

Inleiding

Talis gaat 220 woningen in Jerusalem in 2021-2022 tot de fundering slopen en daar een nieuwe houtskelet woning op laten bouwen. Omdat de huidige fundering wordt gebruikt, is er wettelijk gezien geen sprake van nieuwbouw en hoeft dit plan niet aan de eisen van nieuwbouw – zoals aardgasvrij bouwen – te voldoen. Op verzoek van de gemeente en de provincie is Talis bereid te onderzoeken hoe deze woningen zo duurzaam mogelijk kunnen en aardgasvrij kunnen worden gerenoveerd. Echter, een randvoorwaarde vanuit Talis is dat dit binnen de bestaande financiële kaders moet passen. De extra investering om de woningen aardgasvrij te maken kan Talis niet dragen. Dit moet anders worden opgelost.

Het huidige plan, dat met 73,6% van de huurders akkoord is bevonden, is een no-regret oplossing, een tussenstap naar energieneutraal, bedacht met nog een aardgasaansluiting voor de HR ketel en een kookgasaansluiting. De isolatie van deze woningen wordt beter dan het Bouwbesluit eist en de woningen worden voorbereid voor toekomstige alternatieven voor aardgas.

Als Talis kiest voor een aardgasvrije oplossing in de vorm van een luchtwarmtepomp (LWP) dan bedraagt de extra investering 1,8 miljoen. Dit is nog los van andere bijkomende kosten, die aardgasvrij bouwen met zich meebrengt, zoals het omschakelen van kookgas naar elektrisch koken en het aanbrengen van extra zonnepanelen die nodig zijn vanwege het hogere elektriciteitsgebruik. Talis heeft enkel de extra investering van 1,8 miljoen bij het aardgasvrij alternatief van een LWP gedeeld. Inmiddels zijn meerdere alternatieven doorberekend.

Talis geeft aan dat met het huidige no-regretplan voor de renovatie van 220 woningen in Jerusalem de businesscase voor Talis onrendabel is. Daarnaast geeft Talis aan dat als zij de extra investering van 1,8 miljoen moeten doen en daarmee het project nog onrendabeler wordt, dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor de huurders. Talis, provincie, gemeente en Liander werken nauw samen om te komen tot een aardgasvrij Jerusalem. Alle partijen hebben bestuurlijk de intentie uitgesproken te willen onderzoeken en onder strikte voorwaarden te willen investeren om de te renoveren woningen in Jerusalem aardgasvrij te maken.

Planontwikkeling

Talis heeft vertrouwen in het huidige no-regretplan dat er nu ligt. Er is optimaal de balans gezocht tussen betaalbaarheid en duurzaamheid, tussen moderne eigenheid en cultuurhistorische waarde en tussen financiële en fysieke ruimte. Wensen en aanbevelingen van bewoners zijn in de verschillende fases zo veel als mogelijk verwerkt in de plannen. Dit heeft geleid dat op 10 februari 2020 73,6% van

de huurders in Jerusalem akkoord heeft gegeven op het no-regretplan. Talis realiseert zich dat het niet haalbaar is om plannen te maken die voor alle huurders 100% passend zijn.

Warmtevisie

Gemeente Nijmegen heeft samen met de woningcorporaties en andere partners voor de stad een Warmtevisie opgesteld. Tot op heden is er nog geen wijkwarmteplan of andere concrete vertaling van de Warmtevisie voor de wijk Jerusalem. Welke warmteoplossing voor de buurt Jerusalem geschikt is, dat is nog niet bekend.

Geen extra middelen vanuit Talis

Uitgangspunt voor Talis is dat gezien het negatieve rendement voor dit project en het feit dat de woningen op een later moment eenvoudig kunnen overgaan op een aardgasvrij alternatief, er geen extra middelen beschikbaar zijn.

RVV

Sinds 3 februari 2020 bestaat de mogelijkheid van Regeling Vermindering Verhuurderheffing nieuwbouw (RVV). Onder bepaalde voorwaarden kunnen woningcorporaties € 25.000 per woning korting op de verhuurderheffing krijgen. Voor het project Jerusalem betekent dit concreet ook een huurderwing aangezien 214 woningen teruggebracht dienen te worden van de tweede naar de eerste aftoppingsgrens. Talis heeft inzichtelijk gemaakt wat de financiële gevolgen zijn. De huurverlaging kost € 3,9 miljoen, de overige € 1,6 miljoen investeert Talis bij akkoord van de provincie in het aardgasvrij maken van de wijk. Het tekort voor Talis bedraagt dan € 971.000,- bij het aardgasvrij alternatief van een LWP (variant 1), volgens onderstaande opsomming:

RVV heffingskorting	5.500.000
Huurderwing (rapport Fakton)	-3.858.000
<u>Kosten LWP, incl. kookgas oplossing en 6 PV</u>	<u>-2.613.000</u>
Totaal tekort	-971.000

Talis heeft Fakton gevraagd een toets uit te voeren op de juistheid van de berekening aangezien wij onvoldoende bekend zijn met RVV. Fakton heeft een Assurance verklaring afgegeven voor de door Talis gehanteerde berekening. Voor de kosten van het aardgas af met de LWP is een gedetailleerde berekening gemaakt. Deze is ambtelijk gedeeld en besproken op 8 april 2020 met de Gemeente Nijmegen en Provincie Gelderland.

Talis heeft de aanvraag onder de RVV ingediend en verwacht voor 1 juni a.s. te weten of de aanvraag wordt toegewezen.

Aardgasvrij alternatieven

Naast de LWP heeft Talis verschillende systemen vergeleken t.o.v. een HR ketel met WTW (warmteterugwinning). Dit laatste maakt onderdeel uit van het huidige plan. Uit deze vergelijking blijkt dat de variant van een zonneboiler met WTW en doorstroomboiler (ZB+WTW+DB, variant 2) of ventilatiewarmtepomp interessanter is. De investeringskosten liggen bij beide alternatieven € 320.000,- lager dan de variant met een LWP. Het tekort is dan € 651.000,-. Daarnaast zijn beide installaties eenvoudiger in gebruik en is er minder kans op geluidsoverlast zoals bij de LWP.

De inschatting van de energiekosten per maand, staan hieronder.

	Basis	variant 1	variant 2
	CV + WTW	LWP	ZB+ WTW + DB
Energiekosten per maand	€ 91	€ 52	€ 59

Liander

Ook netbeheerder Liander is een belangrijke partner in dit project. Het huidige gasnet in de buurt Jerusalem te Nijmegen dateert uit de jaren '70. Daarmee is het gasnet grotendeels economisch afgeschreven. Het gasnet is op leeftijd maar op orde en veilig. Het huidige elektriciteitsnet is eveneens op orde. Met de verwachting naar de toekomst is een toename van zonnepanelen en elektrisch vervoer (lees: laadinfrastructuur) aannemelijk. Het elektriciteitsnet zal in deze wijk/buurt op den duur verzaamd moeten worden. Dit geldt zowel voor de transformatorstations als delen van de laagspanningskabels. Tevens is het wenselijk om te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor nieuwe locaties van de transformatorstations ivm beperkte bereikbaarheid van deze stations.

Scenario's

Partijen hebben de intentie uitgesproken bereid te zijn de mogelijkheden te onderzoeken zodat de buurt Jerusalem aardgasvrij wordt. Hieronder staan de verschillende scenario's uitgewerkt:

1. *Jerusalem wordt aardgasvrij*

2. Dit scenario heeft voor alle partijen de voorkeur. Het volgende is nodig zodat dit scenario kan worden uitgevoerd:
 - De RVV aanvraag van € 5,5 miljoen wordt gehonoreerd, Talis verlaagt de huren dit kost € 3,9 miljoen de overige € 1,6 miljoen investeert Talis bij akkoord van de provincie in het aardgasvrij maken van de wijk.
 - De gemeente Nijmegen investeert circa € 2 miljoen in de openbare ruimte in de buurt Jerusalem in lijn met de voorwaarden van het programma Steengoed benutten. De gemeente start een project om de wijk Jerusalem in de openbare ruimte zo duurzaam mogelijk in te richten binnen de beschikbare financiële middelen.
 - De gemeente Nijmegen dient (met ondersteuning van Talis) een subsidieaanvraag in bij SteenGoed Benutten – eventueel in combinatie met een gekoppelde subsidieaanvraag

Energietransitie – en deze wordt verleend. De subsidie is gebaseerd op de onrendabele top in de business case om de woningen aardgasvrij te maken.

- De financiële onderbouwingen van Talis voor de aardgasvrij alternatieven, woonlastenberekeningen en RVV aanvraag moeten worden geaccordeerd door gemeente en provincie.
- Talis start een communicatietraject met ondersteuning van de gemeente Nijmegen en provincie richting huurders. De huurders beslissen of zij ingaan op het aanbod van Talis voor een aardgasvrij alternatief.
- De huurders moeten akkoord gaan met het aardgasvrij alternatief en de daarbij komende woonlasten(verlaging). Partijen spreken af dat Talis streeft naar een ondergrens van minimaal 70% instemming.
- Liander zal het volledige aardgasnet in de buurt Jerusalem verwijderen voor zover technisch verantwoord. Het elektriciteitsnet zal verzwakt worden ten behoeve van de vraag van de woningen in piekmomenten door bijvoorbeeld warmtepompen. Het elektriciteitsnet zal door Liander worden verzwakt zodat het elektriciteitsnet klaar is voor de toekomst (Mobiliteit, warmtetransitie en duurzame opwek). De wijk wordt toekomst vast opgeleverd en de infrastructuur kan ruimtelijk worden geoptimaliseerd, bijvoorbeeld door het inpassen van nieuwe middenspanningsruimtes.

-

3. ***Jerusalem blijft op het aardgas***

4. Dit scenario is het minst wenselijk. Het volgende moet gebeuren

- RVV aanvraag wordt niet gehonoreerd.
- Ondergrens van minimaal 70% akkoord van de huurders wordt niet gehaald. Partijen treden in overleg over scenario 3.
- De subsidie aanvraag SteenGoed Benutten – eventueel in combinatie met een gekoppelde aanvraag Energietransitie – wordt niet verleend. .
- De gemeente bekijkt opnieuw welke werkzaamheden in de openbare ruimte worden opgepakt.
- Liander zal het volledige aardgasnet in de buurt Jerusalem in stand houden om de woningen te voorzien van aardgas. Tevens zullen delen van het elektriciteitsnet stukje voor stukje verzwakt moeten worden om de continuïteit van elektriciteit in de buurt/wijk te garanderen. Tevens ligt er nu juist een kans om koppelkansen te benutten in de combinatie met de reconstructie van de openbare ruimte (rioolvervanging). Deze situatie vindt Liander maatschappelijk ongunstig omdat bij uitstek voor nieuwbouw (of grondige renovatie) genoeg alternatieven zijn voor een aardgasaansluiting. Het realiseren van nieuwe aardgasaansluitingen gaat ons allen niet helpen met oog op de grote uitdaging om 1,5 miljoen woningen in 2030 aardgasvrij te maken. Wijkontwikkelingen zoals in Jerusalem kunnen als voorbeeld dienen voor de warmtetransitie voor de overige woningen in Nijmegen (en Nederland).

- Talis voert het huidige no-regretplan uit voor de renovatie van de werkzaamheden.

-

5. *Jerusalem wordt gedeeltelijk aardgasvrij, doordat een deel van de huurders kiest voor aardgasvrij en de overige huurders niet.*

6. Dit scenario kan een tussenoplossing zijn maar heeft niet de voorkeur.
 - De RVV aanvraag van € 5,5 miljoen wordt gehonoreerd, Talis verlaagt de huren dit kost € 3,9 miljoen de overige € 1,6 miljoen investeert Talis bij akkoord van de provincie in het aardgasvrij maken van de wijk.
 - De gemeente Nijmegen dient (met ondersteuning van Talis) een subsidieaanvraag in bij SteenGoed Benutten – eventueel in combinatie met een gekoppelde aanvraag Energietransitie – en wordt verleend. De onrendabele top wordt hiermee gedekt door de provincie.
 - De gemeente investeert circa € 2 miljoen in de openbare ruimte in lijn met de voorwaarden van het programma Steengoed benutten. De openbare ruimte van de buurt Jerusalem wordt zo duurzaam mogelijk ingericht binnen de beschikbare financiële middelen.
 - Liander zal het volledige aardgasnet in de buurt Jerusalem in stand houden om de verschillende woningblokken te voorzien van aardgas. Tevens zullen delen van het elektriciteitsnet verzwakt moeten worden om de continuïteit van elektriciteit in de buurt/wijk te garanderen. Dit vraagt in de toekomst dus om de kosten voor het in stand houden van het gasnet, verzwakken en in stand houden van het elektriciteitsnet. Dit is gezien de keus/kans waarvoor men nu staat een onwenselijke situatie (lees: hoge maatschappelijke kosten). De kosten voor de instandhouding van het gasnetwerk worden bovendien gedragen door een kleiner aantal aansluitingen. Ook al worden de kosten gesocialiseerd over het gehele verzorgingsgebied van Liander, vanuit het perspectief van laagste maatschappelijke kosten is deze ontwikkeling ongewenst.

-

- Conclusie

- Partijen zijn, met inachtneming van elkaars belangen en (on)mogelijkheden, bereid om een inspanningsverplichting op zich te nemen om scenario 1 tot uitvoering te brengen. Deze gezamenlijke inspanningsverplichting bevat in ieder geval de volgende afspraken:
1. Talis spant zich maximaal in om minimaal 70% met als uitgangspunt 100% van de bewoners mee te krijgen om de woningen van het aardgas af te laten gaan. Talis heeft ervaring met dit soort projecten, zoals de Buffelstraat. Samen met de Gemeente Nijmegen, Provincie Gelderland zal er een zorgvuldig communicatieplan worden opgesteld om dit doel te realiseren.
 2. Talis dient de RVV-aanvraag in en zet deze gelden in voor het aardgasvrij maken van de buurt Jerusalem.

3. Het aanbod voor huurders moet aantrekkelijker zijn dan het huidige plan. Het gaat hierbij om een woonlastenverlaging. Talis maakt deze inzichtelijk voor de alternatieven en deelt deze met de gemeente en provincie.
4. De gemeente stelt budget beschikbaar voor de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht binnen de beschikbare financiële middelen. Hiermee ontwikkelt het plan zich tot een integrale aanpak. Een randvoorwaarde hiervoor is dat minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met het aangeboden aardgasvrije alternatief. Mocht dit minder zijn dan bespreken partijen hoe verder en wat er gebeurt met de financiële bijdragen.
5. De gemeente is voornemens om de subsidie, zoals bedoeld in de regeling 'Steengoed benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren', aan te vragen en er alles aan te doen wat in haar macht ligt om deze te verkrijgen en 'door te beschikken' ten behoeve van het aardgasvrij maken van Jerusalem. De gemeente is aanvrager en Talis ondersteunt de gemeente waar nodig.
6. De Provincie heeft de intentie uitgesproken de onrendabele top van het verduurzamen van de huurwoningen door Talis te willen dekken mits de subsidieaanvraag voldoet aan de uitgangspunten en voorwaarden zoals die in de regeling 'Steengoed benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren' onder paragraaf 2.8. zijn weergegeven. Globaal betekent dit het volgende:
 - Het project omvat verduurzaming van minimaal 50 woningen, energietransitie en kwalitatief ruimtelijke verbeteringen gebaseerd op een gebiedsgerichte aanpak met maatschappelijke meerwaarde ten bate van duurzame leefbaarheid.
 - Er is sprake van een negatief exploitatie saldo op basis van nominale waarden van kosten minus opbrengsten. Niet subsidiabele kosten worden in mindering gebracht.
 - De subsidie wordt aangevraagd door en verstrekt aan de gemeente. Deze kan het vervolgens 'door-beschikken'. De gemeente dient er op toe te zien dat het project conform het in de beschikking gestelde wordt uitgevoerd.
 - In een verplicht vooroverleg worden de kansen voor bredere provinciale ambities verkend waaronder project gerelateerde klimaatambities. Daarnaast komen aspecten als financiële haalbaarheid, planning, staatssteun, contractvorming, uitvoeringszekerheid e.d. aan de orde.

En dezelfde randvoorwaarde van de gemeente Nijmegen dat minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met het aangeboden aardgasvrije alternatief. Mocht dit niet lukken, dan gaan partijen in overleg over hoe nu verder en de gevolgen voor de financiële bijdragen.

7. De netbeheerder Liander wordt nauw betrokken.
8. Planning: uiterlijk 1 september 2020 moet duidelijk zijn hoeveel huurders instemmen met de aardgasvrije variant. Deze deadline komt door de aanvraag omgevingsvergunning, het prefab systeem met de voorbereidingstijd en de aanleg van de nutsvoorzieningen. De communicatie naar bewoners kan gelijk na de zomervakantie, zodat dit 1 september afgerond kan zijn. Dit betekent dat er uiterlijk 1 juli 2020 definitief akkoord op de subsidies moet zijn, anders kan er geen aardgasvrije variant komen.