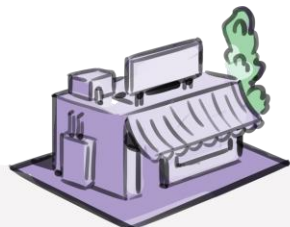


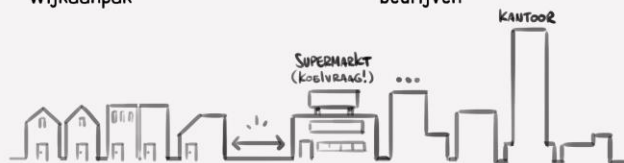
Bedrijven

Bedrijf



1. Vergeten doelgroep in de wijkaanpak

2. Enorme diversiteit in 'bedrijven'



3. Wordt sneller gedwongen om duurzame maatregelen te nemen door andere overheden

4. Gasinfrastructuur soms essentieel voor werkprocessen



5. Lage marges

6. Weinig subsidie(s)

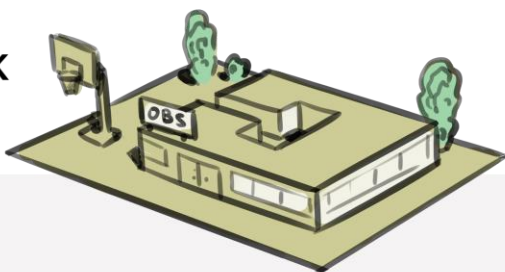


1. Bedrijven in wijken zijn een vergeten doelgroep in de wijkaanpak. De business case wordt berekend zonder met ze rekening te houden, tenzij er sprake is van eigendom van het pand door de gemeente. Ze worden niet benaderd bij de participatieprocessen.
2. Het kunnen kantoren, winkels of restaurants zijn. Ze huren of zijn eigenaar.
3. Het Rijk normeert of stuurt met belastingen veel bedrijven op eigen tempo richting verduurzaming, dit zonder relatie met de gemeente. De omgevingsdienst van de provincie houdt toezicht op deze afspraken.
4. Gas wordt gebruikt door bakkers, restaurants en andere kleinschalige productie in wijken. Ze gebruiken het lang niet alleen voor verwarmingsdoeleinden (gasovens bijvoorbeeld).
5. Bedrijven hebben het zwaar in deze tijden, weinig ruimte om te investeren in verduurzaming.
6. De overheid biedt bedrijven geen subsidies om van het aardgas te gaan.

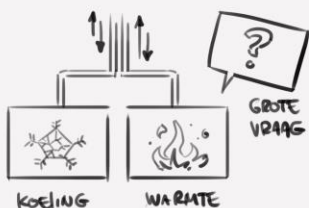
Bedrijven doen hierdoor bijna nooit mee aan de wijkaanpak

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed



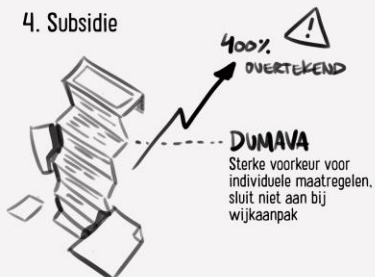
2. Bijzondere installaties:
Biedt vaak kans om restwarmte
koeling te gebruiken



3. Verschil in economisch
& Juridisch eigendom
Wie betaalt? Wie doet onderhoud?



4. Subsidie



DUMAVA
Sterke voorkeur voor
individuele maatregelen,
sluit niet aan bij
wijkenpak

5. Timing en uitvoering



- Functies van vastgoed zijn
vaak cruciaal voor de wijk,
geen uitwijkmogelijkheid
- MJOP-begroting is al
jarenlang van te voren
uitgewerkt, past niet bij de
wijkplannen

1. Maatschappelijk vastgoed kan van alles zijn: onderwijspanden, ziekenhuis, buurtcentrum, zwembad of gymzaal.
2. Deze gebouwen hebben vaak een grote koel- en warmtevraag, die perfect in een collectiefsysteem zou passen. Denk aan zwembad dat verwarmd wordt op rustige tijden of de restwarmte van de koeling van een ziekenhuis dat ingevoed wordt op een warmtenet. Het is belangrijk om de warmtevraag eerst om laag te brengen alvorens er een aansluitwaarde wordt berekend. Dit houdt in dat er een verbouwing er aan vast zit.
3. Maatschappelijk vastgoed heeft ingewikkelde eigendom- en gebruiksstructuren. Vaak heel onduidelijk wie waar over gaat. Gemeentes moeten vaak alles heronderhandelen bij beweging richting aardgasvrij: de gebruikers hebben vaak andere onderwerpen die zij in de renovatie opgepakt willen zien worden (denk aan ventilatie bij scholen, de stichting die het buurthuis huurt dat extra geld wil etc.)
4. De subsidie voor deze doelgroep (DuMaVa-subsidie) stimuleert vooral gebouwgebonden maatregelen (warmtepompen etc.) en was na opening van de eerste ronde in een zeer korte tijd 400% overtekend.
5. Deze gebouwen zijn qua timing uitdagend aardgasvrij te maken, zowel op korte als lange termijn. Ze hebben een verbruiksfunctie die werkzaamheden belemmert en vastgoed MJOP-plannen liggen al jaren ver vooruit vast of er is daar geen reservering voor gemaakt in het gemeentelijk budget.

Maatschappelijk vastgoed aardgasvrij maken blijkt moeilijker dan gedacht

Particuliere grondgebonden woningen

Particulier grondgebonden woningen



1. Enorme diversiteit en verschillen tussen woningen



2. "ISDE" subsidie aanvragen



3. Diffuse informatie-voorziening:
Particulieren krijgen veel informatie van
verschillende bronnen (ook landelijk)



4. Ongeduld

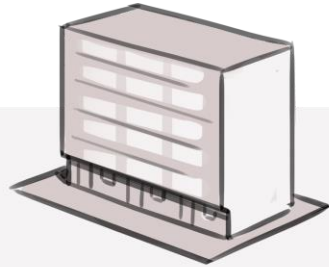


1. Particulieren en hun woningen zijn enorm verschillend: Voor elk huis geldt een andere uitgangssituatie: qua spaargeld, inkomen, leencapaciteit, gezinssamenstelling, kennis en kunde, overtuiging t.a.v. noodzaak aardgasvrij.
2. Subsidieproces is ingewikkeld en vraagt om voorfinanciering. Vooral de mensen met geld/leenruimte vragen subsidie aan en profiteren er van.
3. Op particulieren komt via Rijk ("warmtepomp wordt verplicht"), media ("warmteleveranciers verhogen tarief maximaal"), gemeente (transitie visie warmte) en andere kanalen veel diffuse informatie af. Dit werkt verlamdend.
4. Gemeentes kunnen niet de snelheid ontwikkelen voor de mensen die willen. Deze mensen doen niet mee met warmtenetten. Hierdoor wordt het ontwikkelen van warmtenetten moeilijker.

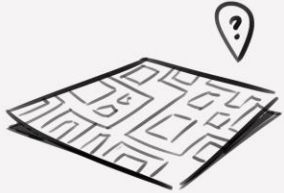
Ook als de gemeente alles betaalt en alles organiseert doet niet iedere particulier mee in de wijkaanpak. Bij substantiële investeringen doen de mensen die het nodig hebben niet mee.

Verenigingen van eigenaren

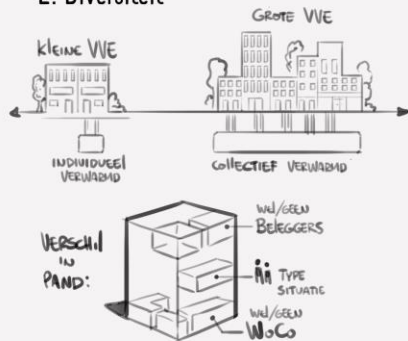
VVE's



1. VVE niet in beeld bij overheden



2. Diversiteit



3. Besluitvorming



4. Lappendeken van subsidies



Aanwezigheid verhuurders leidt tot andere subsidies en subsidieprocessen.

5. Financiëring

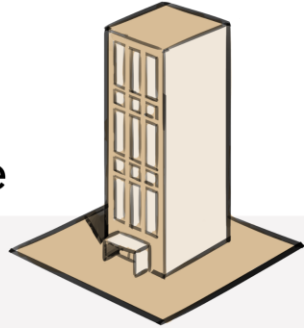


1. Er is geen VVE-register. VVE's zijn lang niet allemaal in beeld.
2. Er zijn VVE's in alle soorten en maten. Groot, klein, met of zonder woningcorporaties/verhuurder, met commerciële eigenaren of zonder, professioneel beheerd of niet. Etc etc.
3. De besluitvorming van VVE's werkt bijna altijd heel ingewikkeld. Deze is ontworpen voor een rechtvaardige verdeling van onderhoud, niet voor een transitie en grootschalige investering.
4. Er zijn te veel soorten subsidies voor VVE's met te veel voorwaarden. De aanwezigheid van verhuurders in een VVE maakt dat de hele VVE gehouden wordt aan dat type subsidie.
5. VVE's mogen vaak niet lenen omdat zij de reserves niet op het juiste niveau hebben staan en/of omdat zij niet over een groot deel van de verduurzamingsmaatregelen gaan (volgens de splitstingsakte en demarcatie). Als ze het wel mogen dan betalen ze veel aan rente. En VVE's mogen niet voor individuele eigenaren maatregelen voorschieten die wel noodzakelijk zijn zoals het plaatsen van een inductiekookplaat of het aanpassen van de radiatoren.

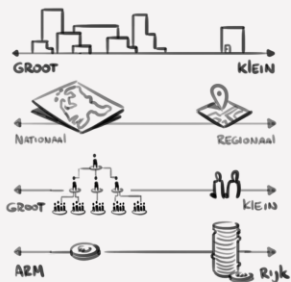
VVE's kunnen niet mee doen in een wijkaanpak. Het gaat om 1,25 miljoen woningen in Nederland.

Woningcorporatie

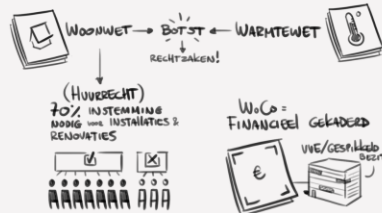
Woningcorporatie



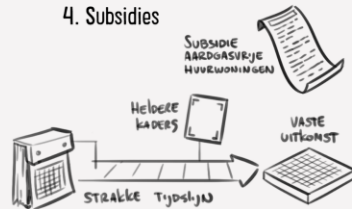
1. Diversiteit tussen Woningcorporaties



3. Wet- en regelgeving



4. Subsidies



2. Samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie



5. Split incentives:

Huur kan moeilijk verhoogd worden na enorme investeringen, terwijl energierekening daalt.



1. Woningcorporaties zijn groot of klein, hiërarchisch of plat, en het belangrijkste: arm of rijk
2. De samenwerking met een woningcorporatie is moeilijk. Woningcorporaties kijken naar hun vastgoed, het oudste eerst. De gemeente kijkt naar een gebied.
3. De huurwet vraagt 70% instemming bij verregaande renovaties. Huurders maken het de woningcorporatie (soms) heel moeilijk. Daarnaast botst de huurwet met de warmtewet, dit leidt tot rechtszaken. Woningcorporaties zijn verder beperkt in hun duurzame ambities, vooral in VVE's of gespikkeld bezit
4. Woningcorporaties worden vooral gestimuleerd aan te sluiten op warmtenetten. De all-electric aanpak en isolatie wordt te weinig ondersteund
5. Het is in de praktijk een te moeilijk proces om de huur te verhogen bij verregaande verduurzaming terwijl de woonlasten van zittende huurders dalen. Dit is niet sociaal.

Woningcorporaties zijn de startmotor van warmtenetten, in all-electric wijken ontstaat een niet sociale verschuiving van geld.