

Ambitiedocument

Duurzame kWh voor onze laagbouwwoningen



Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

Deel A

- de ambitie -

Projectgegevens

Project Duurzame kWh voor onze laagbouwwoningen

Code 201912

Opdrachtgever Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Betreft Deel A – ambitiedocument

Samengesteld door Squarewise in opdracht van de RWU

Datum 01-2020

Paraaf

Datum	Versie	Status	Verificatie
10-01-2020	1	Definitief	

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Leeswijzer.....	4
2.	Context.....	5
2.2	Droom en nachtmerries	5
2.3	De aanbieding	6

Bijlage A: De Energievisie

1. Inleiding

Een deel van de corporaties verbonden in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (hierna: RWU) zoekt met deze uitvraag een samenwerkingspartner die hun bezit gaat voorzien van een oplossing voor het opwekken van duurzame kWh. Uiteindelijk hoopt de gehele RWU tot een goede oplossing te komen, waarin door de gezamenlijke schaal ook het hoofd geboden kan worden aan vraagstukken zoals het beschikbaar hebben van voldoende gekwalificeerde installateurs, goede, efficiënte ontzorging van bewoners, e.d. In deze uitvraag wordt alleen een oplossing gevraagd voor laagbouw.

Dat we vragen naar duurzame kWh is een bewuste keuze. Door niet alleen zonnepanelen uit te vragen, wordt ruimte gelaten voor oplossingen die meer waarde bieden. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen hoopt de RWU op een partij die deze bredere vraag als een kans ziet. We dromen van een samenwerkingspartner die:

1. Een oplossing biedt voor het opwekken van duurzame kWh op en voor ons eigen bezit met een interessante business case voor alle betrokkenen (huurder, corporatie en marktpartij);
2. de communicatie doet met de huurders, hen weet te betrekken en te verleiden om daadwerkelijke stappen te zetten;
3. daarbij de woningcorporaties ontzorgen in het proces door voor hen de operationele uitvoering zo eenvoudig mogelijk te maken en na de installatie zorg draagt voor de monitoring;
4. waar mogelijk bijdraagt aan andere uitdagingen waar de corporaties mee te maken hebben, gerelateerd aan de energievisie;
5. toekomstige ontwikkelingen meeneemt en heeft nagedacht over hoe deze effect hebben op onze vraag en de oplossing, als aflopen van de salderingsregeling, innovaties en installatiecapaciteit.

Wij selecteren de aanbieder met de beste prijs-kwaliteit verhouding.

In dit ambitiedocument wordt de uitdaging verder beschreven en uitgewerkt. Het doel is om meer duidelijkheid en context te verschaffen voor de vraag die we stellen. In deel B worden de manier van selecteren en gunnen verder uitgewerkt (in de selectie- en gunningsleidraad).

1.1 Leeswijzer

Dit document omvat informatie over de opdrachtgever (Hoofdstuk 2.1), de vragen die aan de markt gesteld worden (Hoofdstuk 2.2) en wat de markt geboden wordt (Hoofdstuk 2.3).

Dit ambitiedocument is onlosmakelijk verbonden met de selectie- en gunningsleidraden en de daarbij behorende bijlages.

De bijlages genoemd in dit Ambitiedocument worden los verstrekt (Bijlage A).

2. Context

In dit hoofdstuk wordt de droom van de RWU-woningcorporaties beschreven. Ook benoemen we een aantal nachtmerries die we willen voorkomen. Het hoofdstuk start met een algemene omschrijving van de RWU en energievisie op basis waarvan deze samenwerking is gebaseerd.

2.1 De RWU

De RWU is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16). Samen bezitten deze corporaties ruim 100.000 woningen (zie verdeling in Tabel 1).

Eengezinswoning	Etagewoning (met en zonder lift)	Hoogbouw	Onbekend	Totaal
39.861	48.552	15.619	307	104.339

Tabel 1. Verdeling van de woningen naar woningtype (per 01-01-2019. Uit: Regionale Corporatiemonitor 2019).

In 2018 hebben 14 woningcorporaties (*GroenWest, Heuvelrug Wonen, Jutphaas Wonen, LEKSTEDewonen, Mitros, Portaal Utrecht, Provides, R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Stichting BO-EX '91, Viveste, Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken, de Woningraat en Woonstichting SSW de Bilt*) de handen in een geslagen om vanuit een gezamenlijke visie aan een CO₂-neutrale toekomst te werken (zie Bijlage A). De kerntaak blijft het beschikbaar stellen van betaalbare woningen. Echter, dit wordt zo ingevuld dat het uitvoerbaar blijft binnen de grenzen van de planeet, nu en in de toekomst. We hanteren daarbij een werkwijze waarin innovaties worden uitgelokt waar nodig en daarnaast geprobeerd snelle opschaling mogelijk te maken door opgaves te bundelen. Dit wordt gedaan op vijf thema's: *opwek, besparing, opslag, klimaatadaptatie en circulariteit*.

Dit is de eerste uitvraag die de RWU gezamenlijk doet. Samen hopen we betere producten tegen een lagere prijs uit de markt te lokken. Deze uitvraag is afgebakend tot de vraag om duurzame kWh voor onze laagbouwoningen. Ons bezit heeft echter meer woningtypes (o.a. hoogbouw) en uitdagingen als het gaat over het opwekken van duurzame kWh (o.a. monumentenwoningen). Dit zijn opgaves die we in opvolgende uitvragen oppakken.

Voor deze uitvraag zijn (tot dus ver) vijf van de veertien partijen aangehaakt om bezit te laten verduurzamen. In ieder geval twee partijen gunnen door middel van deze uitvraag een aantal van hun eengezinswoningen (*Provides en Jutphaas Wonen*). Andere corporaties kijken mee en maken op basis van het aanbod een keuze om ook (delen van het) bezit te gunnen. Ook voor hen geldt, er wordt gekozen voor de beste prijskwaliteit verhouding.

2.2 Droom en nachtmerries

De droom is het vinden van een partij die helpt bij het halen van een CO₂-neutraal bezit. De oplossing moet betaalbaar zijn en – over verloop van tijd – op het gehele bezit spijtvrij kunnen worden toegepast. Ongeacht de staat van de woningen.

De huurder staat bij ons centraal. Het is daarom van belang dat bewoners ook enthousiast worden en aan de slag willen met de geboden oplossing. Dit start met toestemming verlenen, maar gaat idealiter over in enthousiast mee denken en ook het actief aan de slag gaan met het verminderen van energieverbruik.

De samenwerking zorgt ervoor dat zowel de marktpartij(en) als de corporatie en de bewoner erop vooruitgaan. Hierbij past een business case die de juiste incentives met zich meebrengt voor alle drie de partijen:

- De corporatie komt dicht bij haar doel om tegen acceptabele kosten CO₂-neutraal bezit te realiseren;
- Huurders zien minimaal gelijkblijvende woonlasten, maar liever nog een verlaging van de woonlasten;
- De marktpartij kan haar droom realiseren, met tevreden werknemers, met een acceptabele winstmarge die in verhouding staat tot de risico's die ze loopt.

Opwek is maar één van de vijf thema's waarop we moeten handelen om hun ambitie voor 2050 waar te maken. Daarom heeft een oplossing meerwaarde als deze ook de andere opgaves adresseert. Denk hierbij aan een oplossing die circulair en klimaat adaptief is, is voorbereid op een veranderend speelveld, zoals het wegvallen van de salderingsregeling, en zich kan aanpassen aan de ontwikkeling van nieuwe technieken en veranderende behoefte van de bewoner en het bezit (zoals de toepassing van PVT-panelen en ventilatiemogelijkheden).

We zijn als corporatie voor veel dingen verantwoordelijk. Het is daarom wenselijk dat de corporaties VTE vrijhouden om andere (duurzaamheid) opgaves aan te pakken. Uiteraard wordt gezocht naar een samenwerkingspartner, wij zijn en blijven het uiteindelijk verantwoordelijk. De ideale partner zorgt voor een soepele samenwerking en neemt taken uit onze handen.

Naast dromen hebben we ook verschillende nachtmerries in hun achterhoofd als het gaat over het realiseren van duurzame kWh. Deze komen in sommige gevallen voort uit reeds opgedane ervaringen.

Het ontstaan van een ingewikkeld administratief proces voor alle betrokkenen is een nachtmerrie waar we voor willen waken. Voor huurders moet het niet te ingewikkeld zijn om te participeren en wij willen liever geen extra tijd kwijt zijn aan de oplossing.

Veilig werken staat voorop. Er wordt veilig gewerkt of er wordt niet gewerkt. Ongevallen ontstaan door niet veilig werken wordt gezien als een van de ergste nachtmerries. We zoeken een betrouwbare partij die kan laten zien dat zij dit even belangrijk vindt en daarnaar handelt.

De meest voorkomende situatie zal zijn dat installatie van de oplossing in bewoonde staat wordt uitgevoerd. Een risico hierbij is dat bewoners overlast ervaren. Dit moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Daarnaast is een nachtmerrie dat we achteraf spijt hebben van onze keuze; doordat de geboden oplossing het bemoeilijkt om onze woningen verder te verduurzamen, omdat we het onszelf onmogelijk maken toekomstige innovaties een plek te geven bij ons bezit, of omdat de aanbieder failliet gaat, omdat zij te grote risico's (moet) nemen.

2.3 De aanbidding

Ons uitgangspunt is op termijn al onze woningen te voorzien van een oplossing voor duurzame opwek van kWh (exclusief dat wat reeds voorzien of onder contract is). Er wordt in deze uitvraag gezocht naar een oplossing voor de onderstaande laagbouw. We hebben echter ook hoogbouw in ons bezit waar we op termijn ook een oplossing voor zoeken. Oplossingen voor hoog- en laagbouw hoeven niet dezelfde te zijn. Dat kan wel.

In deze uitvraag zetten woningcorporaties Provides uit IJsselstein 1123 eengezinswoningen en Jutphaas Wonen uit Nieuwegein 347 eengezinswoningen en 259 gestapelde woningen (maximaal 4 woonlagen) in de markt. Deze moeten in de komende jaren worden voorzien van een oplossing voor duurzame kWh. De fasering hiervan wordt in samenwerking met de marktpartij uitgewerkt.

De corporaties Woonstichting SSW, Vecht en Omstreken en R.K. Woningbouwvereniging Zeist zoeken ook op korte termijn een oplossing, voor hun laagbouw woningen. Indien het geformuleerde aanbod als aantrekkelijk wordt gezien, kunnen deze corporaties er voor kiezen ook delen van het bezit aan te bieden aan de gekozen partij.

Er zijn nog negen andere corporaties binnen de RWU die ook meekijken met deze uitvraag. Op korte of lange termijn zoeken ook zij oplossingen voor (delen van) hun bezit. Na de gunning wordt met de winnende partij (en eventuele andere inschrijvers) afgestemd hoe zij betrokken kunnen worden.

Meer details over de woningen en specifieke technische eisen worden besproken in de selectie- en gunningsleidraad en de daarbij behorende bijlages (deel B). Indien vereist wordt (voor de gunningsfase) meer informatie verstrekt.

Bijlage A: De Energievisie

Zie bijgevoegd document.