

Technische vragen

Van : Ber van Loon VVD
Datum vraag : 28-9-26
Onderwerp : Winterdijk 10
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 13-10-2026

Vragen:

Na beantwoording blijven er open eindjes zichtbaar. Er wordt een bindend advies gevraagd, daarvoor zullen wij de risico's voor inwoners, exploitant en gemeente over de hele looptijd van deze ontwikkeling zoveel mogelijk duidelijk moeten krijgen.

Energie.

Het is nog niet duidelijk of en wanneer er een aansluiting op het elektriciteitsnet komt en het alternatief is niet uitgewerkt.

- Kan de ontwikkelaar woningen ontwikkelen en succesvol verhuren als niet duidelijk is of de energievoorziening op tijd geregeld?
- Aan welke minimale eisen moet de energievoorziening vóór ingebruikname aantoonbaar voldoen en wie draagt het financiële risico als daarvoor aanvullende voorzieningen (solar, accu's, dieselgenerator) nodig zijn?
- Is ingebruikname van de woningen contractueel uitgesloten zolang de energievoorziening niet aantoonbaar voldoende en bedrijfszeker is?

Beheer

Het plan geeft niet scherp aan welke werkzaamheden wel en niet onder het sociaal beheer vallen en met het gegeven antwoord wordt niet duidelijk waar de verantwoordelijkheid van de exploitant eindigt en die van andere partijen begint. Bij faillissement of ernstig tekort schieten van de exploitant behouden de huurders rechten.

- Loopt het beheer dan door, welke partij gaat dat dan uitvoeren en welke partij draagt dan de kosten?

Kan de wethouder de raad vóór besluitvorming schriftelijk inzicht geven, desnoods geheim, in de hierover gemaakte afspraken met exploitant en netbeheerder?

Ik doel hierbij in ieder geval op:

- De status, omvang en planning van de netaansluiting en de eventuele schriftelijke toezeggingen van de netbeheerder;
- Het uitgewerkte alternatief bij onvoldoende netcapaciteit, inclusief verantwoordelijkheden en kosten;
- De contractuele afbakening van sociaal en technisch beheer;
- Hoe de continuïteit van beheer geregeld is bij faillissement of wanprestatie van de exploitant, inclusief de vraag wie dan beheer en kosten overneemt.

Antwoorden energie

Vraag 1 Kan de ontwikkelaar woningen ontwikkelen en succesvol verhuren als niet duidelijk is of de energievoorziening op tijd geregeld?

Ja, hiervoor geldt op hoofdlijnen de aanpak in bijlage 1.

Vraag 2 Aan welke minimale eisen moet de energievoorziening vóór ingebruikname aantoonbaar voldoen en wie draagt het financiële risico als daarvoor aanvullende voorzieningen (solar, accu's, dieselgenerator) nodig zijn?

Alle woningen moeten bruikbaar zijn zoals een gewone woning. Je moet kunnen koken, douchen, een lamp aan kunnen doen e.d. In de gezamenlijke ruimtes moet verlichting zijn en de wasmachines moeten werken. De aanpak uit bijlage 1 laat zien hoe dit in de uitvoering werkt.

Voor alle maatregelen is de ontwikkelaar verantwoordelijk. Contractueel is dit geborgd inclusief boetebeding.

Vraag Is ingebruikname van de woningen contractueel uitgesloten zolang de energievoorziening niet aantoonbaar voldoende en bedrijfszeker is?

Nee, bewoning is bewust niet uitgesloten. Daarmee is de contractuele prikkel dat de woningen bewoonbaar zijn.

Antwoorden beheer

Bij ernstige tekortkomingen geldt een escalatiemodel van melden tot en met een boetebeding. Faillissementen zijn contractueel moeilijk volledig dicht te regelen maar de grond is en blijft van de gemeente waarmee de gemeente een sterke positie heeft mocht iets dergelijk toch plaatsvinden.

Het niet tijdig huisvesten van Oekrainers geeft ook risico's. De huidige Blokkerlocatie moet immers herontwikkeld worden waarbij geen vertraging gewenst is en het huidige huisvesting geeft meer kans op sociale escalatie.

Voor het energieconcept is er een aantal mogelijkheden:

- **Stap 1 Een netaansluiting** Op dit moment heeft het perceel geen netaansluiting. Alle gemeenten in Nederland geven in oktober bij de netbeheerders aan welke woningbouwprojecten en scholen er de komende 15 jaar gebouwd moeten worden en van stroom voorzien moeten worden. Stedin (netbeheerder) maakt op basis daarvan een prioritering. Deze locatie staat hoog op de prioriteitenlijst voor een aansluiting. De netbeheerders hebben geen exacte datum bekend gemaakt waarop zij willen aansluiten.

Afhankelijk hiervan zijn er drie scenario's: er komt geen stroom, er komt te laat stroom, er komt te weinig stroom. De aanpak van deze scenario's splitsen we uit in de onderstaande stappen 2 en 3.

- **Stap 2 Stroom capaciteit**

Als er geen gewone netaansluiting komt dan volgen grofweg de volgende maatregelen. Hoe groter het tekort, des te meer maatregelen de ontwikkelaar gaat combineren.

- a) Het tekort wordt tijdens de piekmomenten met enkele batterijen aangevuld. Deze worden in de nacht weer volgeladen. De verbruikspieken bestaan voornamelijk uit de warmtepompen, 's avonds allemaal tegelijk koken en de wasserette.
- b) Het batterijpakket wordt vergroot om meer buffer te creëren
- c) Er komen (extra) zonnepanelen. Deze kunnen hun energieoverschot in de zomer meteen in de topkoeling vanuit de warmtepompen kwijt
- d) Er komt een energie managementsysteem waarmee het verbruik achter elkaar wordt gepland in plaats van tegelijk. De warmtepomp, warm de waterbuffer in de middag op, het koken vindt plaats in de avond en de wasmachines gaan op zijn tijd even pauzeren bij te veel verbruik maar je wasje is gewoon schoon.
- e) We onderzoeken of we met energie delen mogelijk van nabijgelegen aansluiting energie kunnen gebruiken

De voorgaande maatregelen klinken experimenteel maar er zijn diverse partijen die dit soort producten kunnen leveren. Ook zijn er projectteamleden die hun huis grotendeels al bijna zo van stroom hebben voorzien.

- **Stap 3 Noodoplossing**

Mocht in het extreemste geval de optelsom van alle maatregelen a tot en met e niet leiden tot genoeg capaciteit, dan is een aggregaat het laatste redmiddel. Dit aggregaat zal alleen aan gaan als de zonnepanelen de batterijen onvoldoende geladen hebben. Alleen in het geval dat er totaal geen aansluiting netaansluiting komt zal het aggregaat veel meer aan staan. In alle gevallen is er echter stroom te leveren.