

Besluitformulier

Programmateam Energie

Zaaknummer: 3795135 Datum : 10 februari 2026	Opsteller: Programmateam energietransitie
Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst tussen Firan B.V, gemeente Alphen aan den Rijn en GEM Havenfront, voor de uitwerking van project collectieve warmte Havenfront.	
Besluit: Voor het project “collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt”: 1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst tussen Firan B.V, gemeente Alphen aan den Rijn en GEM Havenfront, voor de uitwerking van project collectieve warmte Havenfront, naast de in september 2025 ondertekende samenwerkingsovereenkomst met Firan B.V. en Woonforte; 2. de portefeuillehouder duurzaamheid te machtigen deze samenwerkingsovereenkomst namens het college van burgemeester en wethouders te ondertekenen; 3. de portefeuillehouder Duurzaamheid te mandateren om na besluitvorming door het college kleine tekstuele wijzigingen door te voeren in de samenwerkingsovereenkomst.	

Publiekssamenvatting

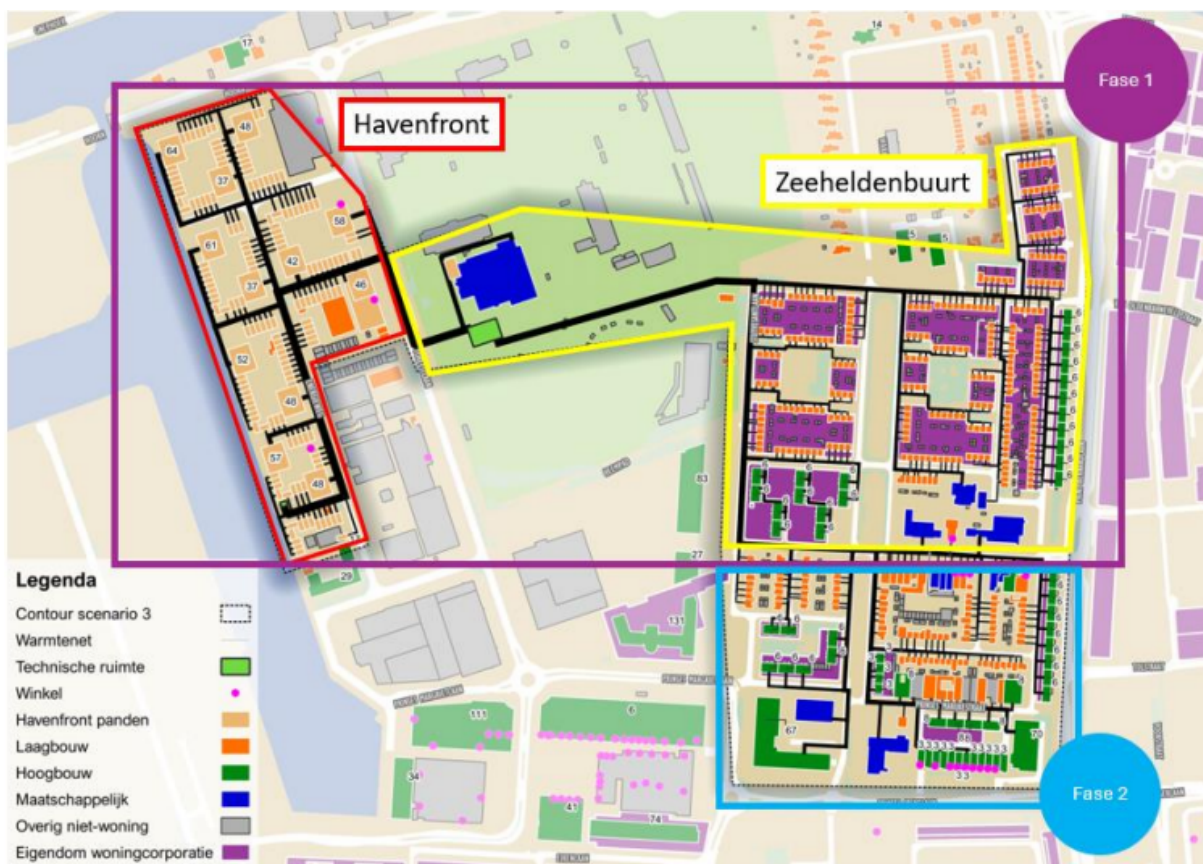
In het gebied Rijnhaven-oost in Alphen aan den Rijn worden nieuwbouwwoningen ontwikkeld. Het project Havenfront geeft vorm aan de transitie van industriegebied naar wonen en biedt ruimte aan ongeveer 925 nieuwbouwwoningen. De nieuwbouwwoningen worden op een netbewuste manier ontwikkeld waardoor de impact op het elektriciteitsnet minimaal is. Dit wordt uitgevoerd door gebruik te maken van een laag temperatuur warmtenet en met als warmtebron, oppervlaktewater uit de Rijn Haven of de Oude Rijn (aquathermie). Naast de nieuwbouwwoningen kunnen ook het zwembad De Hoorn en Zeeheldenbuurt gebruik maken van deze warmtebron. Om de mogelijke aansluiting van het zwembad en Zeeheldenbuurt te onderzoeken is in september 2025 een eerste samenwerkingsovereenkomst met Firan B.V. en Woonforte ondertekend. Om het project collectieve warmte in Havenfront verder te brengen tekent de gemeente samen met de Grondexploitatie maatschappij (GEM) Havenfront en Firan een tweede SOK, gericht op de aansluiting van 925 woningen op een laag temperatuur warmtenet in het project. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst start de uitwerking van het voorlopig ontwerp.

Inleiding/aanleiding

In de Transitievisie Warmte (maart 2022) heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vijf kansrijke verkenninggebieden aangewezen waar als eerste, vóór 2030, het proces in gang wordt gezet om een plan te maken om deze gebieden aardgasvrij te maken. “Zeeheldenbuurt/ Groene Dorp/ Tolstraat” is als verkenninggebied aangewezen met als voorkeursoplossing een midden-temperatuur warmtenet. Met de ontwikkeling van Havenfront in Rijnhaven Oost ontstaan er mogelijkheden om de naastgelegen Zeeheldenbuurt op korte termijn aardgasvrij te maken en een

duurzame warmtevoorziening te realiseren met energie uit het oppervlaktewater van de Rijnhaven (aquathermie). De koppeling van de nieuwbouwontwikkeling Havenfront met de bestaande woningen in de Zeeheldenbuurt en het zwembad De Hoorn maakt dit project uniek en kansrijk. In 2024 is met alle partijen een intentieovereenkomst ondertekend om dit verder te onderzoeken.

In totaal heeft het project de doelstelling om in 2031 de 900 woningen in de Zeeheldenbuurt te verduurzamen en aardgasvrij te maken. Dit draagt ongeveer 10% bij aan het verduurzamingsdoel van de gemeente: 20% van de bestaande gebouwenvoorraad (ca 9.200 woningen) is aardgasvrij (ready) in 2030.



Figuur 1: projectgebied "collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt" (fase 1 en fase 2)

Stand van zaken

De uitwerking van de intentieovereenkomst naar een samenwerkingsovereenkomst is doorlopen. Er is de afgelopen periode gewerkt aan onder andere een verbeterde uitvoeringsscope, een schetsontwerp en de businesscase. We deden dit met Firan, als 100% dochteronderneming van Alliander en samenwerkingspartner in een toekomstig publiek integraal warmtebedrijf. Daarnaast is er voor de Zeeheldenbuurt (fase 1 en fase 2) een specifieke participatie- en communicatiestrategie uitgewerkt.

Om dit project een stap verder te brengen heeft de gemeente samen met Firan en Woonforte reeds de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Daarnaast moeten de gemaakte afspraken met GEM Havenfront worden vastgelegd in een SOK en juridisch bekrachtigd voor het nieuwbouwproject.

Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan een onderzoek naar de rolneming van de gemeente in een publiek Integraal warmtebedrijf dat past bij de toekomstige Wet Collectieve Warmtevoorziening (Wcw). Dit proces verloopt parallel aan de uitwerking van het project collectieve warmte Havenfront

– Zeeheldenbuurt en is voorwaardelijk voor een succesvol project en netbewuste woningbouw en warmtetransitie in dit onze gemeente.

Daarnaast wordt gewerkt aan het Warmteprogramma, een verplicht programma onder de Omgevingswet (Ow). Het Warmteprogramma is een verdere uitwerking en detaillering van de transitievisie warmte (vastgesteld: maart 2022). De startnotitie voor het Warmteprogramma is op 15 juli 2025 door het college vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een warmtenet zorgt voor minder druk op het elektriciteitsnet, dan wanneer voor individuele all-electric (warmtepomp) verwarmen wordt gekozen. Dit voorkomt dat een nog grotere extra uitbreiding van netcapaciteit nodig is en voorkomt maatschappelijk hoge kosten die dat met zich meebrengt. Een collectief warmtenet biedt kansen voor een (kosten)efficiënte verduurzaming van woningen in grote delen van Alphen aan den Rijn, waaronder de Zeeheldenbuurt. Hiermee worden de woningen voor onze inwoners toekomstbestendig verduurzaamd en aardgasvrij. Dit warmtenet biedt een eerste start van een publiek warmtebedrijf Alphen aan den Rijn waar nieuwe ontwikkelingen op voort kunnen bouwen. Daarnaast verkleint dit warmtesysteem de externe afhankelijkheid van buitenlandse energie zoals LNG en/of aardgas. Tenslotte, een midden-temperatuur warmtenet vergt minder investering van de inwoners en pandeigenaren in de Zeeheldenbuurt.

Kader

- Klimaatakkoord Parijs (2015);
- Nationale Klimaatakkoord (2019);
- Duurzaamheidsprogramma (2021–2030);
- Coalitieakkoord Zichtbaar en Dichtbij (2022);
- Transitievisie Warmte (2022);
- Bestemmingsplan Rijnhaven–Oost (2021);
- Programma Energietransitie (2024);
- Samenwerkingsovereenkomst Havenfront – Zeeheldenbuurt met Woonforte en Firan (zaaknummer 3688835).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Samenwerkingsovereenkomst met alle partners

De samenwerkingsovereenkomst wordt in februari 2026 ondertekend door GEM Havenfront en Firan. Hieronder staan de belangrijke punten uit de SOK samengevat:

- We werken het Voorlopig-ontwerp voor Havenfront en Zeeheldenbuurt uit;
- We werken gezamenlijk verder aan de afspraken over de inrichting, governance en besluitvorming ten aanzien van een publiek integraal warmtebedrijf;
- GEM Havenfront is voornemens alle woningen in het project (925) aan te sluiten op het collectieve (lage-temperatuur) warmtenet;
- We maakten afspraken met de afnemers bij het project: GEM Havenfront, Woonforte en zwembad de Hoorn en werken naar een conditioneel investeringsbesluit Q3/Q4 2026.

Rond het najaar van 2026 nemen alle deelnemende partijen een Go-NoGo besluit op basis van de resultaten van de bovengenoemde uitwerking. Een go wordt bekrachtigd in:

- een conditioneel Investeringsbesluit met de afnemers (GEM Havenfront, Woonforte, zwembad De Hoorn, Firan en de Gemeente Alphen aan den Rijn);
- Het opstellen van de definitieve ontwerpen;
- Het opstellen van een definitieve aanbidding aan de afnemers;
- Het intensiveren van het participatietraject in de Zeeheldenbuurt.

In de periode rond najaar 2026 worden ook alle voorbereidingen ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en vervolgens aan de gemeenteraad om te besluiten over het conditionele investeringsbesluit en een (principe) besluit te nemen over de oprichting van een publiek integraal warmtebedrijf.

Regie op de warmtetransitie

Binnen de energie- en warmtetransitie sturen we op belangrijke maatschappelijke principes, zoals: leveringszekerheid, betaalbaarheid en schone/duurzame energie (en warmte) voor iedereen voor de laagste maatschappelijke kosten. Om dit te bereiken is lokale/gemeentelijke grip en sturing op de warmtetransitie noodzakelijk. Het is belangrijk dat de gemeente de regierol pakt en de bovengenoemde waarden hierbij vertegenwoordigd.

Een cruciaal onderdeel van de publieke regierol is de start van een lokaal (publiek) warmtenet in de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit eerste warmtenet dient als een “referentie wijk” voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Hier krijgen inwoners, als zij instemmen met het warmtenet, voor het eerst te maken met het warmtenet, de werkzaamheden en met het warmtebedrijf. Daarmee is dit een voorbeeldproject en dient als referentie voor toekomstige projecten in de gemeente.

In 2027 wordt een Warmteprogramma door het college van B&W vastgesteld. Het Warmteprogramma is een verdere uitwerking en detaillering van de Transitievisie Warmte. Hierin wordt voor de hele gemeente concrete oplossingen uitgewerkt met een planning en fasering om de verschillende gebieden in de gemeente aardgasvrij te maken. Als op termijn meerdere collectieve warmteprojecten succesvol opgestart zijn, kunnen lokale projecten worden verbonden tot een groot warmtenet. Het warmtenetwerk wordt verwarmd met lokale warmtebronnen en kan wanneer het netwerk groot genoeg is op termijn verbonden worden aan regionale warmtebronnen, zoals geothermie uit de regio Holland Rijnland of restwarmte uit de Rotterdamse Haven.

De ontwikkeling van collectieve warmtenetten is cruciaal voor de ontlasting van het elektriciteitsnet en zorgt daarmee voor vermindering en vertraging van de netcongestie in Alphen aan den Rijn. Dit heeft een positief effect op toekomstige nieuwbouwprojecten en op de uitbreiding en/of verduurzaming van bedrijvigheid in de gemeente.

Kortom: Met dit project dragen we bij aan de versnelling van de warmtetransitie in de gemeente Alphen aan den Rijn met als doel om bestaanszekerheid voor de inwoners, ondernemers en bedrijven te waarborgen en tegelijkertijd de gemeente de mogelijkheid te bieden om succesvol door te ontwikkelen, woningen te bouwen en door te kunnen groeien.

Eerste stappen naar ontwikkeling publiek Integraal Warmtebedrijf

Momenteel worden verschillende scenario's beschouwd rondom de ontwikkeling van een publiek integraal warmtebedrijf en welke rolneming past bij de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierbij verkennen we de samenwerking met een aantal kennis- en financiële publieke partners. De Gemeente en Firan verkennen de haalbaarheid van een lokaal publiek warmtebedrijf. We doen dit op een passende (kleine) schaal voor het project collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt. In de toekomst is een uitbreiding naar gemeentelijke schaalgrootte en een uiteindelijk toekomstbeeld van een regionaal publiek warmtebedrijf in de regio Holland Rijnland denkbaar.

Energievoorziening en netcongestie

De ontwikkeling van collectieve warmtenetten is cruciaal voor de ontlasting van het elektriciteitsnet en zorgt daarmee voor vermindering en vertraging van de netcongestie in Alphen aan den Rijn. De technische oplossing van een (zeer) laagtemperatuur warmtenet zorgt voor verlaging van het netto energieverbruik, spreiding van het piekverbruik en geeft de mogelijkheid tot sturing van het piekverbruik. Deze oplossing volgt daarmee de ontwerpkeuzes netbewuste nieuwbouw met een warmtenet. Dit heeft een positief effect op toekomstige nieuwbouwprojecten en op de uitbreiding en/of verduurzaming van bedrijvigheid in de gemeente.

Duurzaamheid

Alphen aan den Rijn is een ambitieuze gemeente als het gaat om duurzaamheid. Gemeente Alphen aan den Rijn is op diverse schaalniveaus bezig met de energietransitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal te zijn. Echter is versnelling nodig om de ambities te behalen. Uit de voorlopige berekeningen in de businesscase blijkt dat de duurzame collectieve warmtevoorziening van het zwembad de Hoorn en de gebouwen in Zeeheldenbuurt leidt in tot een afname van 97% van het gasverbruik verbonden aan verwarming van deze gebouwen.

Participatie & Communicatie

Participatie en communicatie zijn cruciaal voor het succes van dit project Havenfront – Zeeheldenbuurt in z'n geheel. Echter voor het onderdeel Havenfront (nieuwbouw) is de participatie van andere orde dan in een bestaande woonwijk. Voor de Zeeheldenbuurt volgen we het participatiekader iedereen aan zet en daarnaast de vastgestelde participatie strategie voor het project. aanvullend daarop voert Woonforte een draagvlaktraject tijdens de uitwerking van het project.

Financiële consequenties

De voorbereidingskosten (ontwikkelkosten) van het project en de ontwikkelkosten voor het publieke integrale warmtebedrijf worden uit de reeds toegekende rijksmiddelen (SPuK-CDOKE) gedekt. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over te dragen vervolgkosten om te komen tot een Voorlopig-ontwerp en conditioneel investeringsbesluit. Daarnaast wordt er een financieel plan gemaakt voor dit project. De financiële consequenties hiervan voor de gemeente zullen ter afweging worden ingebracht in de Kadernota 2027 en voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierbij kan gebruikt gemaakt worden van een gereserveerd budget in het duurzaamheidsreserve.

Realisatie en planning

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst wordt gewerkt aan de invulling van het conditionele investeringsbesluit. We werken tot aan dit go/no go moment concreet aan de volgende onderdelen (heden – oktober 2026):

- Start participatie- en communicatietraject Zeeheldenbuurt (Q2/Q3 2026)
- Starten proces wijkuitvoeringsplan (WUP) (Q2/Q3 2026)
- Publicatie warmtekavel onder de Wcw (Q1/Q2 2027)
- Draagvlaktraject van Woonforte (Q1/Q2 2026)
- (Principe) oprichten Lokaal Integraal Warmtebedrijf (Q3/Q4 2026)
- Definitief aanbod afnemers en sluiten leveringscontracten fase 1 (eind 2026, begin 2027)
- Definitief Investeringsbesluit (Q2 2027)
- Voorlopige start aanleg warmtenet (Q3 2027)
- Eerste aansluitingen en levering warmte (Q3 2028)
- Beëindigen aardgaslevering na vaststelling wetgeving WGIW (n.t.b.)

De afspraken in de conditionele investeringsbesluiten en uitgewerkte planning wordt in het najaar 2026 ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden.

Bijlage(n):

1. Samenwerkingsovereenkomst "Warmtesysteem Havenfront" (Vertrouwelijk).