

Leidse VvE's samen naar gasloze flats

Twaalf flats in Leiden blijven de komende vijftien jaar gebruik maken stadsverwarming. Twee woningcorporaties en zes Verenigingen van Eigenaars (VvE's) zijn hiervoor samen opgetrokken om afspraken te maken over de kosten en de milieuprestaties van de warmtevoorziening.

Contract voor vijftien jaar warmte

Tijdens een feestelijke bijeenkomst in februari zetten woningcorporatie Portaal, studentenhuisvester DUWO, zes Verenigingen van Eigenaars (VvE's) en Nuon Warmte een symbolische handtekening onder een bijzonder contract. De ondertekenaars leggen voor vijftien jaar afspraken vast over de levering van warmte aan twaalf flatgebouwen in de Hoge Mors, de Lage Mors en de Slaaghwijk in Leiden.

"Het grootste deel van de warmte die aan de twaalf flats wordt geleverd is nu nog afkomstig van een warmtekrachtcentrale van E.on aan de Langegracht in Leiden. Deze warmtelevering wordt eind 2019 beëindigd. Maar Nuon, die het warmtenet beheert,

blijft daarna wel warmte leveren: daarvoor wordt een koppelleiding aangelegd tussen een afvalverbrandingsinstallatie in de Rotterdamse haven en de Leidse binnenstad," vertelt Erwin Manssen, relatie manager van Nuon Warmte.

Warmte uit Rotterdam voor 80% minder CO₂

Het vooruitzicht van de Rotterdamse leiding was in 2015 voor een aantal VvE's en woningcorporatie Portaal aanleiding om over de toekomstige warmtevoorziening na te denken. Alle betrokkenen wilden graag stadsverwarming blijven gebruiken, omdat deze aansluiting al operationeel was. Bovendien is het warmtenet milieuvriendelijk. Met de centrale



Lynsey Dubbeld
Leene Communicatie



Arno van Gestel van Nuon tekent het warmtecontract met Portaal

- > aan de Langegracht was al een CO₂-reductie van ruim 40% ten opzichte van gasgestookte hr-ketels gerealiseerd. Wanneer het Leidse net wordt aangesloten op de restwarmte van Rotterdam, ligt een CO₂-reductie tot wel 80% in het verschiet. Om die reden haakte ook DUWO aan.

De eis van de afnemers was een opwekrendement van minimaal 175 procent in 2023.

Met de aansluiting op stadsverwarming leveren de twaalf flats een bijdrage aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Leiden, Die streeft ernaar dat in 2050 geen aardgas meer wordt gebruikt om woningen en andere gebouwen te verwarmen. "In de gesprekken over het nieuwe warmtecontract was duurzaamheid heel belangrijk", bevestigt Manssen. "De eis van de afnemers was een opwekrendement van minimaal 175 procent in 2023." Het opwekrendement geeft het milieurendement van een warmteoplossing aan: hoe hoger het

percentage, hoe beter de duurzaamheid. Gemiddeld ligt het opwekrendement van een traditionele gasgestookte CV-ketel onder de 100%.

Ook over de prijs zijn afspraken gemaakt. Manssen: "Voor Nuon is het prettig om met meerdere partijen tegelijkertijd afspraken te maken die zekerheid bieden voor een lange periode. Daardoor konden we gunstige tarieven aanbieden." De totale warmterekening van ieder flatgebouw gaat naar beneden. Dit gaan huurders en bewoners ook in hun maandelijkse nota terug zien. Om welk bedrag het precies gaat, is afhankelijk van het persoonlijke warmteverbruik.

Krachten bundelen

Bijzonder aan de nieuwe warmtecontracten is de totstandkoming ervan. De VvE's, corporatie en verhuurder trokken samen op. Zij spraken gezamenlijk de voorkeur uit om op stadsverwarming te blijven en met Nuon de mogelijkheden te bespreken. Ze maakten samen een programma van randvoorwaarden, zorgden met elkaar voor mandaat van de woningeigenaren, en stelden uit hun midden een onderhandelingsteam samen. Hierdoor hadden de partijen een goede onderhandelingspositie.

Jeroen Roos van Infinity Energy Solutions begeleidde als onafhankelijk adviseur het onderhandelingstraject. "Ik heb Portaal, DUWO en de VvE-besturen geadviseerd om een bijeenkomst te beleggen om een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen. Als je met verschillende partijen samen optrekt, sta je sterker. Nog even los van het feit dat VvE's zelf onvoldoende kennis van warmte in huis hadden. Door samen te werken, konden ze gezamenlijk gebruik maken van ingehuurde kennis." Manssen vult aan: "Voor Nuon was het een groot pluspunt dat de VvE's, Portaal en DUWO de krachten bundelden. Daardoor hadden we één aanspreekpunt dat het mandaat en de expertise had om over de verschillende opties van gedachten te wisselen. Zonder deze constructie waren de besprekingen vast veel minder constructief verlopen."

Kees Oomen, directeur organisatie en public affairs van Stichting VvE Belang, de belangenbehartiger voor appartementseigenaren en VvE's, was niet betrokken bij de situatie in Leiden, maar kent vergelijkbare processen in andere steden. Bij VvE Belang zijn ruim 10.000 VvE's aangesloten die gezamenlijk ongeveer 300.000 appartementseigenaren verte-

genwoordigen. "Bij een langlopend warmtecontract spelen grote belangen en het is de vraag of elke VvE wel voldoende is toegerust om onderhandelingen te voeren met een groot energiebedrijf. Een onafhankelijke adviseur als bemiddelaar is een goed idee, maar brengt natuurlijk wel kosten mee."

Prijs en duurzaamheid doorslaggevend

"Een belangrijk punt bij het tot stand komen van de gezamenlijke aanpak was: wat is het alternatief?", blikt Roos terug. "Niet alle VvE's zitten even goed bij kas en dan lijkt een – althans in aanschaf – goedkopere gasketel een aantrekkelijke optie. Uiteindelijk hebben we iedereen ervan weten te overtuigen dat het enige goede alternatief voor stadswarmte een gasabsorptiewarmtepomp zou zijn. Dat scheelt 30% op het gasverbruik ten opzichte van een conventionele gasketel. Maar de stadsverwarming van Nuon bleek goedkoper."

Oomen voorspelt dat steeds meer VvE's met warmtenetten te maken gaan krijgen.

Toch is er bij veel bewoners in eerste instantie weerstand tegen stadswarmte, signaleert Roos. "Als je je langdurig aan een warmtebedrijf verbindt, heb je geen keuzevrijheid. Dat ligt gevoelig. Daarom moest er voor de corporaties en de VvE's echt iets tegenover staan: de prijs en duurzaamheid."

Aardgasloos grote uitdagingen voor VvE's

Oomen voorspelt dat steeds meer VvE's met warmtenetten te maken gaan krijgen. Dat roept niet alleen vraagstukken op zoals in Leiden, waar bewoners al over een aansluiting beschikten. De overgang van gasgestookte cv-ketels naar aardgasloos wonen is nog veel ingewikkelder, aldus Oomen. "In de bestaande bouw is nog niet veel ervaring met gasloos wonen. We zien een voorzichtige beweging richting *all electric*. Maar de echt grote uitdaging

gaat nog komen, als wijken grootschalig van het gas af gaan. VvE's kunnen die uitdagingen nu nog niet aangaan: eerst moeten de transitieplannen van gemeenten klaar zijn." Totdat het zover is – in 2021 – zijn volgens Oomen experimenten met aardgasloze wijken nodig om te ervaren welke mogelijkheden er zijn. "De gemiddelde krantenlezer hoort elke dag wel over iets nieuws: groen gas uit afvalwaterzuivering, geothermie, aquathermie, waterstof. Voor VvE's is keuzevrijheid heel belangrijk, maar de meeste benaderen het onderwerp toch vooral erg praktisch: hoe gaan we het realiseren? Het warmtenet biedt dan de meeste zekerheid en continuïteit."



Warmterotonde Zuid-Holland

