



Gemeente Leusden

MEMO

Aan : Raad
Cc :
Van : College
Datum : maandag 20 januari 2020
Betreft : Energiesystemen Maanwijk

Door Heijmans worden momenteel 120 woningen in het plan Maanwijk ontwikkeld. Hiervoor hebben Gemeente en Heijmans op 1-10-2019 een anterieure overeenkomst (AO) gesloten. In deze memo praten wij u graag bij over de stand van zaken voor het energiesysteem van de wijk.

In de AO zijn de gemeentelijke ambities als volgt verwoordt: een EPC=0 op woningniveau en energieneutraliteit (zowel voor het gebouwgebonden deel als het gebruiksgebonden deel) op wijkniveau vastgelegd. Dat is strenger dan de eisen uit het huidige bouwbesluit, maar passen goed bij de gemeentelijke ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. In de aanloop naar de ondertekening van de AO is door Heijmans al een knelpunt aangegeven ten aanzien van de haalbaarheid van de te realiseren energiedoelstellingen. Aan het uitgangspunt vanuit de gemeente is in de onderhandelingen van de AO echter wel vastgehouden.

De verdere uitwerking van het energiesysteem vindt nu plaats. In de gesprekken tussen Heijmans, WSL en gemeente zijn verschillende mogelijkheden besproken. De haalbaarheid blijft echter een belangrijk maar lastig punt. Daarbij spelen verschillende factoren een belang; o.a. individueel of collectief systeem, kosteninvestering vs haalbaarheid en kosten voor de gebruikers.

In de verschillende gesprekken die hebben plaatsgevonden is geconcludeerd dat het mogelijk is om energieneutraliteit (het gebouwgebonden deel en het gebruiksgebonden deel) voor de koopwoningen van Heijmans te realiseren. Voor de beide appartementengebouwen van de WSL (op de beide hoeken van de laan) is realisatie van energie neutrale appartementen en een collectief energiesysteem niet haalbaar vanwege financiële en technische redenen. De WSL komt dan in de knel met de stichtingskosten en het afdekken van de investeringslast en daarmee komt het realiseren van het percentage sociale huurwoningen onder druk te staan. Met EPC 0 gebouw wordt vooruit gelopen op de landelijke regelgeving en gaat de energierekening voor de huurders al omlaag.

Conclusie voor het energiesysteem Maanwijk is

- Maanwijk krijgt een individueel energiesysteem per woning.
- Voor de koopwoningen in het plan Maanwijk wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de kadernota.
- De gehele wijk wordt gasloos en met een EPC 0 uitgevoerd.
- Voor de sociale huurappartementen van de WSL wordt het uitgangspunt van het realiseren van de opwekcapaciteit voor het gebruiksgebonden energiedeel losgelaten. Dit is de uitkomst van onderzoek naar de gevolgen van de duurzaamheidseisen voor de sociale huurwoningen, zoals door college genoemd bij de bespreking van de VO in juli 2019. Voor de overige 2/3 van de wijk wordt wel het gebruiksgebonden deel opgewekt (energieneutraal).