 komen de projectdoelstellingen, de uitdagingen en de hoofdvraag aan bod.

1.3 *Woonplus geen aanbestedende dienst*

Woonplus is niet aanbestedingsplichtig op grond van de Aanbestedingswet 2012 (Aw). Woonplus verklaart uitdrukkelijk de Aw en de Gids Proportionaliteit niet van toepassing op deze uitvraag. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet van toepassing op de onderhavige uitvraag. De spelregels voor deze uitvraag worden beschreven in de selectie-, dialoog- en gunningsleidraden.

Bij dit Informatiedocument horen de volgende bijlagen:

Bijlage A	Rapport aardgasvrije wijken Schiedam 2017
Bijlage B	Overeenkomst werkzaamheden in bewoonde staat
Bijlage C	Factsheet Groenoord 2019
Bijlage D	Plangebied, fasering, eigendomsoverzicht en archetypen
Bijlage E	Haalbaarheidsonderzoek archetypen 2018
Bijlage F	Technische informatie galerijwoning 1964-1974
Bijlage G	Prestatie en kwaliteitseisen NEvG

2 Introductie: van Parijs naar Groenord

Dit hoofdstuk schetst de aanleiding en de betrokkenen bij het project 'Nieuwe energie voor Groenord'.

2.1 Heel Nederland aardgasvrij

Wijken en buurten aardgasvrij maken: het is een van de meest besproken onderwerpen op dit moment. Nederland ondertekende in december 2015 samen met 195 andere landen het 'Akkoord van Parijs'. Om de beloofde CO₂-reductie te realiseren moeten in de komende jaren duizenden wijken en buurten in Nederland aardgasvrij gemaakt worden. Iedereen zoekt daarbij naar de beste en meest duurzame manier. Dat geldt ook voor de gemeente Schiedam, Woonplus en de andere partijen in NEvG.

2.2 Aardgasvrije gemeente Schiedam

In Schiedam werkt de gemeente met lokale partijen aan het aardgasvrij maken van bestaande woonwijken. In het coalitieakkoord 'Bouwen met Nieuwe Energie' van de gemeente Schiedam worden de inspanningen op gebied van duurzaamheid van de afgelopen bestuursperiode voortgezet. Daarop aanvullend is de ambitie geformuleerd dat zowel de huidige generatie als kinderen en kleinkinderen in de toekomst nog prettig kunnen wonen, werken en verblijven in Schiedam. Duurzaamheid is voor de gemeente Schiedam een van de topprioriteiten voor de komende jaren. Binnen alle beleidsterreinen is er daarom speciaal aandacht voor het thema duurzaamheid.

De gevolgen van klimaatverandering zijn in Schiedam al merkbaar. Bodemdaling, wateroverlast, hitte en droogte zijn op lokaal niveau gevolgen van klimaatverandering. Daarom heeft Schiedam in maart 2017 de Green Deal Aardgasvrije Wijken ondertekend, waarmee zij een koploperpositie heeft gepakt in de ontwikkeling van aardgasvrije wijken. Samenwerking met lokale partners is hierbij onmisbaar.



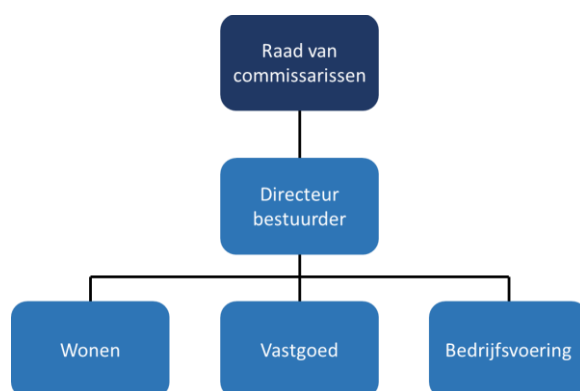
Figuur 1: Kaart van de gemeente Schiedam met de locatie van de wijk Groenord

2.3 Stichting Woonplus Schiedam

Woonplus is een jonge, maatschappelijk betrokken woningcorporatie die zich richt op de Schiedamse woonmarkt. In Schiedam bezit Woonplus ongeveer 12.000 huurwoningen.

Hiermee voorziet Woonplus een groot deel van de Schiedamse huishoudens van woonruimte. Woonplus is een woningcorporatie die bijdraagt aan de vitalisering van Schiedam en meewerkt aan een gevarieerd woningaanbod. Daarnaast werkt Woonplus samen met gemeente Schiedam en andere partijen aan de verduurzaming van woningen en wijken in Schiedam. De corporatie heeft hierbij als doelstelling om haar gehele vastgoedbezit uiterlijk in het jaar 2050 CO₂-neutraal te hebben gemaakt.

Woonplus wordt geleid door een directeur-bestuurder die verantwoordelijkheid aflegt aan de Raad van Commissarissen. Onder de directeur-bestuurder kent Woonplus op hoofdlijnen drie afdelingen: Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering & Control. Alle drie de afdelingen zijn betrokken bij de uitvoering van dit project.



Figuur 2: Globale organisatiestructuur Woonplus

Woonplus Schiedam gaat voor een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Om dat te bereiken investeert Woonplus in de verduurzaming van haar woningen (naast betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid). Woonplus doet dat samen met gelijkgestemde partijen in de stad, en geeft zo een kwaliteitsimpuls aan Schiedam. Op die manier blijven sociale huurwoningen in de toekomst beschikbaar voor de doelgroep van Woonplus.

2.4 De Green Deal

In april 2017 heeft Woonplus met gemeente Schiedam, provincie Zuid-Holland, Eneco Warmte Koude B.V. en Stedin Netbeheer een lokale Green Deal gesloten met als doel om de Schiedamse wijk Groenoord voor 2030 aardgasvrij te maken. De wijk Nieuwland is in de Green Deal benoemd als tweede wijk, die in 2035 aardgasvrij zou moeten zijn. Groenoord is geïdentificeerd als de meest kansrijke Schiedamse wijk voor het realiseren van een aardgasvrije wijk in de nabije toekomst. Woonplus speelt een sleutelrol in deze ambitie: de stichting bezit 2.740 woningen in deze wijk, oftewel 58% van het totaal aantal woningen. Woonplus is de enige woningcorporatie met bezit in de wijk.

2.5 Het alternatief voor aardgas

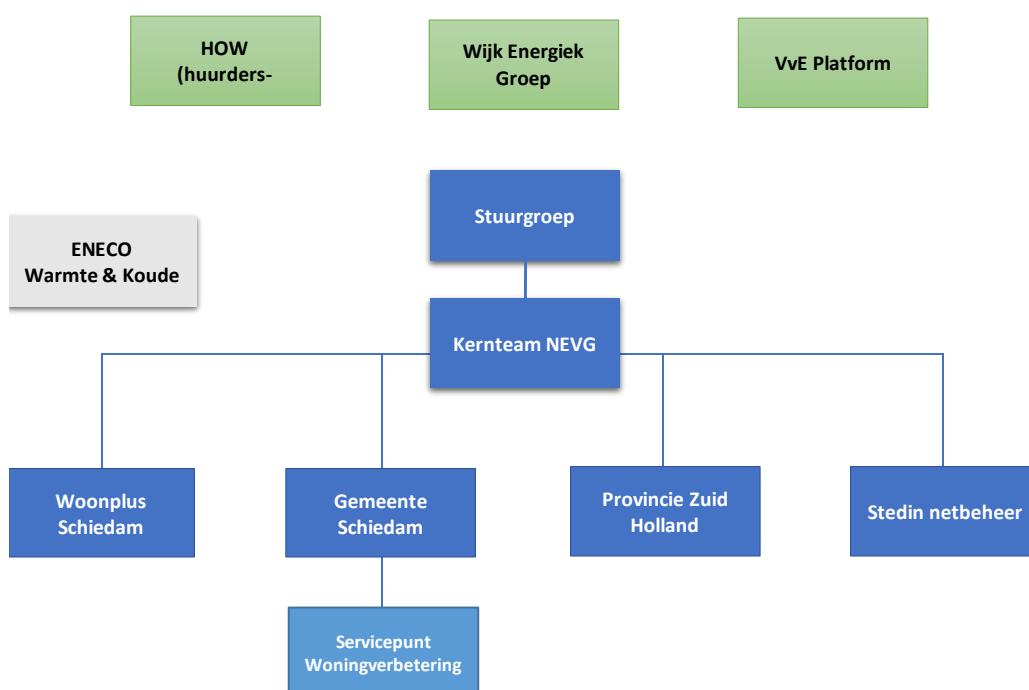
Er is onderzoek uitgevoerd naar het beste alternatief voor aardgas in de wijk Groenoord. Daaruit is gebleken dat een warmtenet zowel vanuit oogpunt van keuzevrijheid, CO₂-reductie, investeringskosten als instandhoudingskosten een grote voorsprong heeft op andere alternatieven (zie bijlage A; Aardgasvrije Wijken Schiedam, gedateerd 7 november 2017).

Vlak ten zuiden van Groenoord ligt een warmtetransportleiding van Eneco, de 'Leiding over Noord' (LoN). Deze leiding transporteert hoge temperatuur warmte van de afvalverbranding AVR in Rozenburg naar het warmtenet van Rotterdam. Groenoord zouden kunnen aansluiten op deze leiding. De positie van Eneco als eigenaar van de Leiding over Noord is uniek en biedt Eneco voordelen ten opzichte van ander

warmteleveranciers. Er is daarom – na zorgvuldig onderzoek - gekozen één op één in gesprek te treden met Eneco over de levering van warmte aan Groenoord. De onderhandelingen met Eneco moeten begin 2020 leiden tot een overeenkomst. Om haar woningen geschikt te maken voor aansluiting, zoekt Woonplus via deze uitvraag een partner die niet alleen haar woningen aansluit op het warmtenet, maar ook inspanning levert voor het werven en eventueel aanpassen van de woningen van particuliere eigenaren en VvE's in de wijk.

2.6 Projectstructuur Nieuwe Energie voor Groenoord

Woonplus treedt op als organisator en opdrachtgever voor de selectie van een geschikte samenwerkingspartner. Daarbij wordt steeds afgestemd met de partijen en stakeholders die betrokken zijn bij het overkoepelende project Nieuwe Energie voor Groenoord (zie Figuur 3: partijen binnen Nieuwe Energie voor Groenoord).



Figuur 3: partijen binnen Nieuwe Energie voor Groenoord

2.6.1 Bewonerspartijen

De betrokkenheid en participatie van stakeholders in de wijk is cruciaal voor het slagen van dit project. Betrokkenheid zorgt voor een gevoel van eigenaarschap, dat nodig is in de volgende fasen van het project. Participatie komt van twee kanten. Daarom is gekozen om ruimte te bieden aan initiatieven en ideeën vanuit wijk of gemeente. Een voorbeeld is het Servicepunt Woningverbetering en de Woonwijzerwinkel. Zij zetten, ondersteund door de gemeente, een uitwisselplatform op om eigenaar-bewoners met elkaar in gesprek te laten komen over de diverse keuzes die zij kunnen maken. Maar ook de Wijk Energiek Groep (WEG), Huurders Organisatie Woonplus (HOW) en het VvE-platform zijn belangrijke stakeholders in dit project.

De Wijk Energiek Groep (WEG)

De WEG is een bewonersgroep uit Groenoord en Nieuwland – bestaande uit huurders en kopers – opgericht bij de start van het project. De WEG heeft actief meegedacht tijdens het onderzoek naar de voorkeursoplossing voor de wijk en gaf hierover eind 2017 advies. Zij gaven aan dat betaalbaarheid, keuzevrijheid en het ontzorgen van eigenaren

belangrijke aandachtspunten zijn. De WEG houdt ook in het verdere proces een belangrijke functie.

Huurders Organisatie Woonplus (HOW)

De HOW behartigt de collectieve belangen van de huurders van Woonplus. Daarbij gaat het om zaken op complexniveau tot zaken die voor alle huurders van belang zijn. De huurdersorganisatie overlegt met Woonplus over onderwerpen als het onderhoud van woningen, de huurprijzen en plannen voor het slopen van woningen. Zie ook bijlage G, waarmee inzicht wordt gegeven in de met de huurders gemaakte afspraken bij een renovatie in bewoonde staat.

VvE Platform Schiedam

Vanuit de behoefte om ervaringen met andere Verenigingen van Eigenaren (VvE) te delen, is eind 2014 het VvE Platform Schiedam opgericht door bestuursleden van twee VvE's. Samenwerken, voorlichten en ervaringen delen, zijn de kernwoorden van het platform. Bij het VvE Platform Schiedam kunnen bestuursleden en leden van de technische commissie van een VvE hun problemen en ervaringen delen. Regelmatig worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij sprekers een bepaald onderwerp belichten, zoals energiebesparing en aardgasvrij. Het VvE Platform heeft een rol bij de beoordeling van de uitvraag en fungeert als kennispartner.

2.6.2 Gemeentelijke partijen

Servicepunt Woningverbetering en Woonwijzerwinkel

Er zijn diverse lokale initiatieven die particulieren hulp bieden bij het verduurzamen van hun huis. In deze regio zijn dat het Servicepunt Woningverbetering en de Woonwijzerwinkel. Het Servicepunt Woningverbetering is een dienst van de gemeente Schiedam en ingericht als lokaal toegangspunt voor VvE's en woningeigenaren. Het Servicepunt staat eigenaren en VvE's bij met advies. Ook kan via het Servicepunt een laagrentende lening afgesloten worden voor funderingsherstel. Over complexe duurzaamheidsvragen wordt nauw contact onderhouden met de Woonwijzerwinkel, zij zijn het officiële energieloket van Schiedam. Beide partijen zijn bekende en vertrouwde gezichten bij de inwoners van Schiedam.

2.6.3 Project partijen

Stedin netbeheer

Ook Stedin is betrokken bij deze opgave en actief lid van het project Nieuwe Energie voor Groenord. Vanuit Stedin is er ondersteuning bij alle vragen over het elektriciteits- en gasnet en over het afsluiten van bewoners van het aardgasnet. Stedin probeert landelijk de transitie naar aardgasvrij te versnellen, onder andere met specifieke initiatieven om mensen te stimuleren te stoppen met koken op aardgas. Ook in de installatiewerkzaamheden probeert Stedin drempels te verlagen, bijvoorbeeld door bij aanpassing aan de meterkast werkzaamheden op elkaar af te stemmen. Mochten er hierover specifieke vragen of ideeën zijn bij marktpartijen, dan is het contact in de dialoofase snel gelegd.

Nieuwe Energie voor Groenord – projectteam en werkgroep communicatie

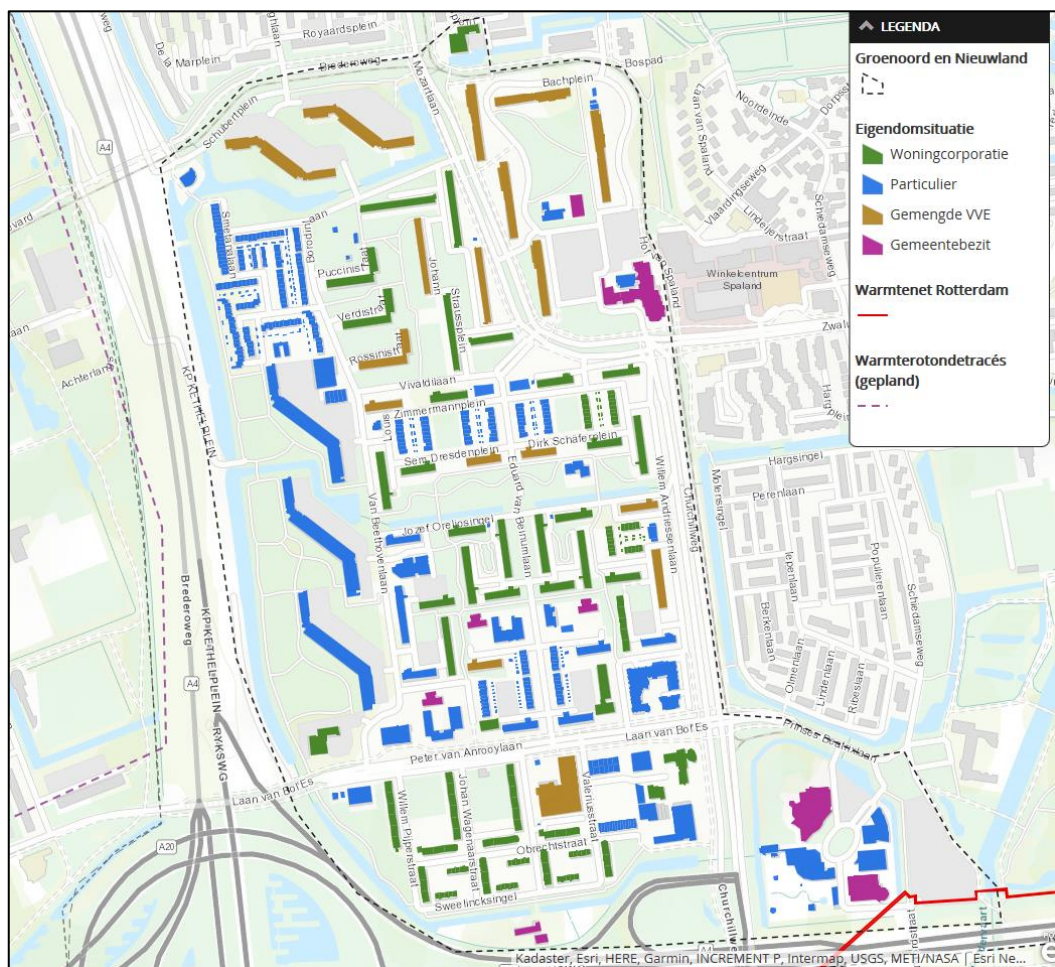
De wijktransitie wordt gecoördineerd vanuit het projectteam Nieuwe Energie voor Groenord, zoals geïllustreerd in figuur 3. Er is een gezamenlijke werkgroep communicatie actief om bewoners en andere stakeholders te informeren over o.a. het belang van een aardgasvrij Groenord, financieringsmogelijkheden, keuzeopties, etc. Verwacht wordt dat ook Eneco na contractering toetreedt tot deze werkgroep. Ook de winnaar van deze uitvraag wordt daartoe uitgenodigd. Van belang is dat de communicatie naar bewoners vanuit het project (via de werkgroep communicatie) en vanuit de marktpartij goed op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken.

3 De context van de opgave

Om tot een goede inschatting van de opgave te komen, delen we in dit hoofdstuk informatie over de wijk, haar bewoners en de vastgoedobjecten.

3.1 Groenord(ers)

Groenord ligt in het noordwesten van Schiedam, geflankeerd door de A4 en de A20. In de wijk staan 4.736 woningen, 130 zorgwoningen en 90 utiliteitsgebouwen, waaronder scholen, winkelcentra, gemeentelijk vastgoed en klein MKB (zie figuur 4).



Figuur 4: Overzichtstekening vastgoedobjecten in de wijk Groenord

De wijk gekenmerkt zich door veel naoorlogse, gestapelde bouw. In totaal staan er 49 complexen, waarvan 29 in eigendom van VvE's. De wijk doet haar naam eer aan; ondanks een hoge dichtheid aan woningen is er opvallend veel groen tussen de woningen. Tijdens de stadsvernieuwing van tien tot vijftien jaar geleden is de kwaliteit van de openbare ruimte hierdoor sterk verbeterd.



Figuur 5: kenmerkende bouw Groenord

3.1.1 Participatie

Er wonen relatief veel oorspronkelijke bewoners en daarmee relatief veel ouderen. Van de wijkbewoners heeft 6% een WMO-voorziening en 13% geen baan. Het gemiddeld

besteedbaar inkomen ligt aanzienlijk lager dan het gemiddelde in Nederland. Er wonen veel verschillende etniciteiten in de wijk; zie meer informatie in bijlage C.

In 2017 en 2018 zijn gesprekken met bewoners gevoerd over 'Nieuwe Energie'. Het merendeel van de bewoners liet weten dat zij vooral voor nieuwe energie zouden kiezen omwille van de veiligheid en voor de toekomst van hun kinderen. Daarmee gaat 'Nieuwe Energie voor Groenord' verder dan het vervangen van een cv-ketel door een afleverset; we gaan samen met bewoners naar een wijk waar energie is voor de toekomst.



Figuur 6: Bewoner uit Groenord, uit Leporello 2017

De opgaven waar Groenord voor staat, reiken veel verder dan de (wereldwijde) duurzaamheidsopgave. Voor Groenord en haar bewoners spelen in de eerste plaats dagelijkse zorgen: over sociaal-economische ontwikkeling, over hun inkomen, hun gezondheid, veiligheid en/of samenleven in de wijk. Het is daarom zaak deze opgaven aan elkaar te koppelen. Het integreren van kansen verhoogt de maatschappelijke waarde van het project en tilt het plan naar een hoger niveau.

3.1.2 Financiële uitgangspunten voor particuliere eigenaren

Veel particuliere eigenaren van Groenord hebben een kleine beurs en zullen de transitiekosten moeilijk zelf kunnen betalen. In het kader van dit project is een businesscase opgesteld om inzicht te geven betaalbaar- en haalbaarheid. Een doorrekening laat zien dat de inschrijver rekening moet houden met een woonlastenstijging van € 335 (prijsspeil 2018) op jaarbasis per huishouden (na aansluiting op warmte, inclusief financieringslasten) voor particuliere eigenaren.

3.2 Eigendomssituatie en vastgoedobjecten in Groenord

In de wijk Groenord staan vele vastgoedobjecten met diverse eigendomssituaties:

- particuliere woningen;
- utiliteitsgebouwen: bijvoorbeeld winkels, scholen en sportaccommodaties.
- wooncomplexen waar Woonplus 100% eigenaar van is en waarin alleen huurders van Woonplus Schiedam wonen.
- gemengde VvE's: woongebouwen met een actieve Vereniging van Eigenaars, waarbij Woonplus een deel van de appartementsrechten bezit.
- particuliere VvE's: woongebouwen waar Woonplus geen appartementsrechten bezit. Hier is sprake van particulier eigendom en in sommige situaties particuliere verhuur.

In bijlage D is een concept-faseringskaart bijgevoegd. In combinatie met een inventarisatieoverzicht zijn de eigendomssituaties en de woningaantallen te herleiden.

Deze uitvraag richt zich uitsluitend op woningaanpassingen. Het aanpassen van utiliteitsgebouwen wordt hier buiten beschouwing gelaten. Als marktpartijen een kans zien om ook de utiliteitsgebouwen mee te nemen in hun plannen, dan staat dit vrij. Een samenvatting van bijlage D staat in figuur 7.

Eigendomssituatie	Aantal vastgoed-objecten	Aandeel woningen Woonplus	Aandeel Particulier	Totaal aantal woningen
-------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------	------------------------

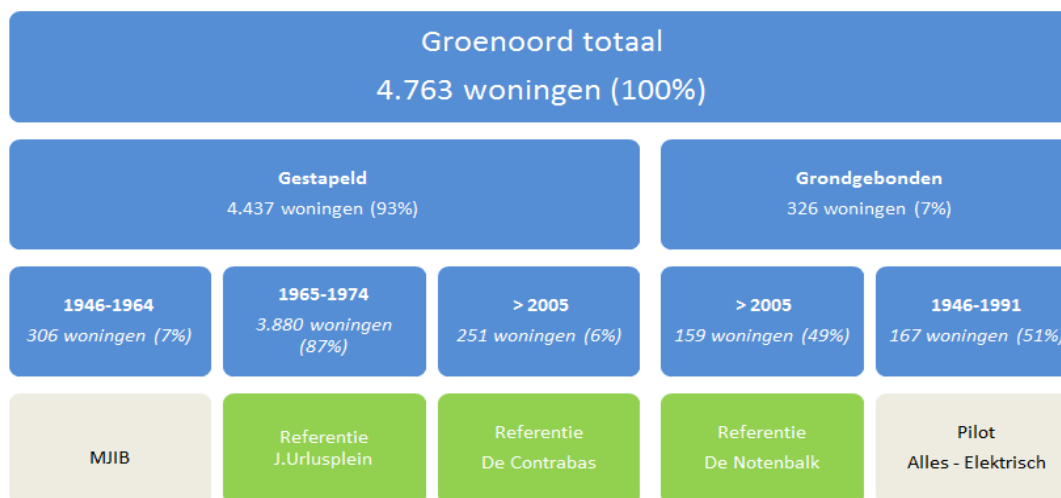
Woonplus Schiedam	51	1.833	0	1.833
Gemengde VvE	17	907	692	1.599
Particulier VvE	12	0	1.071 ¹	1.071
Particulier (grondgebonden)	27	0	260	260
Totaal	107	2.740	2.023	4.763

Figuur 7: Aantal vastgoedobjecten met verdeling naar aantal woningen in eigendom

Woonplus neemt het standpunt in dat zij in alle VvE's de stem van de particuliere eigenaar wil respecteren, en haar mening niet doordrukt. Dat houdt in dat voor de uitvraag ervan uitgegaan moet worden dat – ongeacht het percentage woningen dat Woonplus bezit in het complex – er in alle complexen een zorgvuldig traject richting particuliere eigenaren nodig is, zodat de VvE achter de uitvoering van de werkzaamheden staat.

3.2.1 Wijkopbouw en type vastgoed

In de wijk Groenord bevinden zich in totaal 4.763 woningen. Zo'n 93% is gestapelde bouw, dit zijn vooral appartementen. De resterende 7% zijn grondgebonden woningen. Op basis van voorbeeldwoningen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn de woningen gecategoriseerd naar vijf groepen. Gebleken is dat woningtype en bouwjaar de belangrijkste kenmerken zijn om te bepalen welke woningen energetisch en bouwkundig vergelijkbaar zijn.



Figuur 8: Vertaling van woningen in categorieën en naar drie referentiewoningen

Voor de vroeg-naoorlogse gestapelde woningen is geen referentie uitgewerkt, omdat deze woningen onderdeel uitmaken van het meerjaren investeringsbegroting (MJIB) van Woonplus. Deze woningen worden gesloopt of gerenoveerd in onbewoonde staat.

Voor de grondgebonden woningen uit bouwperiode 1946-1991 wordt in een parallel traject onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een all-electric oplossing. De grootste groep hierin betreft particuliere eigenaren.

Hierdoor resteren drie categorieën waarvoor archetypen zijn vastgesteld voor verder onderzoek. Binnen deze archetypen zijn woningen gekozen die eigendom zijn van Woonplus.

¹ 339 woningen zijn eigendom van een beleggingsmaatschappij en worden verhuurd.



Figuur 9: Schematische weergave bezit Woonplus in Groenord

3.3 Gemeente Schiedam

De gemeente Schiedam roert zich uiteraard ook actief in de wijk. Specifiek voor de opgave aardgasvrij wonen ontwerpt de gemeente een financieringsmogelijkheid voor VvE's in Schiedam. Woonplus brengt marktpartijen in de dialoofase in contact met de juiste personen binnen de gemeente.

3.3.1 Financieringsmogelijkheden

De gemeente zet zich in om iedereen in staat te stellen mee te doen in de verduurzamingsslag in Groenord. Het projectteam probeert landelijke subsidies binnen te halen. Met deze subsidies kan de betaalbaarheid van de woningverduurzaming worden beïnvloed door aantrekkelijke financieringsmogelijkheden te ontwikkelen.

Financiering voor VvE's

Er worden meerdere mogelijkheden onderzocht (voor VvE's) om laagrentende gebouwgebonden financieringen te verstrekken met behulp van een lening aan de Vereniging van Eigenaars:

- Vanuit een gemeentelijk revolverend fonds, zoals de gemeente Schiedam nu al kent voor particuliere woningverbetering (waaronder funderingsherstel). Het gemeentelijk fonds wordt beheerd door SVn.
- Via het Nationaal Energiebespaar Fonds (NEF).

Het gemeentelijk fonds kent een zeer aantrekkelijk rentepercentage van 2% en de looptijd van de lening bedraagt maximaal 30 jaar. Bij het NEF is het rentepercentage 2,6% en bedraagt de maximale looptijd van de lening 15 jaar. Een lening via het gemeentelijk fonds resulteert dus gedurende de eerste 15 jaar in een aanzienlijk lagere maandlast voor particuliere woningeigenaren en is dus zeer aantrekkelijk voor deze doelgroep.

Financiering voor particuliere huiseigenaren

Een mogelijke variant is dat de gemeente ervoor kiest om particuliere huiseigenaren gebruik te laten maken van de faciliteiten van het NEF en hen ondersteunt met een investeringssubsidie.

De gemeente Schiedam onderzoekt wat de meest gunstige financieringsconstructie voor particulieren is. Dat hoeft marktpartijen niet te weerhouden een eigen constructie, zoals een Energy Service Company (ESCO), aan te bieden.

3.3.2 Meekoppelkansen

De gemeenteraad van Schiedam is betrokken bij de planvorming voor de aardgasvrije toekomst van Groenord en de rol van een warmtenet daarbij. De ambitie om Groenord in 2030 de eerste aardgasvrije wijk van Schiedam te laten zijn, is vastgelegd in het huidige Collegeprogramma 'Bouwen met Nieuwe Energie'. Deze energietransitie wordt ook gezien als kans om een bredere impuls aan de wijk te geven. Van belang voor zowel het college van B&W als de gemeenteraad is het 'meekoppelen' van sociaaleconomische opgaven (zie bijlage C). De gemeente onderzoekt diverse kansen en treedt hierover in de dialoofase met de marktpartijen in gesprek. Vanaf september 2019 gaan de partijen in NEvG ook direct met inwoners in gesprek over mogelijke meekoppelkansen voor de wijk die bij hen leven.

4 De opdracht, uitdagingen en onze vraag

Het doel van het project Nieuwe Energie voor Groenord is om de gehele wijk aardgasvrij te maken. Dat is een grote uitdaging, want het betreft niet alleen de huurders van Woonplus, het gaat ook over particuliere eigenaren en VvE's. Het vastgoed in de wijk heeft veel overeenkomsten. Daarom wil Woonplus het eigen vastgoed als massa gebruiken als vliegwiel voor de energietransitie in de wijk. Daarnaast zien we een kans én de noodzaak in het koppelen van dit project aan maatschappelijke vraagstukken in de wijk. Slechts weinigen in de wijk lopen direct warm voor energietransitie, maar wel voor zaken als een betere toekomst voor (klein-)kinderen, een veiligere buurt, of een baan.

Daarmee ontstaat een opdracht die bestaat uit drie aspecten:

1. Het vastgoed van Woonplus voorbereiden op de aansluiting op het warmtenet, inclusief de communicatie hierover naar haar huurders.
2. Een inspanning leveren om particuliere eigenaren en VvE's te verleiden om ook hun vastgoed voor te bereiden op aansluiting op het warmtenet.
3. Waar mogelijk bijdragen aan het oplossen van maatschappelijk vraagstukken in de wijk.

4.1 *Vastgoed van Woonplus voorbereiden op aansluiting*

Woonplus wil haar woningen gereed maken voor aansluiting op een warmtenet met een aanvoertemperatuur van 70°C. Tussen het jaar 2020 en 2030 moeten daarvoor 2740 corporatiewoningen in de wijk volgens een bepaalde fasering (zie paragraaf 4.1.5) aangepast worden. Het verkrijgen van instemming van huurders op deze werkzaamheden, inclusief communicatie tijdens en na de werkzaamheden, is tevens onderdeel van de opdracht.

Wij verwachten dat een partij, of combinatie van partijen, hierdoor een stabiele inkomstenstroom kan genereren en – door de kennis die is opgedaan met het vastgoed van Woonplus – in staat is ook particuliere eigenaren in de wijk een aantrekkelijk aanbod te doen voor het aanpassen van hun woningen. Hier gaan we in paragraaf 4.2 op in.

4.1.1 *Uitgangspunten voor het vastgoed van Woonplus*

De opdracht bestaat voor een groot deel uit het voorbereiden van de woningen van Woonplus voor aansluiting op het warmtenet. In onderstaande paragrafen bespreken we de uitgangspunten voor dit deel van de opdracht.

4.1.2 *Voorkeursscenario en maatregelen*

DWA B.V. heeft in opdracht van de partijen in NEvG onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van een warmtenet van 70°C voor de woningen in Groenord (zie bijlage E; Haalbaarheidsonderzoek archetypes, gedateerd 26 november 2018). Dit onderzoek richt zich op de technische mogelijkheden en de financiële consequenties van het aansluiten op een warmtenet vanuit het perspectief van woningeigenaren in Groenord.

Woonplus heeft voor de 3 archetypen een woning onderzocht (figuur 8) en in kaart gebracht wat de aansluiting op een warmtenet betekent voor de woningen en hun bewoners. Op basis daarvan zijn er scenario's gemaakt voor de woningverduurzaming.



Figuur 10: Maatregelen binnen elk scenario (archetype: Galerijwoning 1965-1974)

De verschillende scenario's zijn beoordeeld op basis van integrale kosten; dat wil zeggen rekening houdend met investeringskosten, gebruikskosten en onderhoudskosten. Hieruit bleek aanpak B het meest gunstige scenario voor bewoners. De investeringskosten van dit scenario zijn wel hoger per woning dan de minimale aanpak (scenario A), maar de gebruikskosten zijn veel lager. Daardoor zijn de integrale kosten voor scenario B lager, dan bij scenario A. Daarnaast blijkt dat scenario B leidt tot een veel grotere besparing op de totale jaarlijkse CO₂-uitstoot.

De scenario's B+ en C realiseren een iets grotere besparing op de totale jaarlijkse CO₂-uitstoot, maar brengen verhoudingsgewijs veel hogere kosten met zich mee. Wanneer de kosten worden afgezet tegen de besparing op CO₂-uitstoot is scenario B wederom het gunstigste. Dit is ook het scenario met de minste overlast voor de bewoner. De insteek van Woonplus hierbij is wel dat op natuurlijke vervangingsmomenten de woningen in de toekomst verder verduurzaamd kunnen worden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het onderzoek in bijlage E.

De conclusie van bovenstaande is dat Woonplus haar woningen wil aanpassen conform scenario B. We gaan er niet vanuit dat alle particuliere eigenaren dezelfde keuze maken. Om die reden voegen we bij deze uitvraag ook informatie over de andere scenario's bij in bijlage E.

4.1.3 De omvang van de opdracht

Woonplus heeft 2.740 woningen binnen het plangebied. Hiervan zijn 1.833 woningen (51 complexen) in volledig eigendom (100% Woonplus). Binnen deze groep vallen zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Zo'n 907 woningen van Woonplus vallen in gemengde VvE's (17 complexen), deze groep wordt hierna VvE-Woonplus genoemd.

Aandeel 100% Woonplus

Doordat Woonplus reeds 452 woningen heeft voorbereid dan wel binnenkort zal voorbereiden op een warmtenet kan dit aantal in mindering worden gebracht op het totaal aantal woningen binnen deze groep. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met het sloop- en renovatieprogramma in onbewoonde staat. Dit betreft zo'n 288 woningen. De opgave is hiermee 1.093 woningen groot (1833 - (452 + 288)).

Aandeel VvE-Woonplus

Binnen deze groep is sprake van woningmutaties door verkoop. In de afgelopen periode zijn 12 woningen verkocht, hierdoor komt het aantal uit op 895 woningen (907 - 12).

Een som van het aandeel van de woningen in 100% Woonplus en VvE-Woonplus komt daarmee op 1.988 woningen (1.093 + 895).

Inschrijvers staan voor de opgave om 1.988 woningen van Woonplus voor te bereiden op een aansluiting op het warmtenet, op basis van scenario B. Deze opdracht zal gefaseerd worden uitgegeven, door middel van een aannemingscontract per fase. In figuur 11 zijn de aantallen op te dragen woningen, per archetype, weergegeven.

Maatregel scenario B	Archetype Galerijwoning 1965-1974	Archetype Flatwoning na 2005	Archetype Rijwoning na 2005	Totaal
Woningen Woonplus Schiedam	1.753	199	36	1.988

Figuur 11: Aantal voor te bereiden woningen (scenario B) Woonplus Schiedam per archetype

4.1.4 Mogelijke fasering van de opdracht

Om in 2030 tot een aardgasvrij Groenord te komen is een concept-faseringsplanning gemaakt (zie figuur 12). De groep VvE-Woonplus (gemengde VvE's) kent verschillende verhoudingen tussen het woningaandeel van Woonplus en die van particulieren. Voor een inhoudelijke verdieping op de complexen en eigendomsverhoudingen per fase, wordt verwezen naar de inventarisatie (zie bijlage D).²

De concept-faseringsplanning is vooral richtinggevend en geeft weer hoeveel woningen per jaar voorbereid zouden kunnen worden in relatie tot een fictief verloop van de aanleg van het warmtenettracé. Het geeft tevens weer waar de uitdaging ligt voor de marktpartij om particuliere eigenaren en VvE's tijdig aan te zetten om mee te doen.

Fase	Jaar	100% eigendom Woonplus	Woonplus VvE- Woonplus	Particulieren VvE- Woonplus	Particulier VvE	Particulier	Totaal (per Fase)
1	2021	398	19	25	329	0	771
2	2022	202	54	72	28	0	356
3	2023	309	0	0	252	0	561
4	2024	0	118	50	0	0	168
5	2025	0	256	224	0	0	480
6	2026	0	351	283	0	0	634
7	2027	0	0	0	252	0	252
8	2028	67	16	26	84	0	193
9	2029	81	81	24	126	0	312
10	2030	36	0	0	0	260	296
Totaal		1093	895	704	1071	260	4023

Figuur 12: mogelijke fasering van uitvoering en aansluiting naar eigendom

4.1.5 Financieel kader

Voor het aanpassen van 1.988 sociale huurwoningen van Woonplus voor aansluiting op het warmtenet, heeft Woonplus referentieprijzen vastgesteld die gezamenlijk het financieel kader vormen. Er zijn een drietal referentieprijzen vastgesteld op basis van drie archetypen: galerijwoning met bouwjaar tussen 1965 -1974, flatwoning met bouwjaar na 2005 en rijwoning met bouwjaar na 2005 (zie figuur 13).

Demarcatie

Voor de demarcatie is als uitgangspunt aangehouden dat de collectieve warmteaansluiting van de warmteleverancier is. Het in pandige systeem is van de gebouweigenaar. Bij de grondgebonden woning wordt uitgegaan van directe warmtelevering op woningniveau door de warmteleverancier. De hier genoemde kosten hebben betrekking op het gehele in pandige systeem van de gebouweigenaar.

² De woningen die binnen het investerings-, sloop- en renovatieprogramma (452 + 288) van Woonplus vallen, zijn hier buiten beschouwing gelaten. Dit verklaart het lagere totaal aantal van 4.023 woningen ten opzichte van de eerdere telling van 4.763 woningen.

Archetype	Aantallen ³	Referentieprijs*
Galerijwoning 1965-1974	1753	€ 10.530
Flatwoning na 2005	199	€ 5.340
Rijwoning na 2005	36	€ 4.000
Totaal	1.988	

Figuur 13: Overzicht referentieprijs per archetype met aantallen

Uitgangspunten van de referentieprijsen

De referentieprijsen:

- zijn exclusief BTW;
- hebben prijspeil 01-07-2019;
- zijn gebaseerd op een gefaseerde uitvoering in de periode 2020 tot en met 2030;
- worden geïndexeerd met 2% per jaar tot datum start uitvoering;
- zijn inclusief bouw- en bijkomende kosten. Voor de bouwkosten geldt:
 - o dat deze gebaseerd zijn op uitvoering van de basismaatregelen conform scenario B uit het haalbaarheidsonderzoek archetypes d.d. 26 november 2018 (zie bijlage E). Hieronder vallen onder andere de volgende werkzaamheden:
 - Levering en montage distributienet van technische ruimte naar woningen;
 - Levering en montage warmte-unit, warmtemeter, en aansluitingen per woning;
 - Vervangen van alle aanwezige radiatoren door vergrote radiatoren (inclusief leidingwerk) (*alleen van toepassing bij archetype: Galerijwoning 1965-1974*);
 - Vervangen van aanwezige radiatoren door vergrote radiatoren (inclusief leidingwerk) waar nodig (*alleen van toepassing bij archetypen: Flatwoning na 2005 en Rijwoning na 2005*);
 - Extra radiator in badkamer (*alleen van toepassing bij archetype: Galerijwoning 1965-1974*);
 - Aanpassing leidingwerk voor het warm tapwater in de woning;
 - Extra groep in meterkast t.b.v. elektrisch koken (inductie);
 - Stelpost ten behoeve van een pannenset en een inductiekookplaat ter hoogte van € 550,00;
 - o dat deze inclusief asbestsanering (ter plaatse van de nieuwe leidingdoorvoeren) en herstel- en aanheelwerkzaamheden zijn;
 - o dat deze inclusief bouwplaatskosten, winst&risico, tijdelijke voorzieningen, verzekeringen, etc. zijn;
 - o dat deze voldoen aan de minimale prestatie- en kwaliteitseisen uit bijlage G.
- Voor de bijkomende kosten in de referentieprijsen geldt:
 - o dat deze inclusief communicatiemiddelen en inspanning/inzet zijn, die nodig zijn voor het behalen van minimaal 70% deelname binnen een volledig woonplus complex (100% huurders) en het verkrijgen van een positief besluit binnen de Vereniging van Eigenaars (VvE's) waar Woonplus appartementsrechten bezit.⁴ Daarbij is het de intentie van Woonplus voor haar huurders om aansluiting op het warmtenet woonlastenneutraal (huur- en energielasten) te laten verlopen. Woningen waarvoor de energielasten stijgen worden gecompenseerd met een huurverlaging en woningen met een besparing op de energielasten betalen een huurverhoging. De huurverhoging en huurverlaging worden vastgesteld op basis van gemiddelden per archetype en zijn geen garanties op individueel niveau.

³ Aantal woningen in eigendom van Woonplus Schiedam per 01-01-2019. Aantal kan in de toekomst iets lager zijn door verkoop.

⁴ Inschrijver kan daarbij vanuit gaan dat Opdrachtgever gelijktijdig optrekt om het gestelde doel te behalen.

Archetype	Jaarlijkse energiekosten ⁵			Mutatie maandelijkse huur
	Energie bestaand	Energie nieuw	Verschil	
Galerijwoning 1965 - 1974	€ 1.790	€ 1.610	-€ 180	+ € 13
Flatwoning na 2005	€ 950	€ 1.200	+€ 250	- € 21
Rijwoning na 2005	€ 1.020	€ 1.250	+€ 230	- € 19

Figuur 14: Jaarlijkse energiekosten voor (bestaand) en na aansluiten (nieuw) met indicatie huuraanpassing (inclusief BTW en prijspeil 2018)

- o dat deze inclusief het vervaardigen van ontwerp- en installatie tekeningen (per complex) zijn;
 - o dat deze inclusief het opstellen van installatieadviezen en berekeningen (per complex) zijn;
 - o dat de bijlage B Overeenkomst van Woonplus met huurdersvertegenwoordigers 'afspraken bij opzet "plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat" van toepassing is, exclusief de inrichtingsvergoeding. Uitgangspunt hierbij is dat de Marktpartij zodanig werkt/keuzes maakt dat er geen sprake is van ongerief- en boetevergoeding. Echter wanneer de Marktpartij zich niet houdt aan de vooraf gecommuniceerde termijn van de uit te voeren werkzaamheden, zoals vermeld in het "Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat" dan komt de huurder per werkdag dat de werktermijn wordt overschreden, in aanmerking voor een extra vergoeding. Deze komen dan voor rekening van de Marktpartij.
- De referentieprijzen zijn exclusief aansluitkosten warmtenet (opgaaf warmteleverancier) en exclusief afsluitkosten en verwijderen gasmeter (opgaaf Stedin).

4.1.6 Vastlegging opdracht van Woonplus en inspanningsverplichting Marktpartij

Na het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst zal fasegewijs, op basis van bovenstaande archetypen, referentieprijzen en de afwijkingen ten opzichte van de archetypen, de definitieve aanneemsom per complex worden bepaald en worden vastgelegd in een aanneemovereenkomst per complex/fase.

In de samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken tussen Woonplus en de marktpartij over het doel, de omvang en planning van de opdracht, het ontwerpproces en de uitvoering van de werkzaamheden aan de woningen van Woonplus opgenomen. Daarnaast bevat de samenwerkingsovereenkomst de afspraken over de communicatie met de huurders in het voortraject (doel: draagvlak) en de coördinatie van de uitvoeringswerkzaamheden met de huurders (doel: tevreden bewoners). De samenwerkingsovereenkomst ziet ook op de inspanningsverplichting van de marktpartij om de particuliere eigenaren en VvE's (waarin Woonplus ook appartementen bezit) in Groenord te verleiden tot voorbereiding van hun woningen op aansluiting op het warmtenet.

De model-aannemingsovereenkomst wordt bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd, zodat steeds op dezelfde wijze de opdracht per complex/fase wordt verstrekt.

⁵ Energiekosten voor koken, verwarmen, warm water

4.2 *Uitdaging 1: Particulier vastgoed*

In Groenord wonen vele verschillende doelgroepen met verschillende achtergronden en interesses. Maar een ding hebben zij gemeen: in 2030 gebruiken zij – als het aan de partijen in NEvG ligt – geen aardgas meer voor het verwarmen en koken in de woning. Nu klinkt dat voor veel bewoners als een ver-van-mijn-bed-show. Als de renovaties van Woonplus op grote schaal uitgevoerd gaan worden, kan dit veranderen. Wij hopen dat de inschrijvende marktpartijen op dat moment inspringen. Wij kunnen en willen de bewoners van Groenord niet dwingen om af te stappen van aardgas. Wij zijn daarom samen met u op zoek naar een oplossing om bewoners in beweging te krijgen en te verleiden om de overstap naar het warmtenet te willen maken.

De woningen van particuliere eigenaren en die van Woonplus lijken sterk op elkaar. Door te leren van de aanpassingen aan de woningen van Woonplus kunnen er herhaalbare oplossingen worden ontwikkeld die ook voor particuliere eigenaren geschikt zijn. Hiermee hopen wij de drempel voor hen te verlagen om ook hun woningen aan te laten passen. Het ontwikkelen van passende oplossingen voor Woonplus, particuliere eigenaren en VvE's is maar een deel van de opdracht. Het gaat er ook om dat particuliere eigenaren en VvE's daadwerkelijk over *willen* stappen van aardgas naar een aansluiting op het warmtenet. Om particuliere eigenaren en VvE's zover te krijgen moet de gezochte marktpartij verstand hebben van techniek – het ontwerpen en uitvoeren van de benodigde aanpassingen – maar ook van mensen en hun drijfveren. Zowel het creëren van passend aanbod (herhaalbare oplossingen) als het informeren en verleiden van particuliere eigenaren is onderdeel van onze vraag.

Woonplus Schiedam is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Haar taken en bevoegdheden liggen vast in deze Woningwet. Dit betekent dat Woonplus geen voorzieningen mag betalen voor particuliere eigenaren in de wijk. Toch is het achterliggende doel om de hele wijk mee te krijgen in deze verduurzamingslag, want deze woningen lijken sterk op die van Woonplus en moeten uiteindelijk van het aardgas af. Woonplus kan dus niet verder gaan dan inschrijvende partijen vragen aan te tonen dat zij een ondernemerskans zien in het ontwikkelen van deze dienstverlening en zich committeren aan het leveren van inspanningen om particuliere eigenaren te bedienen. Wellicht ten overvloede benadrukken we dat Woonplus geen garanties kan geven dat particuliere eigenaren over zullen gaan tot aankoop. Het staat bewoners in de wijk vrij om te beslissen hoe en door wie zij aanpassingen aan hun woningen laten doen, als zij hiertoe beslissen.

4.2.1 *Dienstverlening richting particuliere woningeigenaren*

Op dit vlak geven we geen richtlijnen mee aan de markt. Dat kan Woonplus ook niet, zij houdt zich bij haar kerntaak om betaalbare woningen te realiseren voor haar doelgroep. Woonplus vraagt de markt een ondernemingsplan in te dienen waarin zowel de sociale (verleiding particulieren) als technisch inspanningen (aanpassen van de woningen) voor particuliere eigenaren benoemd staan. Bij de inschrijving vraagt ze commitment op het uitvoeren van de inspanningen genoemd in het ondernemingsplan.

Met deze uitvraag hoopt Woonplus de markt een kans te bieden een full service concept te ontwikkelen dat op vele plekken in Nederland toegepast kan worden. Met ons als launching customer kan de marktpartij in de eerste jaren haar ontwikkelkosten afdekken en parallel wijkbewoners leren kennen, hun behoeftes en hun communicatie- en koopgedrag. De marge die ontstaat door de schaal van de opgave slim in te zetten, kan worden ingezet om particulieren te verleiden. Zo ontstaat kans op een gezond businessmodel in een complexe markt.

4.3 *Uitdaging 2: Aandachtspunten in de wijk Groenoord*

Wij zien ook een kans en noodzaak in het koppelen van dit vraagstuk aan maatschappelijke opgaven in de wijk. Groenoord is een wijk met veel verschillende bewonersgroepen en kan bestempeld worden als een vergrijsde en multiculturele wijk. In de wijk spelen bovendien sociale en maatschappelijke problemen. Weinigen in de wijk lopen direct warm voor energietransitie, maar wel voor een betere toekomst voor (klein-)kinderen, een veiligere buurt, of een baan. Om bewoners – huurders en particuliere eigenaren – mee te krijgen in deze verandering, moeten we ons bewust zijn van hun belevingswereld en hierop inspelen.

Door in te spelen op deze aandachtspunten (zie bijlage C), zullen bewoners ook andere voordelen van een warmtenet zien en ervaren. Ook hiervoor vraagt Woonplus aandacht van de inschrijver, zodat we gezamenlijk kansen pakken om het leven van Groenoorders van nieuwe energie te voorzien. Daarnaast zijn er ook voordelen voor de marktpartij te behalen door problemen in de wijk aan te pakken. Door de zichtbaarheid van de marktpartij in de wijk ontstaat er vertrouwen en bekendheid bij de particuliere eigenaren. Er is daardoor een vergrote kans om particuliere eigenaren te verleiden over te gaan op de verduurzaming van hun woning.

4.3.1 *De opdracht voor de wijk*

Wij zoeken actief naar koppelingen die de aardgasvrije wijk dichterbij brengen en de wijk een positieve impuls geven. Wij vragen van marktpartijen om na te denken over en zich in te zetten voor koppelkansen die zij zien vanuit de aanleg van het warmtenet en deze wijk. Deze kansen mogen van verschillende grootte en aard zijn, zolang de koppelkansen bijdragen aan vermindering van maatschappelijke problematiek in de wijk en helpen om particulieren en VvE's de stap te zetten om hun woningen voor te bereiden voor aansluiting op het warmtenet. De vraag die wij graag beantwoord zien is: *'Hoe kan de aanleg van een warmtenet en investeringsmiddelen die daarbij beschikbaar komen maximaal worden benut om van betekenis te zijn voor de wijk en haar bewoners?'*

Hierbij kan gedacht worden aan werkgelegenheid, gezondheid, verbetering van wooncomfort, duurzaamheid in brede zin, trots op en verbondenheid met de wijk, etc. Vanaf september 2019 gaan de partijen in NEvG hierover met wijkbewoners in gesprek.

4.4 *Wat wij zoeken*

We zoeken een partij, of combinatie van partijen, die kennis heeft van zowel het technische als het sociale vraagstuk. Een partij die inziet dat het vraagstuk van Groenoord gaat spelen in vele wijken in Nederland en nog niet bediend wordt door de markt.

Wij zoeken een partner die grote aantallen woningen van Woonplus kan aanpassen en de taal van huurders kan spreken. We zoeken een partner die herhaalbare oplossingen kan ontwikkelen die afgestemd zijn op de behoeften van de particuliere eigenaren in Groenoord, die ze de voordelen kan laten inzien om hun woning of complex te verduurzamen. We zoeken een partner die gelooft dat inspelen op maatschappelijke uitdagingen in de wijk uiteindelijk ook de oplossing kan zijn voor energietransitie. We zoeken een partij die deze uitdaging met ons aan wil gaan.

4.5 *Samenwerking*

Bij het accepteren van de opdracht behoort ook het toetreden tot het projectteam Nieuwe Energie voor Groenoord. In het projectteam zijn verschillende werkgroepen actief die met u samen kunnen werken aan de doelstellingen van deze opdracht.

Bijlage A – Rapport aardgasvrije wijken Schiedam 2017

Bijlage B – Overeenkomst werkzaamheden in bewoonde staat

Bijlage C - Factsheet Groenoord 2019

Bijlage D – Plangebied, fasering, eigendomsoverzicht en archetypen

Bijlage E – Haalbaarheidsonderzoek archetypes 2018

Bijlage F – Technische informatie galerijwoning 1964-1974

Bijlage G - Prestatie- en kwaliteitseisen NEvG