

Besluitformulier

Programmateam Energie

Zaaknummer: 3688835	Opsteller: M.C. Hogenes
Datum : 23 september 2025	
Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst 'Samenwerking project collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt in de gemeente Alphen aan den Rijn'.	
Besluit: Voor het project "Collectieve Warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt": <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst 'warmtesysteem Zeeheldenbuurt';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;4. in te stemmen met de participatie & communicatie strategie en het participatietraject na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst te starten;5. de gemeenteraad eind september 2025, na definitief ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst, met bijgevoegde procesbeschrijving, communicatie- en participatiestrategie én raadsinformatiebrief te informeren over de stand van zaken project Collectieve warmte Havenfront Zeeheldenbuurt.	

Publiekssamenvatting

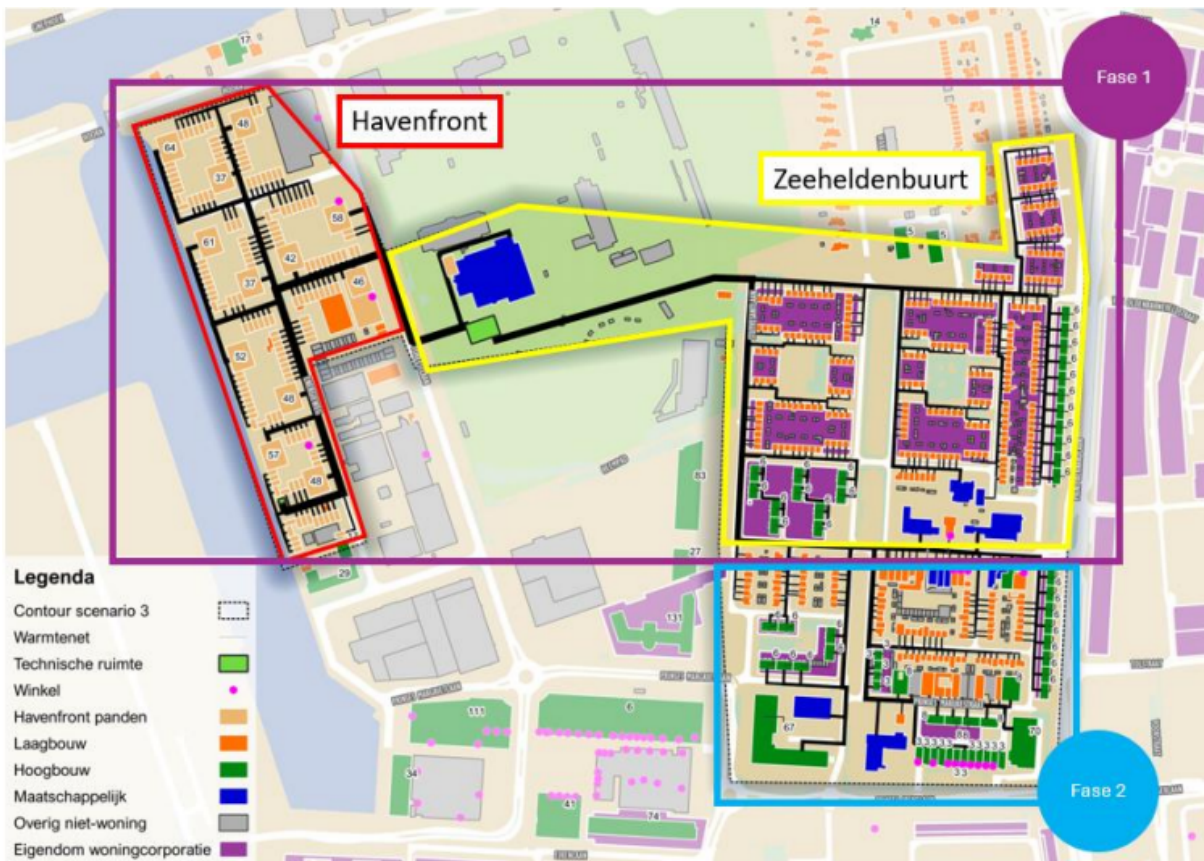
In het verkenningsgebied Zeeheldenbuurt geeft de koppeling met de nieuwbouwoontwikkeling Havenfront in de Rijnhaven Oost en zwembad De Hoorn de mogelijkheid om de Zeeheldenbuurt aardgasvrij te maken. Een haalbaarheidsstudie geeft aan dat een collectief warmtesysteem op basis van aquathermie op deze locatie kansrijk is. Om dit project verder te brengen ondertekent de gemeente samen met Woonforte en Firan een samenwerkingsovereenkomst. Met de Samenwerkingsovereenkomst maken alle partijen met elkaar, onder voorwaarden, bindende afspraken voor de verdere ontwikkeling van het warmtenet. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst start de uitwerking van het voorlopig ontwerp en starten we het participatie- en communicatietraject samen met Woonforte en Firan op. Ook werken we in de periode oktober 2025 tot zomer 2026 aan de inhoud van een conditioneel investeringsbesluit.

Inleiding/aanleiding

In de Transitievisie Warmte (maart 2022) van Alphen aan den Rijn haar vijf kansrijke verkenningsgebieden aangewezen waar als eerste, vóór 2030, het proces in gang wordt gezet om deze gebieden aardgasvrij te maken. "Zeeheldenbuurt/ Groene Dorp/ Tolstraat" is als verkenningsgebied aangewezen met als voorkeursoplossing een 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 gebouwvoorraad (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 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 is de gemeente voornemens om samen met alle partners, zowel afnemers als exploitant, Firan en Woonforte een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Belangrijke voorwaarde is de financiële, juridische en organisatorische haalbaarheid en dat alle partners besluiten mee te doen. Dit wordt bekrachtigd in de samenwerkingsovereenkomst.

Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van een publiek Integraal warmtebedrijf voor Alphen aan den Rijn 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 succesvolle warmtetransitie.

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 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. 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. 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).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Samenwerkingsovereenkomst met alle partners

De samenwerkingsovereenkomst wordt in september 2025 ondertekend door alle partners. Dit zijn: FIRAN BV (dochteronderneming Liander), Gemeente Alphen aan den Rijn, Woonforte (woningeigenaar bestaande bouw Noordzijde Zeeheldenbuurt, fase 1). In de bijlage kunt u de samenwerkingsovereenkomst nalezen. Hieronder een aantal belangrijke punten:

- We werken gezamenlijk aan het Voorlopig-ontwerp voor Havenfront en Zeeheldenbuurt;
- We werken gezamenlijk verder aan de afspraken over de inrichting, governance en besluitvorming ten aanzien van een publiek integraal warmtebedrijf;
- Woonforte is voornemens al haar woningen (376) in Zeeheldenbuurt noord (fase 1) aan te sluiten op het collectieve warmtenet. Hiervoor starten zij een draagvlaktraject;
- We maakten afspraken met de afnemers bij het project: Woonforte en zwembad de Hoorn.

Aanvullend op de samenwerkingsovereenkomst bereidde we een participatie- en communicatiestrategie voor om de inwoners en ondernemers in de zeeheldenbuurt fase 1 en fase 2 goed te kunnen informeren over voorliggende mogelijkheden en te maken keuzes.

Rond de zomer 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 (Woonforte, zwembad De Hoorn, Firan en de Gemeente Alphen aan den Rijn);
- Oprichting van het publiek integraal “Warmtebedrijf Alphen aan den Rijn ”
- Het opstellen van de definitieve ontwerpen;
- Het opstellen van een definitieve aanbieding aan de afnemers;
- Het intensiveren van het participatietraject in de Zeeheldenbuurt.

In de periode rond oktober 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.

Eind 2026 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.

Lokaal publiek Integraal Warmtebedrijf

Het wetsvoorstel Wet Collectieve Warmte (Wcw) is op 3 juli 2025 door de tweede kamer goedgekeurd. Anticiperend op de nieuwe wetgeving sorteren we voor op twee belangrijke principes uit de Wcw in de vormgeving van het governancemodel van het warmtebedrijf:

- 1) Het warmtebedrijf krijgt een integrale verantwoordelijkheid voor de productie/inkoop, het transport en de levering van warmte. Daarmee is het warmtebedrijf het enige aanspreekpunt voor de afnemers;
- 2) Er is een publiek meerderheidsbelang van minimaal 50% + 1 aandeel in handen van één of meerdere publieke partij(en), zoals bijvoorbeeld: FIRAN BV en de gemeente. Maar ook andere publieke partners zijn hier denkbaar.

In de huidige opzet met de gemeente en Firan, zal het Publiek Integraal Warmtebedrijf 100% publieke aandeelhouders hebben.

Eerste stappen naar ontwikkeling publiek Integraal Warmtebedrijf

Momenteel worden verschillende scenario's beschouwd rondom de ontwikkeling van een publiek integraal warmtebedrijf en welke rolname 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 en bespreken welke juridische structuur, governance en besluitvorming proces ze daarvoor hanteren. In eerste instantie doen we dit op een kleine schaal voor het project collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt. In de toekomst voorzien we een uitbreiding naar gemeentelijke schaalgrootte en een uiteindelijk toekomstbeeld van een regionaal publiek warmtebedrijf in de regio Holland Rijnland.

Bestaanszekerheid & Energievoorziening

In de Zeeheldenbuurt noord (fase 1) staan voornamelijk woningen die in de jaren 1955 – 1960 zijn gebouwd en eigendom zijn van Woonforte. Verduurzaming van deze woningen tot "energielabel A/B" is kostbaar. Dit maakt een individueel all-electric (warmtepomp) systeem voor dit type woningen (te) duur en niet rendabel. Bij deze woningen is het daarom kosteneffectiever om te isoleren tot het niveau waarbij de woningen gebruik maken van een collectief warmtenet (middentemperatuur aanvoer 70° graden). Daarnaast is de overlast in de woning voor inwoners kleiner als er in dit type woningen gekozen wordt voor een collectief warmtenet.

Keuzevrijheid en aanwijsbevoegdheid

Op 1 januari 2026 treedt de wet gemeentelijke instrumenten Warmtetransitie (Wgiw) in werking. Deze nieuwe wetgeving is erop gericht om gemeenten meer bevoegdheden te geven die nodig zijn om de regie te voeren in de wijk- en gebiedsrechtelijke aanpak van de warmtetransitie. Een belangrijk instrument uit de Wgiw is de aanwijsbevoegdheid. Deze biedt gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan binnen de gemeente gebieden aan te wijzen die overgaan op een duurzame warmtevoorziening en waar de levering van aardgas op termijn eindigt. Hierna hebben inwoners, ondernemers en andere pandeigenaren in deze gebieden de keuzevrijheid om aan te sluiten op een toekomstig warmtenet, of zelf een andere aardgasvrije oplossing te realiseren. In de Zeeheldenbuurt verzorgt Woonforte het bijbehorende draagvlaktraject voor hun huurders. De particuliere eigenaren in fase 1 en 2 krijgen de kans en keuze om zich te laten aansluiten op het warmtenet of dat niet te doen en zich voor te bereiden op de all-electric oplossing, passend binnen de wettelijke kaders.

Samenhang en planning

De planning van de nieuwbouwontwikkeling Havenfront geeft het project urgentie. Ook Woonforte heeft isolatieplannen in de Zeeheldenbuurt en probeert deze te combineren met de aanleg van het warmtenet. De mate van isolatie is afhankelijk van of er een warmtenet komt of dat er per woning een warmtepomp nodig is. In de Zeeheldenbuurt heeft Woonforte de komende jaren een vervangingsopgave van het huidige warmtesysteem (cv-ketels). Als er geen warmtenet komt moeten de huidige cv-ketels worden vervangen voor warmtepompen met daarnaast een grote isolatieopgave per woning in de Zeeheldenbuurt. Door deze overwegingen is er nu voor alle partijen een natuurlijk moment om het project “collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt” te starten met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst conform de bovengenoemde planning.

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. Om gehoor te geven aan het belang dat de gemeenteraad hecht aan dit onderwerp hebben we een uitgebreide participatie- en communicatiestrategie opgesteld. Dit project doen we voor en samen met inwoners. In deze strategie beschrijven we wat het participatiedoel is, welke kaders en uitgangspunten we hanteren voor het traject, en hoe en waarover inwoners en andere pandeigenaren uit de buurt kunnen participeren. Op basis van deze strategie starten we eind 2025 met het participatietraject voor fase 1 en 2. Het doel hiervan om inwoners en gebouweigenaren uit de buurt te informeren en betrekken, en wensen op te halen voor het aanbod om uiteindelijk genoeg draagvlak te krijgen voor de overstap van aardgas naar het warmtenet. We trappen het traject af met een inloopbijeenkomst zodat de inwoners bij ons terecht kunnen met hun eerste vragen en zorgen. Woonforte doorloopt in 2026 ook een eigen draagvlaktraject voor haar huurders. Uiteindelijk bepalen de inwoners zelf of het draagvlak er komt, in het geval van pandeigenaren, of dat ze zelf een alternatieve warmteoplossing regelen. De warmtetransitie en dit project doen we met elkaar.

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.

De voorwaarden en afspraken voor de inrichting van een publiek integraal warmtebedrijf worden in de komende periode uitgewerkt. De kapitaaldeelname hangt af van de grootte van het aandeel, de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen en de zeggenschap/verantwoording dat de gemeente krijgt in het warmtebedrijf. Deze uitwerking wordt separaat aan college en raad voorgelegd.

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 (Q4 2025)
- Starten proces wijkuitvoeringsplan (WUP) (Q4 2025)
- Publicatie warmtekavel onder de Wcw (Q1 2026)
- Draagvlaktraject van Woonforte (Q1 2026)
- (Principe) oprichten Lokaal Integraal Warmtebedrijf (Q3 2026)
- Definitief aanbod afnemers en sluiten leveringscontracten fase 1 (eind 2026)
- 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 Zeeheldenbuurt” (Vertrouwelijk);
2. Participatie- en communicatiestrategie;
3. Raadsinformatiebrief “project Collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt”.