Vergelijkende haalbaarheidsstudie warmte-concepten

Uitvraag adviesbureau's op hoofdlijnen – input eerste verkenningsgesprek

---

Project: De Groene Renovatie / Sallandsweide – Zwolle, wijk Assendorp
Adviesvraag als onderdeel van de uitwerking van een Buurt Energie Plan plus (BEP+)

Namens projectteam De Groene Renovatie / werkgroep warmte
26 juni 2023

Kernteam: Olaf Heinen, Kirsten Notten, Maarten Epema, Wouter Heres

---

Inhoud:

1. Inleiding
2. Projectcontext en afbakening
3. Projectfasering
4. Uitgangspunten bewoners en te onderzoeken warmte-concepten
5. Te beantwoorden projectvragen
6. Selectieprocedure
    a. Stappen/ planning en status verkenningsgesprek
    b. Selectiecriteria
7. Op te leveren product

---

1. Inleiding

In de wijk Assendorp is in de buurt rond de Sallandsweide door Stichting 50 Tinten Groen Assendorp (50TGA) met bewoners en verschillende stakeholders een verkenning gestart naar een integrale verduurzamingsaanpak. Het komen tot een aardgasloos warmteconcept gecombineerd met oplossingen voor de waterhuishouding, vergroening en mobiliteit zijn hierbij de focus. De warmtetransitie is hierbij de backbone van het project.
Initiatiefnemers zijn de bewoners en namens hen de buurtstichting 50TGA.
Dit is een principieel ander vertrekpunt dan hoe de warmtetransitie in wijken wordt aangevlogen die door de gemeente zijn aangewezen als prioritair vanuit de warmtetransitievisie en waar de gemeente dus ook de initiatiefnemer is om tot een Wijk Uitvoeringsplan te komen.

Gemeente Zwolle wil ook samenwerken met enkele buurtinitiatieven om te leren hoe vanuit bewonersinitiatief de warmtetransitie vorm kan krijgen. De gemeente heeft dit initiatief in Assendorp daarom ook prioriteit gegeven en ondersteuning toegezegd.
Wij nodigen namens de bewoners de betrokken stakeholders uit om met het bewonersperspectief en -belang voor ogen mee te werken. Ook van professionele partners

die in alle fasen van initiatief, ontwikkeling, realisatie en exploitatie een rol zullen gaan spelen vragen we te opereren vanuit dit perspectief.
Deze eerste aanzet voor een uitvraag voor een adviesbureau voor de vergelijkende haalbaarheidsstudie warmte-concepten, heeft dan ook niet de vorm van een juridisch dichtgetimmerd selectiedocument. Het is vooral een uitnodiging om mee te denken en te laten zien dat je een geschikte partner bent die kan helpen binnen de lokale context dit project van en voor bewoners - met de menselijke maat centraal - van een stevig fundament te voorzien ten aanzien van de selectie van de toekomstige, duurzame en betaalbare warmtevoorziening.

2. Projectcontext en afbakening

Het project 'De Groene Renovatie – Sallandsweide' betreft een plangebied met circa 165 woningen (waarvan circa 20% sociale huur van woco's SWZ en Deltawonen), een onderwijsgebouw en sporthal (van Landstede) rond een centraal gelegen kleine recreatieweide 'De Sallandsweide'. Zie voor het plangebied de plankaart in bijlage 1.

Bij deze integrale aanpak is het warmteproject de back-bone waar de andere thema's worden meegenomen in de ontwikkeling. Eerste verkenningen hebben geleid tot een potentieel warmteconcept op basis van een lokaal warmtenet, een centrale WKO bron en een zon-PVT installatie op het dak van de lokale sporthal van Landstede voor regeneratie van de WKO en e-productie voor oa de WKO pompen. Samen met de gemeente zijn voor dit concept de eerste TREX berekeningen uitgevoerd. TREX (transitie-exploitatie) is het model dat de gemeente Zwolle hanteert om warmteconcepten in de context van een bepaalde wijk op hoofdlijnen door te rekenen. Resultaten hiervan zullen worden gedeeld met het adviesbureau waarmee we na de selectie gaan samenwerken.

In 2022 is het buurtproces gestart en het overleg met de stakeholders SWZ, Landstede, Deltawonen en gemeente Zwolle. Onderwijsinstelling Landstede is naast de inzet van het sporthaldak ook stakeholder in verband met de warmte- en koude vraag van sporthal en onderwijsgebouw in het plangebied. De woco's zijn vanuit hun eigen verduurzamingsopgave voor de woningen in het plangebied belanghebbende in de ontwikkeling.

Het buurtproces heeft via vele huiskamergesprekken en thema sessies ertoe geleidt dat in september op een afsluitende buurt-BBQ de bewoners hebben besloten dat het initiatief verder opgepakt kan worden voor een verdiepende verkenning.
Het stakeholderoverleg heeft er vervolgens in geresulteerd dat de stakeholders 50TGA hebben gevraagd een Plan van Aanpak voor de volgende fase op te stellen; hetgeen door gemeente Zwolle financieel is ondersteund. Het Plan van Aanpak is bijlage 2 bij deze uitvraag.

Er wordt gestart met het in kaart brengen en benaderen van overige stakeholders zoals enkele particuliere verhuurders in het gebied en partijen in het aangrenzend gebied die een mogelijk belang hebben in het plangebied of die een rol kunnen spelen bij de ontwikkeling. Een voorbeeld is de Katholieke Pabo Zwolle die grenzend aan het plangebied een verkenning uitvoert voor een eigen WKO bron.

3. <u>Projectfasering en structurering</u>

In de aanpak van het project wordt de fasering uit de aanpak van de landelijke organisatie Buurtwarmte gehanteerd; groen omcirceld de fase waar wij inzitten:



In deze fase willen we toewerken naar een Buurt Energie Plan plus (BEP+); de inhoud hiervan staat op hoofdlijnen beschreven in het PvA. In deze fase zal onder andere een vergelijkend haalbaarheidsonderzoek (technisch en financieel) gedaan moeten worden naar verschillende warmteconcepten. Tevens moet een verkenning gedaan worden naar de mogelijke inrichting van de entiteit die als opdrachtgever kan fungeren in de ontwikkel- en exploitatiefase als besloten wordt op basis van het BEP+ de ontwikkeling van een collectief systeem door te zetten. Het streven is om in het voorjaar van 2024 het BEP+ opgeleverd te hebben voor besluitvorming met bewoners en stakeholders.

We structureren de werkzaamheden op basis van de volgende aandachtsgebieden:



Inhoud Buurt Energieplan *plus*

REKEN EN TEKENEN

- Analyse van alternatieven voor aardgas, de fysieke omgeving en het woning- en gebouwenbestand
- Een technisch ontwerp en businesscase met inzicht in de (maatschappelijke) kosten voor warmtesysteem en woning- en gebouwverbetering
- Inhoudelijk plan voor groen, water en mobiliteit en inzicht in mee-koppel-kansen in de buurt

ORGANISATIE ONTWIKKELING EN FINANCIERING

- Beschrijving van de rol en taken voor bewoners en andere partijen bij uitvoering met mogelijk nieuwe organisatie
- Beschrijving van lokale zeggenschap en lokaal eigendom
- (Zicht op) financiële middelen en subsidies

STAKEHOLDERS EN SAMENWERKING OVERHEID

- Een concrete uitvoeringsstrategie met (project)organisatie, capaciteit en (zicht op) middelen
- Een rol- en taakverdeling tussen 50 TGA, gemeente, partners en eventueel andere partijen

BEWONERSPARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

- Analyse en verkenning van sociale omgeving
- Verslag van participatie, draagvlak en communicatie en resultaten van proces

4. <u>Uitgangspunten bewoners en te onderzoeken warmte-concepten</u>

Uit het buurtproces zijn uitgangspunten naar voren gekomen die voor de bewoners centraal staan bij de verdere uitwerking van de plannen. Deze uitgangspunten zijn ook een belangrijke toetssteen voor de vergelijkende haalbaarheidsstudie warmteconcepten. Daarbij is het belangrijk om te melden dat ‘bewoners’ in het kader van dit project zowel eigenaar-bewoners als huurder-bewoners zijn. De centrale uitgangspunten:



Vanuit de laatste bewoners-sessie op 6 juni kan hieraan toegevoegd worden:
- zeggenschap en eigenaarschap in de exploitatiefase; we willen voldoende grip houden
- we willen graag een oplossingen met een zo laag mogelijke CO2 impact.

5. Te beantwoorden projectvragen vergelijkende haalbaarheidsstudie warmteconcepten

Naast bovenbeschreven start-concept willen wij enkele alternatieve in gezamenlijkheid vast te stellen collectieve en individuele warmteconcepten in de vergelijkende haalbaarheidsstudie te betrekken. Vertrekpunt zijn concepten zoals beschreven in bijlage 3, maar zoals gezegd willen we ook op basis van de verkenningsgesprekken gezamenlijk tot een beter onderbouwde keuze komen. Wij vragen het adviesbureau op basis van de uiteindelijke concepten een vergelijkende haalbaarheidsstudie (technisch en economisch) uit te voeren die realistisch is in de lokale context. Daarbij dienen in elk geval de volgende vragen te worden beantwoord:

Technisch

- Wat zijn de lokale (on)mogelijkheden, beperkingen en aandachtspunten – zowel in de openbare ruimte als binnen de woningen en overig vastgoed per warmteconcept; in elk geval ten aanzien van:
    a. Ruimte in de ondergrond voor de noodzakelijke infrastructuur (degelijke basischeck om harde onmogelijkheden uit te sluiten; nog geen totaal-onderzoek)
    b. Bij de collectieve varianten met WKO dan wel Luchtwarmtepomp:
        - geschiktheid van de bodem en mogelijke noodzakelijke vervolgonderzoeken (basis-check);
        - risico's van interferentie en kansen voor samenwerking met potentiële andere buurt-WKO bronnen (basis-check);
        - benodigde en beschikbare ruimte voor de bovengrondse WKO installatie (basis-check);
        - aansluitvoorwaarden/-eisen voor de bovengrondse WKO-installatie en andere collectieve installatie-onderdelen zoals de zonne-energieinstallaties;
        - Geluids- en overige hinderaspecten (in elk geval bij de collectieve luchtwarmtepomp) van collectieve installaties
    c. Bij zonnewarmte: hoeveel zonnecollectoren zijn nodig voor de benodigde warmtevraag? Is er voldoende dakoppervlakte (sporthal, woningen, evt andere plekken in buurt). Is het haalbaar en mogelijk vanuit pvt daken van individuele woningen warmte in te voeden in het net?
    d. Per concept de mogelijkheden en haalbaarheid om ook een koude vraag te bedienen.
    e. Per concept benodigde maatregelen qua schilverbetering en installatie-techniek op woning-niveau; gebaseerd op enkele nader te bepalen representatieve woningen uit het plangebied;
    f. Benodigde en beschikbare aansluitcapaciteit op het openbare stroomnet

Modulaire benadering warmteconcepten

- Huizen; gevolgen binnen de woningen met betrekking tot afleversets, afgiftesystemen, hygiëne water en schilverbetering bij 45 graden aanvoer en 70 graden aanvoer.
- Warmtenet; verschil tussen 45 graden en 70 graden warmtenet waarbij de mogelijkheid tot koude levering verkend gaat worden.
- Bron: PVT met water-water warmtepomp of PV met lucht-water warmtepomp
- Opslag; WKO of een andere innovatieve (bewezen) thermische opslag.

NB Het betreft een plangebied met overwegend woningen uit de bouwperiode tussen 1895 en 1910. Daarnaast zijn de SWZ woningen veel jonger; van het bouwjaar 1970. Er is een groot verschil tussen de woningen ten aanzien van de isolatiewaarde. Uit de adviespraktijk voor woningverbetering in Assendorp is inmiddels een beeld ontstaan dat met gerichte (gezoneerde) maatregelen en een praktische aanpak er (veel) meer mogelijk blijkt – tegen acceptabelere kosten - bij het renoveren naar laag-temperatuurniveau dan via totale schilverbetering volgens de NTA8800 wordt aangenomen. We willen dat dit in de doorrekening wordt meegenomen. Gelijktijdig zijn de woco's gebonden aan wettelijke voorschriften die dus voor hun vastgoed gehanteerd zullen moeten worden in de doorrekening.

Economisch

- Wat zijn de investeringskosten voor het collectieve deel van elk warmteconcept;
- Wat zijn de investeringskosten op hoofdlijnen voor schilverbetering en installatietechniek per woning per warmte-concept;
- Geef een integrale indicatieve vergelijking van investerings- en exploitatiekosten van de warmteconcepten:
    a. in de eerste plaats vanuit het perspectief van de bewoner (woningeigenaar)
    b. in de tweede plaats vanuit het perspectief van de bewoner (huurder)
    c. in de derde plaats vanuit het perspectief van de verhuurder
    d. tenslotte vanuit het perspectief van de toekomstig exploitant van de collectieve warmtevoorziening

6. Randvoorwaarden

- We willen inzage in de gebruikte kengetallen en parameters.
- We willen kunnen begrijpen en inzien hoe de aanpassing van een variabele effect heeft op de andere onderdelen van het ontwerp en buca.
  BV: het verschil tussen afschrijftermijn van 30 of 40 jaar, isoleren tot label c, b of a.
- bij de indicatieve vergelijking rekening houden met de verschillende scenario's met zowel de afschrijvingstermijnen en financieringsvoorwaarden op basis van maatschappelijke investeringen als op basis van meer commerciële investeringen en rendementseisen.
- Wij willen de omwikkelde coöperatief kennis delen via EnergieSamen/ Buurtwarmte

7. <u>Selectieprocedure adviesbureau en status verkenningsgesprek</u>

Wij streven bij de selectie naar de volgende planning:

Wk 24 (12 – 16 juni): concept uitvraag wordt verstuurd

Wk 25 (19 – 23 juni):

- ✓ 21 juni worden vragen/ opmerkingen door de adviesbureau's aangeleverd
- ✓ op 22 en 23 juni worden de verkenningsgesprekken gehouden

Wk 26 – **27** (26 juni – 7 juli):

- ✓ uitvraag wordt op basis van vragen en de verkenningsgesprekken verder aangescherpt en verstrekt uiterlijk 29 juni
- ✓ adviesbureau's werken hun aanbieding uit

Wk 28 (10 – 14 juli):

- ✓ uiterlijk 14 juli aanbiedingen ontvangen
- ✓ 18 en 19 juli presentaties

Wk 29 (17 – 21 juli): uiterlijk 25 juli bericht over de keuze van samenwerkingspartner.

Status verkenningsgesprek

Het verkenningsgesprek (met maximaal 3 partijen; elk 1,5 uur) is ervoor bedoeld om over en weer goed kennis te maken en vragen door te nemen ten aanzien van deze eerste aanzet voor de uitvraag en de voorgestelde warmteconcepten. Graag ontvangen we de vragen voorafgaand aan het gesprek. De gestelde vragen en het gesprek zullen worden gebruikt voor het verder aanscherpen van de uitvraag. Op basis van die aanscherping vragen we de adviesbureau's een aanbieding te doen en een presentatie te houden waarin naast de inhoud ook een duidelijk plan van aanpak wordt gepresenteerd. Op basis hiervan willen wij de samenwerkingspartner kiezen.

Beoordelingscriteria
We willen de samenwerkingspartner kiezen waarvan wij denken dat die heb best bij de projectcontext en onszelf past. Daarbij kijken we in elk geval naar de volgende aspecten:

- Aansluiting/ feeling bij een bewonersinitiatief en persoonlijke klik. De perso(o)n(en) die de opdracht uit gaan voeren zijn in elk geval aanwezig bij de presentatie van aanpak en aanbieding op 13 en 14 juli en bij voorkeur ook bij de kennismaking
- In houdelijke expertise in de context van de opdracht. We vragen om projectervaring en resultaten in vergelijkbare projecten toe te lichten.
- Geleverde input voor het aanscherpen van de uitvraag: de mate waarin het lukt om tot een goede gezamenlijke afbakening en projectbasis te komen.
- Plan van Aanpak: is deze realistisch en haalbaar; met een goede demarcatie in werkzaamheden met het huidige kernteam en sluit de aanpak goed aan bij de al opgezette projectstructuur uit het PvA
- Prijs. Uit de kennismakingsgesprekken is indicatief een prijs van € 20.000 excl BTW naar voren gekomen. We willen dit graag als richtinggevend budget vaststellen.

8. <u>Op te leveren product en planning</u>

Het eindproduct is een goed onderbouwde vergelijkende haalbaarheidsstudie naar de gezamenlijk vastgestelde warmte-concepten waarin alle vragen uit de uitvraag voldoende zijn beantwoord; en eventuele aandachtspunten en nadere onderzoeksvragen goed in kaart zijn gebracht. Inclusief een toegankelijke eindpresentatie en bespreking voor een breed publiek van stakeholders en bewoners. Het eindrapport moet een voldoende en realistische basis vormen voor besluitvorming door bewoners, stakeholders en gemeenteraad om besluiten te nemen over de ontwikkelfase en de definitieve variant voor het warmte-concept. Streven is om dit traject voor de zomer 2024 af te hebben gerond.

Bijlage 1

