



Apeldoorn



gemeente
Deventer



Zwolle

Zutphen



Transform 1.0 Startdocument

Leeswijzer:

Deze tekst is een bijlage bij een B&W nota, op te stellen en te agenderen in elk van de 4 gemeenten, waarin wordt besloten

- *te starten met Transform, 1^e fase*
- *de benodigde middelen en menskracht (minimaal voor de 1^e fase) beschikbaar te maken*
- *in elke gemeente een bestuurlijk opdrachtgever en een ambtelijk opdrachtgever te bepalen*

De tekst komt op 16 februari aan de orde in het bestuurlijk overleg Transform. Besluitvorming in B&W is gepland eind februari/1^e week maart 2018.

Besluitvorming vóór 21 maart is wenselijk, om te voorkomen dat we daarna 2-3 maanden in een vacuüm terecht komen.

Arno Groenendijk



Apeldoorn



gemeente
Deventer



Zwolle



Transform 1.0 Startdocument

Inleiding

De klimaatdoelen van Parijs, het regeerakkoord en het snel naderende einde van onze nationale aardgasproductie vergroten de urgentie om te versnellen en op te schalen in de energietransitie in de gebouwde omgeving. Deze urgentie vinden we ook terug in de lokale agenda's en gemeentelijke politiek-bestuurlijke prioriteiten voor de komende jaren.

De gemeenten Apeldoorn, Deventer, Zwolle en Zutphen werken elk voor zich al aan de energietransitie. Dat doen zij in een netwerk van lokale, regionale, provinciale, landelijke en zelfs Europese publieke en private partners. In de hier voorgestelde aanpak Transform 1.0 werken zij samen aan de ontwikkeling van een aantal vernieuwende elementen, die de transitie sneller op tempo krijgen, opschaling mogelijk maken (of soms zelfs nodig hebben!) en die de lokale gebiedsgewijze integrale aanpak ondersteunen.

De tijd is voorbij dat isoleren van woningen en plaatsen van zonnepanelen toereikend waren. Het gaat nu om de introductie van nieuwe, grensverleggende technieken en mogelijkheden. En een meer integrale aanpak. Tegelijk vragen nieuwe concepten als "energy-as-a-service" om andere oplossingen voor financieringsvraagstukken. Transform 1.0 is **complementair** op de al aanwezige integrale bottom-up aanpak in de 4 steden en geeft de regierol van de gemeente nieuwe instrumenten in handen om de gewenste (energie)transitie te volbrengen. Transform voorziet de lokale actoren van steun vanuit provincies, regio, rijk incl. uitvoeringsorganisaties en EU in het realiseren van die instrumenten.

Het versnellen en opschalen van de (energie) transitie van de bestaande gebouwde omgeving is onze gedeelde ambitie. Elk van de vier steden zet in op het realiseren van een volume van omstreeks 10.000 woningen per stad in periode van de komende 5 tot 7 jaar. Met een totaal van 40.000 woningen, maken we benodigde dynamiek los om te komen tot een vernieuwende aanpak, zijn we een betekenisvolle gesprekspartner voor het Rijk, Europa en publieke/private investeerders en vervullen we een voorbeeldfunctie.

Vier steden in twee provincies met concrete plannen voor versnelling en opschaling zijn een gewilde partner voor Rijk, Europa en potentiële publieke en private investeerders. Het gaat ook om veel geld (indicatief investeringsvolume € 2,4 miljard) dus hiermee is ook een aanmerkelijk economisch belang aan de orde. Dit bedrag is gebaseerd op wat jaarlijks wordt geïnvesteerd in de 4 wijken door corporaties, netbeheerders, particuliere bewoners, gemeente en waterschap (ca. € 125 mln per jaar): waarmee de kernpartners van Transform 1.0 zijn geïdentificeerd. De geldstroom van overheden is ca. 10 % van dit totaal.

Ook al zijn gemeenten in financieel opzicht een relatief "kleine" speler in dit verhaal, zij zijn bij uitstek in positie om het voortouw te nemen in deze opgave. Bovendien merken wij dat de genoemde partijen de overheid ook in die regierol zien. Door als vier grotere gemeenten samen te werken op een aantal vernieuwende aspecten in de aanpak en de dialoog met markt, financiële wereld, Rijk en Europa in gezamenlijkheid te voeren, openen zich mogelijkheden die anders lastig bereikbaar blijven. Vanuit het besef: alleen ga je misschien even sneller, maar samen komen we verder



Apeldoorn



gemeente
Deventer



Zwolle



Transform 1.0 Startdocument

Achtergrond

Transform is een gezamenlijk initiatief van de steden Apeldoorn, Deventer, Zwolle en Zutphen om de grote opgave van de transitie naar aardgasloze wijken (die vergelijkbaar is met de opgave van de stadsvernieuwing in de 70-er jaren en daarna de herstructurering) op een vernieuwende manier mogelijk te maken. Vernieuwende elementen zijn:

- De opgave “fossielvrij” te verbinden met wonen (huur+koop), openbare ruimte, energie-netwerken, water en groen in de wijk.
- Vooraf een sluitende businesscase te maken (de bestaande geldstroom in de wijk als uitgangspunt) zodat onderdelen makkelijker financieerbaar worden, ook zonder zware publieke financiële inspanningen of risico’s.
- Planningen en programma’s van de verschillende partners bij elkaar te brengen en af te stemmen. Komen tot een gezamenlijke investeringsagenda.
- Bundeling financiering in een Investerings Platform en optioneel een fondsenstructuur (en daarmee toegang tot grotere fondsen als EIB en pensioenfondsen mogelijk maken) en tegelijk op lokaal niveau maatwerk realiseren.
- Lokale aanpak bundelen, verbinden en opschalen waar wenselijk en nodig en individueel waar wenselijk. Realiseer schaalvoordelen bij contractering
- Ontwikkelen van investeringsconstructies om de voorinvesteringen in de transitie mogelijk te maken met een omgekeerde financieringslogica. Vele kleine investeringen bundelen en in kleine stappen afbetalen.
- Onderzoek naar de toepasbaarheid van vernieuwende financiële instrumenten zoals block-chain en virtuele valuta voor het verrekenen van onderlinge levering.
- De gemeente positioneren als “uitnodigende” regisseur die een daadwerkelijke kanteling in de markt gaat veroorzaken, waarin zich nieuwe mogelijkheden gaan voordoen voor private ondernemers.
- Aanpak van onderop aantrekkelijk te maken voor landelijke en provinciale overheid (en Europa) en tevens voor bedrijfsleven.
- Waardecreatie, werkgelegenheid en sociale cohesie bevorderen.

Door vooraf de vraag naar betaalbaarheid te beantwoorden willen we voorkomen in eindeloze discussies en onderzoeken terecht te komen die uiteindelijk niet realiseerbaar zijn. Betaalbaarheid vooraf selecteert haalbaarheid en schaalbaarheid. Tegelijk moet Transform voor elke partij en ook de bewoners van meerwaarde zijn. Elke partij moet dat kunnen voelen. Door planningen, investeringsagenda’s en opgaven te bundelen kan een hefboomeffect aan financiering worden gerealiseerd die vervolgens ten gunste komt van onze bewoners.

Doel/Resultaten/Baten

Versnellen en opschalen van de (energie)transitie in 4 wijken tot in totaal 40.000 woningen door:

- het bundelen van investeringen, in een gebiedsgewijze aanpak, uitmondend in een Investeringsplatform (IP) ten dienste van de initiatieven en partijen die in de betreffende gebieden vaak al bottom-up bezig zijn de transitie te organiseren
- het (financieel, inhoudelijk en procesmatig) ontzorgen van (particuliere) eigenaren, o.a. door initiatieven om te komen tot woninggebonden financiering (WOAB 2.0)

- regelruimte maken waar nodig en
- creatie van maatschappelijke meerwaarde.

Concrete resultaten van Transform 1.0 zijn:

- een opzet voor een integrale transitie-exploitatie (analoog aan een grondexploitatie bij reguliere gebiedsontwikkeling: dus van “grex” naar “trex”)
- benutten van ruimte in regelgeving voor deze integrale aanpak of het verkrijgen van additionele experimenteerruimte
- een palet financieringsopties voor eigenaren, inclusief een financial close met potentiële investeerders

Hiermee faciliteren we een integrale gebiedsgerichte transitie-aanpak die op lokaal niveau vaak al in allerlei vormen aanwezig is (en blijft!).

In de achterliggende periode is een serieuze poging gedaan om de potentiële kosten en baten van deze aanpak in beeld te krijgen. Er is samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) onderzoek gedaan, gebruik makend van de kennispositie van verschillende ministeries en instituten op dit vlak. Via masterclasses, contacten met en opdrachten aan marktpartijen en desk-research is een professionele inschatting gemaakt van kosten en baten. Per saldo wordt de opbrengst van Transform als gevolg van schaalgrootte en bundeling door de Rebel-group/AT Osborne geschat op 25% van het totale te investeren bedrag. Op een volume van € 2,4 miljard is dit € 600 miljoen, welke kan worden bespaard resp. benut om extra kwaliteit in het gebied toe te voegen (onderliggende stukken zijn ter inzage beschikbaar).

Aanpak

De inspanningen in Transform 1.0 zullen gefaseerd plaats vinden. In elke fase lopen een aantal activiteiten parallel. Elke fase sluit af met een go no go (zowel bij initiatiefnemende gemeenten, als bij de partners).

In een innovatief traject als Transform is het lastig om de marsroute vooraf in detail te schetsen. Daarom is de nu aangegeven fasering redelijk globaal van aard, al werkende weg kunnen we de uitwerking verder oppakken en verfijnen. Om toch enig gevoel te krijgen voor wat ons te wachten zou kunnen staan, is een globale duiding gegeven van het gehele proces, zoals dit nu wordt ingeschat. Dit zal tijdens de loop van het traject steeds worden aangescherpt en waar nodig bijgesteld, aangevuld of gewijzigd:

Fase 0 Besluitvorming in colleges over start Transform 1.0 (februari 2018)

Fase 1 Betrekken partners/inrichten besturing (februari/mei 2018)

Fase 2 Uitwerking op onderdelen (mei-november 2018)

- Fase 2a Uitwerken TREX (transitie exploitatie – een bedrijfseconomische en financieel-economisch fundament)
- Fase 2b Uitwerken financieringsopties uitmondend in een voorstel voor een investeringsplatform en concrete financiële arrangementen voor particuliere eigenaren, VvE's en mogelijk zelfs woningcorporaties
- Fase 2c Uitwerken extra benodigde regelruimte cq. ruimte om bestaande regels slimmer in te zetten.

Fase 3 Vervolgstap uitwerking (december 2018-mei 2019)

- Fase 3a Toepassing TREX in de praktijk (in vier proefgebieden)
- Fase 3b Consultatie en onderhandelingen potentiële investeerders/financiers

- Fase 3c Verkrijgen benodigde regelruimte

Fase 4 Verkrijgen overeenstemming (mei 2019-juli 2019) van alle kernpartners.

Fase 5 Start opschaling in vier gemeenten/verdere verbreding opschaling

Besluitvorming betreft nu de start van fase 1 en de beschikbaarheid van de daarvoor benodigde mensen en middelen (zie bijlage 2).

Transform 1.0 organiseert en faciliteert de dialoog met provincies, rijk, waterschappen, netwerkbeheerders, EU-instellingen, investeerders, toezichthouders en andere nationale en Europese actoren. Transform 1.0 is complementair op de regie en uitvoering op lokaal niveau. Elke gemeente blijft baas in eigen huis en heeft de regie op het inrichten van het proces in en de communicatie met de wijk en lokale partners.

Belanghebbenden/krachtenveld

Inwoners (eigenaren/huurders), wijkorganisaties, interne organisatie gemeenten, provincies Gld en Ov (w.o. GEA en NEO/Expertisecentrum), woningbouwcorporaties, regionale samenwerkingsverbanden als Cleantech Regio, regio Zwolle e.d., waterschappen (Drents-Overijsselse Delta, Rijn & IJssel, Vallei & Veluwe), netbeheerders (Enexis en Liander), bedrijfsleven (lokaal/regionaal en per branche zoals Bouwend Nederland), Rijksoverheid (EZK, BZK, I&W, Fin) en de namens het rijk opererende organisaties (RVO, Nederlands Investerings Agentschap, Invest.NL) EU-instellingen als de Europese Investeringsbank, NIBUD, VEH, Woonbond, financiële instellingen (beleggers, banken, pensioenfondsen). Inmiddels is al veel interesse getoond door de meeste van de genoemde organisaties.

Het netwerk waar Transform in zal opereren bestaat uit o.a.

- de vier lokale projectorganisaties voor het uitvoeren van de wijktransities
- provinciale netwerken in Gelderland en Overijssel (GEA, NEO, expertisecentrum i.o.)
- landelijke publieke/private netwerken, structuren en verbanden, zoals het bestuursakkoord VNG-IPO-UvW, Energieakkoord e.d.
- Europese netwerken.

Organisatie

Transform 1.0 wordt opgezet als een netwerk-aanpak. Een programmteam verbindt reeds bestaande en nieuw op te zetten structuren en werkvormen. Transform 1.0 wordt primair aangestuurd door een stuurgroep, initieel bestaande uit 4 wethouders van de vier initiatiefnemende gemeenten. Ook de RVO wordt in deze stuurgroep uitgenodigd als linking pin naar het Rijk en ondersteuner/stakeholder in dit proces. Aan het eind van fase 1 ligt er een voorstel voor het aangaan van samenwerking met andere kernpartners, zoals provincies, waterschappen en netwerkbedrijven. In principe liggen dan alle opties open voor de wijze waarop het proces wordt ingericht, zowel qua bemensing als qua aanpak.

Voor dit moment wordt gedacht aan de volgende projectstructuur (zie bijlage 1):

Het programmteam wordt samengesteld op basis van de benodigde kennis en kunde, zo mogelijk met medewerkers vanuit de deelnemende partners en waar nodig met additionele inhuur. Het programmteam bestaat uit:

- programmaleider (2 d/w)
- programmasecretaris (4 d/w)

- financieel adviseur (1 d/w)
- juridisch adviseur (0,5 d/w)
- investment adviseur (2 d/w)
- communicatie adviseur (1 d/w)

Genoemde inzet is een gemiddelde over een periode van 1,5 jaar/60 productieve weken, op basis van de huidige taxatie van de benodigde (doorloop)tijd.

Voor de drie in de aanpak onderscheiden sporen (investeringsplanning, investeringsplatform/financiële arrangementen en regelruimte) zullen projectgroepen worden ingericht met medewerkers vanuit de deelnemende organisaties, waar nodig met extra externe ondersteuning.

Het programmateam zal gaan zwaluwstaarten met de vier lokale projectorganisaties die aan de slag gaan met de concrete wijktransities in de vier steden. Vanuit het team zullen linking-pins in de lokale projectstructuur worden genesteld om de flow van informatie over en weer te borgen.

Het programmateam als geheel wordt ondersteund door een strategie/reflectiegroep, welke wordt samengesteld uit medewerkers van alle deelnemende organisaties, bij wijze van denktank en klankbord.

Transform 1.0 zal zich ook gaan verhouden tot de provinciale netwerken GEA en NEO/expertisecentrum in Gelderland en Overijssel. In onderling overleg zullen werkpakketten worden uitgewisseld en kan worden voorkomen dat er dubbel werk plaats vindt.

In bijlage 1 is het netwerk rondom Transform nader in beeld gebracht.

Middelen

De vernieuwing zit ook in de inzet van middelen. Elke deelnemer zal zich realiseren dat de komende 20 jaar de transitie naar aardgasloos ons allemaal tijd en geld zal gaan kosten en dat dit regulier werk wordt. Het is de uitdaging om in deze samenwerking geen andere dingen te doen dan nodig zijn en dus ook meerkosten te voorkomen cq. te beperken. Samenwerken betekent dus elkaars werk afstemmen en informatie delen.

Voor de opstart en uitvoering van Transform zijn in eerste aanleg wel extra middelen nodig. Dit vraagt daarom naast reguliere inzet van mensen en middelen om een zekere extra financiële bijdrage van de partners in de eerste schil (gemeenten, netbeheerders, waterschappen en provincies). Dit geldt overigens ook voor de rijksoverheid. In bijlage 2 is een gedetailleerde raming van benodigde tijd en geld opgenomen.

Randvoorwaarden

Om Transform 1.0 te kunnen realiseren is nodig:

- Besluitvorming door 4 colleges en tzt instemming van 4 nieuwe gemeenteraden
- Inbedding in 4 gemeenten bij diverse disciplines
- Lokale deelname van woningcorporaties
- Deelname van netbeheerders, waterschappen en provincies Gld en Ov
- Deelname Rijksoverheid alsmede RVO en NIA/NLinvest
- Inwoners te verleiden tot deelname c.q. ruimte te vinden om de transitie in meer of mindere mate "onvermijdelijk" te maken.



Apeldoorn



gemeente
Deventer



Zwolle



Transform 1.0 Startdocument

Risico's

Risico's in dit programma zijn oa

- Uiteenlopende percepties
- Abstracte doelen/resultaten
- Stroperigheid van proces
- Veel overleg/reistij/overhead
- Bestuurlijke drukte
- Onwil vanuit de markt
- Onbegrip vanuit inwoners
- Competiestrijd
- Complexiteit
- Te lange doorlooptijd tot concreet resultaat
- Tussentijdse verkiezingen GR

Samenwerken in dit programma moet niet leiden tot vertraging, irritatie of competentiestrijd. Transform 1.0 gaat niet overdoen wat elders al goed loopt of reeds is belegd. Uitmuntenende interne en externe communicatie en managen van verwachtingen is een sleutelfactor in dit programma!

30 januari 2018.