

# Rapportage Buurtgeld in Gemeente Eindhoven (juli 2023)

## Inleiding

De Transitievisie Warmte van Eindhoven stelt dat de gemeente wil inzetten op publiek en particulier eigendom van collectieve warmtevoorzieningen, in een aantal geschikte buurten.

Langs dit traject ontstaan bewonersinitiatieven die proactief hun woningen van het aardgas af krijgen en daarvoor onderzoek doen naar de beschikbaarheid van duurzame warmtebronnen en de financiële en technische randvoorwaarden om te komen tot een collectief systeem. Hieruit volgt **een Buurtplan** waarvan later een Uitvoeringsplan voor deze buurt ontwikkeld kan worden.

De gemeente wil graag ervaring opdoen met het maken van een Buurtplan dat op initiatief van de buurtbewoners zelf ontwikkeld en uitgevoerd wordt. Dit document is **een routekaart** die beschrijft hoe men tot een buurtplan komt. Het dient als leidraad voor andere buurtinitiatieven in Noord-Brabant en verder.

Om een alternatieve warmteoplossing voor een buurt te kiezen en te ontwikkelen, is het nodig om twee trajecten langs elkaar te laten lopen:

- Een intensieve samenwerking tussen **de actieve bewoners en een onafhankelijke procesbegeleider en technische adviseur** die de kern vormen van het traject.
- Het bij elkaar komen van de **stakeholders werkgroep**. De gemeente doet sowieso mee.

In deze rapportage focussen we op het **voorontwikkelingstraject**: dus alles wat plaatsvindt tussen de opstart en de commitment van de stakeholders over de verdere ontwikkeling van een voorkeuroplossing. Het is gebaseerd op lessen getrokken uit verschillende buurtinitiatieven in Nederland, waaronder het WarmteCollectief Oude Gracht Oost in Eindhoven.

## Procesomschrijving

Hieronder een overzicht van de projectstappen die we hebben gemaakt, en hoe dat vervolgens heeft uitgewerkt.



Projectstappen	Uitwerking en reflectie
Doelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het buurtinitiatief heeft haar doelen uitgewerkt in primaire (bijvoorbeeld <b>Duurzame warmte voor de hele buurt</b>) en secundaire doelen (bijvoorbeeld <b>(geluid)overlast voorkomen</b>).</li></ul>
Werkafspraken	In een kick-off wordt de basis gelegd voor een soepele en effectieve uitvoering van het traject. Het is van belang om heel kort in het traject een gezamenlijk visie van het proces te delen: wat zijn de stappen? Wie wordt betrokken wanneer? Wie beslist over de voorkeuroptie(s)?

	<p>De volgende aspecten worden besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afbakening van het gebied</li> <li>• Het plan van aanpak (incl. rol. van de gemeente)</li> <li>• De planning</li> <li>• De stakeholder analyse, samenstelling en rol stakeholders werkgroep</li> <li>• Participatie of Communicatie aanpak</li> <li>• Werkafspraken en verantwoordelijkheden</li> <li>• Overlegritme met buurtinitiatief en met werkgroep</li> </ul>
<b>Werkafspraken</b>	<p>Overleggen vinden vaak plaats in twee gremia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een kernteam die regelmatig overlegt met het buurtinitiatief, de gemeente en een eventuele externe procesbegeleider;</li> <li>- Een stakeholdersgroep die alle belanghebbenden bij elkaar brengen. Deze groep kan per project erg verschillen van omvang, indeling, rol. Denk aan de volgende belanghebbenden: netbeheerder, bronhouder, waterschap, zorginstellingen, scholen en maatschappelijke gebouwen, technische oplossingsaanbieders, verenigingen, enz.</li> </ul>
<b>Uitgangspunten</b>	<p>Om straks de warmtealternatieven met elkaar te kunnen vergelijken moeten we relatief snel in het proces technische en financiële uitgangspunten afspreken bijvoorbeeld het temperatuurniveau van de afgifte, het rendement van een warmtebedrijf, het type piekvoorziening, enz.</p>
<b>Afwegingscriteria</b>	<p>Om een door alle belanghebbenden gedragen keus te kunnen maken, moeten we eerst een afwegingskader afstemmen ofwel “Hoe gaan we de beslissing nemen?”.</p> <p>Voorbeelden van afwegingscriteria zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten voor gebouweigenaren en bewoners zoals aansluitingskosten en energierekening;</li> <li>• Ruimtelijke impact;</li> <li>• Impact op woningen;</li> <li>• Mate van duurzaamheid (NTA 8800);</li> <li>• Impact op het elektriciteitsnet;</li> <li>• Organisatorische complexiteit;</li> <li>• Overlast tijdens aanlegfase;</li> <li>• Overlast tijdens exploitatiefase;</li> <li>• Mate van innovatie;</li> <li>• Afhankelijkheid van zeldzame grondstoffen; ...</li> </ul>
<b>Inventarisatie</b>	<p>Als basis voor de analyse brengen moet het gebied in kaart worden gebracht. Te beginnen met een warmtevraag en de warmtebronnen, op basis van (openbare) data en gevalideerde kentallen. Het resultaat is de jaarlijkse warmtevraag (huidig en toekomstig), het benodigde temperatuurniveau en vermogen, en de warmtevraagdichtheid per adres en voor het hele gebied.</p> <p>De lokale warmtebronnen worden in kaart gebracht, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquathermie (warmte uit oppervlaktewater)</li> <li>• Zonthermie</li> <li>• Restwarmte uit RWZI</li> <li>• Individuele luchtwarmtepompen</li> <li>• Individuele bodemwarmtepompen</li> </ul> <p>De kenmerken en beschikbaarheid van de bronnen worden onderzocht met de relevante stakeholders (bijvoorbeeld het waterschap in het geval van een RWZI bron).</p>

**Van longlist naar shortlist**

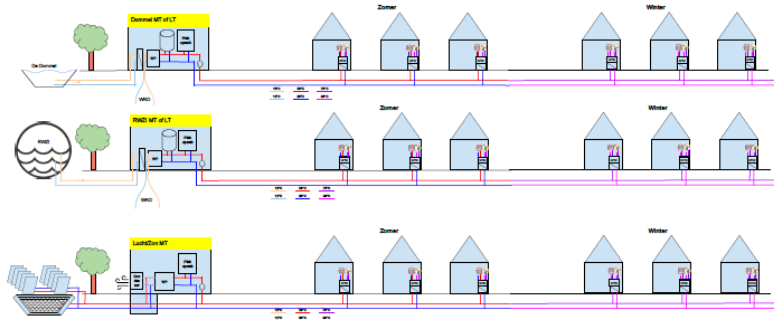


**Van longlist naar shortlist**

Opstellen van een longlist oplossingsrichtingen:  
 Idee van de eerste fase is om op een relatief laagdrempelige manier en zonder uitgebreide ontwerpen en berekeningen eerste keuzes snel te kunnen maken.

Op basis van kenmerken van de vraag (warmtevraag panden), het beschikbare aanbod (omgevingsbronnen) en de verschillende warmtesystemen zoeken we slimme koppelingen en dus passende warmteoplossingen voor de wijk.

Uit deze eerste kwalitatieve analyse kiest het buurtinitiatief voor 5-6 “logische warmteoplossingen”. Het is dan slim om schema te maken om de verschillende warmteconcepten inzichtelijk te maken voor niet-specialisten:



**Van longlist naar shortlist**

De 5-6 geselecteerde oplossing vergelijken we met elkaar door een multi-criteria analyse gebaseerd op de van tevoren gekozen afwegingscriteria.

Criteria	Individuele WP	Dommel ZLT	Dommel LT	Dommel MT-LT	RWZI MT-LT	Zon + LWP	Zon + RWZI
Co2 reductie	+	+	0	-	-	0	0
Jaarlijkse lasten bewoners	+	+	0	-	-	-	-
Investering eigenaar	0	-	0	+	+	+	+
TCO	+	-	-	0	0	0	0
TNK	0	-	-	0	0	0	0
Zeggenschap	+	0	?	?	?	?	?
Impact op omgeving	-	+	0	0	0	-	-
Comfort	+	+	0	0	0	0	0
Impact op elektranet	0	0	+	0	0	0	0
Impact op de woning	-	-	0	+	+	+	+

De multi-criteria analyse is maar een tool om een besluit te nemen. Het doel daarvan is om een compleet overzicht te krijgen van de verschillende

	alternatieven, niet om een “wiskundige” formule te krijgen die de beste oplossing automatisch aanwijst.
<b>Keuze voorkeur optie(s)</b>	<p>Na de eerste selectieronde(s) is het mogelijk om verder de diepte in te gaan met de overblijvende scenario’s. Er kan gewerkt worden aan een schetsontwerp en een gedetailleerdere kosteninschatting met bijvoorbeeld de volgende financiële uitkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maandlasten eigenaar-bewoners</li> <li>- Jaarlijkse lasten voor bewoners (onderhoud, exploitatie en energiekosten)</li> <li>- Investeringskosten voor woningeigenaren</li> <li>- Total collectieve investeringen</li> <li>- Total Cost of Ownership</li> <li>- Total Nationale Kosten</li> </ul> <p>De standaard beschikbare subsidies worden meegenomen in deze gesimplificeerde business case. In deze fase gaat het expliciet <b>niet om een haalbaarheidsstudie</b> maar een eerste inschatting.</p> <p>Daarnaast wordt het volgende geleverd om een complete afweging met de stakeholders en de bewoners te kunnen maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een schetsontwerp om de warmteoplossing te presenteren.</li> <li>- Een inschatting van de bespaarde CO<sub>2</sub>.</li> <li>- Een inzicht op mogelijke organisatievormen.</li> <li>- Impact op infrastructuur en ruimtelijke belemmeringen.</li> </ul>
<b>Participatie en communicatiebewoners</b>	<p><u>Participatiekader:</u> Doel is om de rest van de buurt sinds het begin van het traject bij te betrekken. Alle strategieën mogen. Lokale strategie is gebaseerd op de lokale antwoorden op de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie weet mee?</li> <li>- Wie denkt mee?</li> <li>- Wie doet mee?</li> <li>- Wie beslist mee?</li> <li>- Wie investeert mee?</li> <li>- En in welke fase?</li> </ul>
<b>Participatie en communicatiebewoners</b>	<p><u>Informatieavond:</u> De betrokkenheid en de informatievoorziening richting bewoners buiten het buurtinitiatief kan er heel erg anders uit zien in elke specifieke project. In sommige gevallen wordt gekozen voor een late terugkoppeling naar de burens, pas als er een concreet aanbod ligt. In andere geval wordt er in de eerste fases (inventarisatie, uitgangspunten, selectie technieken) met de buurt meegepraat. Dit ligt aan de strategie en motivatie van het initiatief.</p> <p>in Oude Gracht Oost is de input van de buurt gevraagd vanaf het begin, om de afwegingscriteria te definiëren, via enquête en via 2 eerste bewonersavonden.</p>
<b>Participatie en communicatiebewoners</b>	<p>Verder dan pure informatievoorziening kan een oproep worden gemaakt richting andere bewoners die actief willen bijdragen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan te sluiten bij het buurtinitiatief zelf.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als straatambassadeur actief contact te zoeken en te behouden op straat/blok niveau. De straatambassadeur moet dan de schakel zijn tussen het buurtinitiatief en de rest van de buurt.</li> </ul>
<p><b>Naar ontwikkeling toe</b></p>	<p><u>Governance en rollen:</u> Deze fase is een natuurlijk moment om de verschillende governance smaakjes aan de bewoners en de stakeholders te presenteren. Samen werken ze aan een eerste voorlopig antwoord op de twee volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie wordt (mede) eigenaar en investeert? In het transport, in de bron, in de productie, in de levering.</li> <li>- Woe voorziet in welke dienst? In het transport, in de bron, in de productie, in de levering.</li> </ul> <div data-bbox="600 656 1315 1055" data-label="Diagram"> <p><b>Zeggenschap versus risico</b></p> <p><b>Klanten</b> Reageren op aanbod(en) van de markt</p> <p><b>Betrokken burgers</b> Betrokken bij oplossingsrichting op buurtniveau, meedenken aan de beste oplossing</p> <p><b>Partner</b> Mede-ontwikkelen/ mede-investeren in een oplossing</p> <p><b>Eigenaar</b> Initiatief nemen en volle eigenaarschap</p> <p>Minder zeggenschap, minder risico</p> <p>Meer zeggenschap, meer risico</p> </div> <p><i>Figuur 1 –Zeggenschap versus Risico</i></p> <p>Samen met de werkgroep stakeholders en het burgerinitiatief wordt gekozen een voorkeuroplossing en eventueel een terugvaloptie. Op een nader te bepalen vorm worden hierbij ook andere buurtbewoners bij betrokken.</p>
<p><b>Naar ontwikkeling toe</b></p>	<p><u>Stappenplan vervolg:</u> Op basis van de tot nu toe verkregen inzicht, kijken het buurtinitiatief en de gemeente verder vooruit. Ze definiëren de vervolgactiviteiten en de rolverdeling: Het kan bijvoorbeeld gaan om aanvullende onderzoeken van de gebouwde omgeving of van de infrastructuur, of een nieuwe enquête of informatieavond met de buurtbewoners, of een gezamenlijke isolatieactie.</p> <p>Als het initiatief en de gemeente een (of meerdere) duurzame warmteopties nog zien zitten, dan dient hier een ontwikkelplan te worden opgesteld. Dit vormt de basis voor verdere samenwerking en rolverdeling tussen het buurtinitiatief, de gemeente en eventueel overige stakeholders.</p>
<p><b>Naar ontwikkeling toe</b></p>	<p><u>Commitment (Go/No Go):</u> Als het traject succesvol is geweest en het buurtinitiatief voor een voorkeuralternatief heeft gekozen breekt een Go/ No Go moment aan waar de bewoners en de stakeholders hun interesse en commitment kunnen uiten.</p> <p>In dit go/no-go moment bepalen de bewoners en de stakeholders of ze de volgende fase van het project in gaan: hebben inwoners en stakeholders vertrouwen in de oplossing en zijn partijen gecommitteerd om samen verder te gaan? In deze fase kunnen “de stakeholders” uit de brede groep belanghebbenden bestaan of alleen maar uit de gemeente.</p>

	<p>Doel van ontwikkelingsfase is concretisering van voorkeuroplossing om tot een samenwerkingsovereenkomst (en uiteindelijk een financial close) te komen.</p> <p>Voorbeeld onderdelen uit deze fase zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfijning ontwerp (Technische haalbaarheid)</li> <li>- Overige onderzoeken en vergunningstrajecten</li> <li>- Roldefinitie en organisatievorm</li> <li>- Business plan</li> <li>- Uitvoeringsplan</li> </ul>
--	---

## Lessons learned

- **Samenwerking tussen gemeente en buurtinitiatief:** de gemeente en het initiatief moeten met regelmaat bij elkaar komen: goed wederzijds verwachtingenmanagement is cruciaal.
- **Werkafspraken:** indien een externe begeleiding wordt ingeschakeld om het buurtinitiatief te ondersteunen, is het van belang om de afbakening van de opdracht en de wederzijdse verwachtingen zorgvuldig vast te stellen aan het begin van het proces.
- **Van long list naar short list:** Het is van belang om een relevante afbakening van de analyse snel af te spreken. Het is af te raden om deze afbakening aan te passen later gedurende de analyse.
- **Keus voorkeuroptie(s):** een multi-criteria analyse is een theoretische exercitie die maar een tussenstap is. De uiteindelijke keus wordt gemaakt op basis van een paar doorslaggevende argumenten die door de bewoners makkelijk te begrijpen zijn.
- **Van droom naar realiteit:** de “ideale oplossing” die een initiatief van voor het oog heeft botst vaak tegen de technische-economische realiteit. Het is van belang om deze “desillusie risico” te anticiperen en op een vroeg stadium een algemeen haalbaarheidsgevoel te vragen bij experts.
- **Opgroeirecht:** het initiatief moet zich geleidelijk verder professionaliseren. Geef intussen bewonersinitiatieven tijd en ruimte om zich te ontwikkelen en om fouten te maken.

## Conclusie en aanbevelingen (te delen kennis)

- **Samenwerking tussen gemeente en buurtinitiatief:** eerst moet de gemeente in een luisterenmodus zetten en ruimte geven aan ideeën en wensen van de lokale mensen. Het is vervolgens van belang om een proces voor te leggen (met of zonder inschakelen van een derde partij), acties en rollen expliciet maken, zodat er een gedeeld beeld van de samenwerking ontstaat. De gemeente en het initiatief moeten met regelmaat bij elkaar komen om de ontwikkeling aan beide kant transparant te delen, en het proces bij te sturen. Goed wederzijds verwachtingenmanagement is in ieder geval cruciaal. Je kunt overwegen om een financiële vergoeding te geven.
- **Werkafspraken:** indien een externe begeleiding wordt ingeschakeld om het buurtinitiatief te ondersteunen, is het van belang om de afbakening van de opdracht en de wederzijdse verwachtingen zorgvuldig vast te stellen aan het begin van het proces. Natuurlijk is er een bepaalde mate van flexibiliteit altijd nodig in dit soort traject. Om obstakel om te kunnen buigen, om een nieuwe ontwikkeling mee te nemen of omdat het initiatief ook een leercurve heeft, waardoor nieuwe inzichten, nieuwe vragen en heroverwegingen van bepaalde uitgangspunten noodzakelijk zijn. Er moet ook ruimte in de opdracht hiervoor zitten.

- **Van long list naar short list:** In deze fase is er vaak bij het buurtinitiatief de neiging om een zo breed mogelijk een grote aantal varianten en sub varianten te (laten) ontwerpen en analyseren. Het is dus straks heel moeilijk om een overzicht te behouden en een afwegingskader te kunnen toepassen. De technische scenario's kunnen snel een zeer groot aantal worden omdat die bestaan uit een combinatie van veel parameters:
  - Afgifte temperatuur
  - Afbakening van de collectieve oplossingen (afzetgebied)
  - Bron en opslag
  - Productiemiddelen
  - Back-up en pieksysteem
  - Verhouding tussen centrale en decentrale voorzieningen (ofwel: wat staat in het pand, wat staat in de openbare ruimte?)

Het is dus van belang om een relevante afbakening van de analyse heel snel te bespreken en af te spreken. Het is af te raden om deze afbakening aan te passen later gedurende de analyse. Dat kan echter wel gebeuren omdat de initiatiefnemers vaak geen vak experts zijn. Er is sprake van een leercurve om het begripsniveau van de initiatiefnemers omhoog te krikken door het traject heen. Zodat ze uiteindelijk een geïnformeerde afweging kunnen maken en deze toelichten en voorleggen aan hun achterban.

Deze afbakening kan tot frustratie leiden omdat je belangrijke parameters buiten beschouwing gaat houden. Dat is niet erg omdat een ontwikkelingsfase later plaats gaat vinden. Belangrijk in deze fase is om scenario's op dezelfde basis met elkaar te vergelijken.

- **Keus voorkeuroptie(s):** een multi-criteria analyse is een theoretische exercitie die gebruikelijk op zich niet tot een vanzelfsprekende conclusie leidt. Dit komt omdat alle criteria laten vaak ruimte voor interpretatie: wat begrijpen we onder "comfort", hoe kwantificeer je de overlast van deze of dit oplossing? Ook de weging van elke factor roept discussie en kan een behapbare conclusie tegenwerken. Dat is dus maar een tussenstap. Verder moet een keus worden gemaakt op basis van een paar doorslaggevende argumenten die door iedereen te begrijpen zijn. Er is geen recept voor deze vertaalslag. Dat is een combinatie tussen een technische analyse, de mensen van het initiatief en de strategische overwegingen van de stakeholders.
- **Van droom naar realiteit:** een aandachtspunt van zo'n traject is dat een buurtinitiatief meestal aan de voorkant aan een "droomoplossing" hecht, namelijk het idee waarover het initiatief is ontstaan. Deze ideale oplossing botst vaak tegen de technische-economische realiteit. Het is van belang om deze "desillusie risico" te anticiperen en op een vroeg stadium een algemeen haalbaarheidsgevoel te vragen bij experts. Deze "verwachting management" is cruciaal om de motivatie van het initiatief op de lange termijn in stand te houden ondanks de onoverkomelijke schommelingen van zo'n complex traject.
- **Opgroeirecht:** Op een meer geavanceerd stadium is het vaak nodig dat het buurtinitiatief een formele organisatie krijgt om een formelere rol in te kunnen nemen: mede-ontwikkelaar, mede-eigenaar, mede-tekenaar van intentie- of samenwerkingsovereenkomst, officiële interface tussen externe stakeholders en bewoners, etc. Het initiatief moet zich verder professionaliseren. Dat is de zogenoemde opgroeirecht van het buurtinitiatief: geef bewonersinitiatieven tijd en ruimte (en eventueel middelen) om zich te ontwikkelen.

**Contactgegevens gemeente:**

**Naam:** Joachim Wildeboer

**Email:** [joachim.wildeboer@eindhoven.nl](mailto:joachim.wildeboer@eindhoven.nl)