

Verduurzamen sleutelprojecten veel lastiger dan gedacht

1 oktober 2023

Lokale sleutelprojecten bieden buurten en wijken de kans om projecten op een eigen manier in te vullen. Denk aan de aanleg van een collectief zonnedak of het verduurzamen van gemeenschapshuizen of sportclubs. Door aan de slag te gaan met projecten die iets opleveren voor iedereen in de omgeving wordt duidelijk wat verduurzaming daadwerkelijk kan opleveren. De positieve ervaringen stimuleren inwoners om ook met hun eigen huis aan de slag te gaan. Reden voor Energie A16 om te onderzoeken of en hoe lokale projecten opgezet kunnen worden met financiële steun vanuit de windfondsen en Klimaatfonds Breda.

De resultaten vielen tegen. Elk project is maatwerk en kost meestal te veel tijd in verhouding tot het resultaat. Vaak is er geen sluitende business case te maken, omdat de kosten zichzelf niet terugverdienen uit een lager energieverbruik. Ook blijkt het niet mogelijk om projecten te bundelen en zo een hefboom-effect te creëren. We komen tot de conclusie dat de projecten weliswaar waardevol zijn voor de gemeenschap, maar dat ze niet passen binnen de doelstellingen van Energie A16. Gelukkig zien we dat de provincie en het rijk steeds vaker hulp aanbieden bij de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld via het [Ontzorgingsloket Maatschappelijk Vastgoed](#) van de provincie Noord-Brabant.

Dit is het verslag van onze ervaringen met vijf type sleutelprojecten, de inzichten die we daarbij opdeden en ons advies om geen nieuwe sleutelprojecten meer te ondersteunen vanuit de opbrengsten van de windmolens langs de A16.

Inhoud:

- Verslag van de sleutelprojecten
- Inzichten
- Advies

Verslag van de sleutelprojecten

Vanuit Energie A16 hebben we vijf typen sleutelprojecten verkend: het verduurzamen van gemeenschapshuizen en sportclubs, het verwarmen van een sportpark met zonthermie, collectieve zonnedaken en het combineren van zonne-energie met windenergie. De projecten worden sleutelprojecten genoemd omdat het sleutels zijn die toegang geven tot de lokale gemeenschap. Deze onderzoeken zijn betaald vanuit een Europese subsidie (OPZuid, 55 procent) en met subsidie van de betrokken gemeenten Breda, Moerdijk, Drimmelen en Zundert (45 procent). De gekozen projecten passen binnen de Lokale Energie Agenda's (LEA's) die in elke gemeente zijn opgesteld.

Energie A16 stelde als voorwaarde dat lokale projecten zichzelf terugverdienen, waarna het geld opnieuw in de omgeving geïnvesteerd kon worden om zo de lokale energietransitie verder te versnellen. Ook wilden we weten of we extra financiering konden regelen (met een hefboom) door projecten te bundelen en daarmee vreemd vermogen aan te trekken.

In het kort onze ervaringen met de vijf projecten:

1. Zonthermie/warmtebuffer

Het basisidee was om met zonthermie warmte op te wekken en deze op te slaan in een warmtebuffer. En zo een gebouw/faciliteit 'van het aardgas af' te krijgen. Dit naar voorbeeld van de voetbalclub [VV Wernhout](#) en camping [de Ossewei](#).

Eerst hebben we mogelijke locaties voor een eerste project in beeld gebracht. Hierbij focusten we op maatschappelijk vastgoed, op een locatie zonder ingewikkelde eigendomsverhoudingen, met een minimaal gasverbruik van 25.000 kubieke meter, wat volgens de eerste berekeningen de ondergrens was voor een haalbare businesscase. Sportpark Laguiten in Zundert voldeed aan de eisen: een locatie met een voetbal- en tennisvereniging.

De meeste tijd ging vervolgens naar het verzamelen van de benodigde gegevens en toekomstplannen. Daarnaast bekeken we of we een koppeling konden maken met projecten in de omgeving, zoals een locatie van Amarant (een zorginstelling met zwembad) en de nieuwbouwplannen van een woonwijk. Deze projectdefinitiefase nam een jaar in beslag. Uiteindelijk kozen we ervoor om ons enkel te richten op Sportpark de Laguiten.

Vervolgens is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Hieruit bleek dat het omslagpunt voor het gasverbruik was verschoven: om het project rendabel te maken bleek een veel hoger gasverbruik nodig te zijn dan eerder ingeschat. Daarnaast blijkt er voor dit project veel leidingwerk nodig te zijn. Hierdoor is het alleen nog rendabel als ook gebouwen in de omgeving kunnen aansluiten. Helaas hebben de ontwikkelaars van projecten rond het sportpark al een andere oplossing. En het zwembad van Amarant gaat mogelijk weg. Mocht het zwembad alsnog voor langere tijd blijven, kan deze casus heroverwogen worden.

2. Gemeenschapshuizen

Gemeenschapshuizen hebben een sleutelpositie in de gemeenschap. Een groot gedeelte van de bewoners komt daar met regelmaat over de vloer. Het verduurzamen van een gemeenschapshuis zorgt voor toekomstbestendigheid (lagere exploitatiekosten) en voor de zichtbaarheid van verduurzaming in de gemeenschap.

Voor drie gemeenschapshuizen is, samen met de betrokken eigenaar (stichting) gekeken naar de verduurzamingsmogelijkheden.

De gemeenschapshuizen zijn:

- a. Koutershof in Rijsbergen - Zundert
- b. De Dobbelsteen in Princenhage - Breda
- c. De Kievitslaar in Effen - Breda

We zijn gestart met een projectbeschrijving, met aandacht voor de huidige situatie en de ambitie. Op basis daarvan is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de

verduurzamingsmogelijkheden. Per gemeenschapshuis is vervolgens een plan van aanpak opgesteld.

a. Koutershof

Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek dat vooral installatietechnisch (regeltechniek en ventilatie) de situatie heel complex was. Daarom is een specialistische partij gevraagd (via het [Ondersteuningsloket Maatschappelijk Vastgoed](#)) om een projectplan op te stellen. In dit meerjarenplan werken we naar de gewenste reductie in het energieverbruik. Dit plan kan worden ingevoegd in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

b. De Dobbelsteen

Uit de haalbaarheidsstudie kwam een aantal scenario's naar voren. Binnen de Stichting van de Dobbelsteen was expertise aanwezig om het haalbaarheidsonderzoek om te zetten in een plan van aanpak. Dit plan focust zich in eerste instantie op de kleinere (organisatie-technisch) maatregelen en vervolgens op de structurele aanpassingen. Er is gekozen voor een oplossing om de ruimtes tot 17 graden te verwarmen en de ruimtes die gebruikt worden bij te verwarmen met infraroodpanelen. Voor de financiering worden subsidies gezocht, samen met het [Ondersteuningsloket Maatschappelijk Vastgoed](#). Verder wordt gerekend op een bijdrage uit de windmolens via het Klimaatfonds Breda.

c. De Kievitslaar

De Kievitslaar is een veel kleinere locatie dan de andere twee onderzochte gemeenschapshuizen. Ze hebben daarom ook een veel lager gasverbruik. Uit de haalbaarheidsstudie bleek dat dit verbruik zo laag is dat grote maatregelen niet rendabel zijn. Voor nu is de keuze gemaakt om in eerste instantie kleine maatregelen te nemen (kierdichting) en op een paar specifieke plekken te isoleren. Daarnaast wordt de optie overwogen om zonnepanelen te plaatsen.

3. Sportclubs

Ook sportclubs hebben een sleutelpositie in de gemeenschap. Vandaar dat we ook graag een sportclub wilden verduurzamen.

Voor voetbalvereniging VV Zwaluwe (gemeente Drimmelen) is eenzelfde traject gestart als de drie gemeenschapshuizen. Uit het haalbaarheidsonderzoek kwamen drie logische maatregelen naar voren:

- Ledverlichting
- Zonnepanelen
- Op termijn: all-electric (na uitvoering van achterstallig onderhoud en het isoleren van de laatste ruimtes)

Vanuit de gemeente is subsidie beschikbaar gesteld voor de overstap naar led. Voor de zonnepanelen is gekeken naar financiering vanuit de windmolens.

4. Collectieve zonnedaken

Niet iedereen heeft een geschikt dak om zonnepanelen op te leggen. Collectieve zonnedaken bieden voor deze bewoners toch de mogelijkheid om hun eigen energie op te wekken. Met de SCE-regeling (in de volksmond postcoderoosregeling) kunnen huishoudens investeren in zonnepanelen op een ander dak.

We wilden voor mensen met een smalle beurs een zonnedak opzetten, voorgefinancierd vanuit de windfondsen, zodat ze tegen een zeer laag tarief zouden kunnen instappen. Met de

opbrengsten van het zonnedak kan vervolgens de investering van de windfondsen worden afbetaald en wat overblijft is voor de deelnemers.

Het lukte echter niet om een project op te zetten. Door [netcongestie](#) waren we beperkt tot kleine aansluitingen. Lopende projecten van lokale energiecoöperaties waren al bestemd voor mensen die zelf een investering wilden doen en nieuwe projecten met een kleinverbruikersaansluiting zijn niet gevonden.

5. Zonnepanelen bij windmolens (*cable pooling*)

Het is een goed idee om bij de windmolens een zonnepark te bouwen, want het opwekprofiel van zonne-energie is voor een groot deel complementair aan dat van wind. Zo kun je de netaansluiting van de windmolens delen met het zonnepark (*cable pooling*), waardoor je slim gebruik maakt van het overbelaste stroomnet.

Na meerdere gesprekken met de ontwikkelaars van de windmolens is voor één locatie een projectvoorstel geschreven en ingediend bij een gemeentelijke tender voor zonnevelden. Op dit moment ligt dit project echter stil. Het wachten is op de politieke besluitvorming.

Inzichten

Op basis van de verkende sleutelprojecten zijn de volgende inzichten opgedaan:

- A. Het is zeer tijdsintensief om financieel haalbare projecten te ontwikkelen:
 - o Elk project is maatwerk. De huidige situatie is vaak complex en er is geen standaardoplossing voor de verduurzaming van bijvoorbeeld een sportclub of gemeenschapshuis. Er gaat dus veel tijd en energie zitten in onderzoek en het maken van een plan van aanpak.
 - o Ook het verkrijgen van de juiste gegevens is tijdrovend. Vooral wanneer je te maken hebt met meerdere stakeholders of als je voor het aanleveren van de gegevens afhankelijk bent van andere partijen.
 - o Daarnaast werk je bij maatschappelijke projecten vaak met vrijwilligers. Voor deze mensen is verduurzaming geen dagelijks werk. Projecten lopen vaak uit omdat vrijwilligers niet altijd tijd hebben en omdat het lastig is om afspraken in te plannen.
 - o Voor het doen van een investering is besluitvorming nodig, zoals een algemene ledenvergadering. Het kost veel tijd om dat goed voor te bereiden.
 - o Het is belangrijk om alle bestuursleden mee te nemen in de informatie. Doe je dat niet, dan kun je aan het eind van het traject problemen krijgen met de besluitvorming en loop je dus grote kans op vertraging.
 - o Omdat de ontwikkeling en besluitvorming zoveel tijd kosten, kan ook de verhouding tussen de ontwikkelkosten en de verwachte opbrengst scheef gaan lopen. Zeker bij kleine projecten.

- B. Het is een uitdaging om tot een goede businesscase te komen:
 - o De bezettingsgraad van gemeenschapshuizen en sportclubs is niet altijd hoog. Dit betekent dat het energieverbruik vaak laag is, waardoor investeringen lastig terug te verdienen zijn.
 - o Daarbij komt dat de sportclub of het buurthuis vaak gebruikt wordt op momenten dat er weinig stroom wordt opgewekt. Voetbaltrainingen zijn bijvoorbeeld in de avond en tijdens de zomermaanden (de piekmaanden voor de opwek van zonne-energie) liggen de competities stil.

- o De locaties die we hebben verkend, zijn ook wat ouder. Dit brengt hogere investeringen met zich mee om verregaand te verduurzamen.
- C. Het blijkt lastig om projecten te bundelen om zo extra inkomsten op te halen (als vreemd vermogen).
- o Het idee was dat je externe financiering kunt aantrekken door projecten te bundelen. Met een koepelorganisatie (een *energy service company*, ESCo) kun je naar een externe financier en zo een hefboom creëren: er komt extra geld beschikbaar dat je kunt investeren in nieuwe projecten. Voor individuele projecten, waaraan een lening wordt verstrekt, is zoiets niet mogelijk. Het bundelen bleek in de praktijk niet mogelijk. Elk project is anders en heeft zijn eigen tempo (zie ook het eerste punt).
- D. Besluitvorming vanuit de windfondsen is een uitdagend traject:
- o Niet alle sleutelprojecten hebben deze fase (al) bereikt, maar de eerste ervaringen laten zien dat het niet eenvoudig is om een besluit te nemen over investeringen in een sleutelproject. Vragen die hierbij op tafel komen:
 - Op basis van welke criteria besluiten we of er wel of geen financiering wordt verstrekt?
 - Als we in dit gemeenschapshuis of deze sportclub investeren, wat betekent dit dan voor alle andere gemeenschapshuizen en sportclubs in de gemeente? Waarom deze wel en die andere (nog) niet?
 - Hoe gaan we om met de risico's voor de leningnemer, zoals lagere energieprijzen, een beperkte bezetting of een verhuizing?
 - Wat doen we als de uiteindelijke financieringsvraag (bijvoorbeeld een lager bedrag) niet past binnen de fondsvoorwaarden?
- E. (Landelijke) ontwikkelingen hebben invloed op het verduurzamen van sleutelprojecten:
- o Het rijk geeft [subsidie](#) voor het verduurzamen van sportverenigingen.
 - o De provincie Noord-Brabant heeft een '[ondersteuningsloket maatschappelijk vastgoed](#)' opgericht. In eerste instantie was deze enkel voor maatschappelijk vastgoed in gemeenten tot 25.000 inwoners. Sinds de zomer van 2023 is dit loket ook beschikbaar voor gemeenten tot 25.000 inwoners én voor grotere gemeenten waar maatschappelijk vastgoed niet in eigendom van de gemeente is.

Advies

Het ontwikkelen van sleutelprojecten is maatwerk. Dit kost veel tijd en die investering laat zich vaak niet terugverdienen. Het is dan ook een uitdaging om tot financieel haalbare projecten te komen. Daarnaast lukt het niet om een hefboomconstructie te creëren waarmee we de lokale energietransitie zouden kunnen versnellen. Hiermee voldoen de sleutelprojecten niet aan de voorwaarden van de windfondsen en ons advies is om niet verder te gaan met het ontwikkelen ervan binnen Energie A16. Dit is een taak voor de overheid en hier zijn inmiddels instrumenten voor beschikbaar of in ontwikkeling, zoals het '[ondersteuningsloket maatschappelijk vastgoed](#)' van de provincie Noord-Brabant en de [subsidie](#) voor het verduurzamen van sportvoorzieningen vanuit het rijk.

Eindproducten

De volgende eindproducten zijn te vinden in de online toolbox:

- Concept uitvraag haalbaarheidsstudie
- QuickScan notitie - voorstel richting investeringscommissie
- Concept notulen investeringscommissie - verslaglegging besluitvorming
- Concept indicatief aanbod - investeringsaanbod richting leningnemer