

## Update over het Isolatieprogramma in Oudeschip en omgeving

Met dit bericht informeren we alle bewoners die in 2024 door de gemeente Het Hogeland zijn benaderd over het isolatieproject. Hieronder leest u wat er tot nu toe is gedaan en welke stappen volgen.

### Waar ging het project ook alweer over?

In 2024 is gestart met de voorbereiding van een uitgebreid woningisolatieproject voor kernen direct aansluitend aan de Oostpolder, met name Oudeschip en omgeving. Hiervoor zijn twee 'aanleidingen':

#### Aanleiding 1. Geluidsisolatie (wettelijke verplichting)

Door de komst van het nieuwe bedrijventerrein in de Oostpolder moeten overheden *geluidsisolerende maatregelen* aanbieden aan de betrokken woningen.

#### Aanleiding 2. Verduurzaming met PAWOZ-budget

Naast geluidsisolatie kunnen *aanvullende verduurzamingsmaatregelen* worden uitgevoerd. Deze kunnen worden betaald uit het PAWOZ-budget. Dit biedt meer mogelijkheden dan de bestaande regeling Nij Begun.

De maatregelen gaan daarmee per woning aanzienlijk verder dan bij een regulier verduurzamingstraject. Voor woningeigenaren betekent dit financieel gezien een "geluk bij een ongeluk", al brengt de uitvoering van de isolatiewerkzaamheden onvermijdelijk overlast met zich mee. Voor de overheid past dit in het streven naar een "wooninclusieve" ontwikkeling van het toekomstige bedrijventerrein in de Oostpolder. Deelname aan het isolatieproject blijft vrijwillig.

### Wat is er dit jaar gedaan?

- Een projectteam van de gemeente heeft vijf woningen geselecteerd uit de totale groep van 134 woningen.
- Deze woningen zijn onderzocht door Pandmeester (voorheen Archipunt). Van elke woning is een 3D-model gemaakt en is vastgesteld welke geluids- en verduurzamingsmaatregelen technisch nodig zijn.
- Bij deze technische uitwerking is uitgegaan van:
  - Isolatie van binnenuit
  - Verwarming via een warmtepomp
  - Vloerverwarming op lage temperatuur
  - Volledige elektrificatie van de woningen
- Bouwmanagementbureau Brink heeft vervolgens berekend hoe de gegevens van deze vijf woningen kunnen worden vertaald naar alle 134 woningen. Ook hebben zij een voorstel gedaan voor het vervolgproces richting uitvoering en een kosteninschatting gemaakt. Deze inschatting is inclusief de verdeling van kosten over de twee 'aanleidingen'.

## **Ontwikkelingen rond de Oostpolder**

In september hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) en de Grondexploitatie (GREX) voor de Oostpolder vastgesteld. De beroepstermijn is inmiddels gesloten. Er volgt een procedure bij de Raad van State. Het is nog niet bekend wanneer de behandeling van de beroepsprocedure is gepland. Pas nadat de Raad van State een uitspraak heeft gedaan kan het PIP definitief worden, een en ander afhankelijk van het oordeel van de uitspraak.

De provincie en de gemeente hebben besloten een projectbureau Oostpolder op te richten voor de verdere ontwikkeling van de Oostpolder. Projectbureau Oostpolder neemt ook de verdere voorbereiding van het isolatieproject op zich. Daarmee verschuift het initiatief van de gemeente naar deze gezamenlijke gebiedsontwikkelingsorganisatie.

## **Conclusies onderzoek Brink en vervolgstappen**

- Omdat de woningen sterk van elkaar verschillen, is maatwerk per woning nodig. Daarom is de eerstvolgende stap: het opnemen van alle woningen. Gezien de omvang van dit werk zal dit tot eind 2027 duren.
- De uitvoering van de isolatiemaatregelen kan vanaf 2028 worden gestart, nadat het PIP voor de Oostpolder onherroepelijk is geworden.

## **Nader onderzoek naar elektrificatie**

Het uitgangspunt van volledige elektrificatie blijkt zeer kostbaar en vraagt om ingrijpende thermische isolatie, die bovendien de woninginhoud verkleint. Daarom wordt eerst onderzocht of er een alternatief haalbaar is:

- Verwarming via een lokaal warmtenet, gevoed door warmtebronnen uit de bestaande Eemshaven en/of;
- Mogelijk minder ingrijpende thermische isolatie, waardoor minder volume verloren gaat en de kosten lager blijven.

De uitkomsten van dit onderzoek bepalen of volledige elektrificatie voor alle woningen wenselijk is, of dat een andere route beter past.

## **De belangrijkste conclusies**

- Deelname is en blijft vrijwillig.
- Het isolatieproject bestaat uit twee 'aanleidingen': verplichte geluidsisolatie én aanvullende verduurzaming met PAWOZ-budget.
- Omdat de woningen sterk van elkaar verschillen, is maatwerk per woning nodig. Daarom is de eerstvolgende stap: het opnemen van alle woningen. Gezien de omvang van dit werk zal dit tot eind 2027 duren.
- Vanwege de hoge kosten en impact van volledige elektrificatie wordt daarvoor ook een alternatief onderzocht.
- Tot eind 2027 worden alle woningen individueel opgenomen; de uitvoering van de maatregelen kan vanaf 2028 starten.
- De verdere voorbereiding wordt uitgevoerd door de nieuwe gezamenlijke BV Oostpolder.

## **Wilt u meer informatie?**

Neem dan gerust contact op met projectleider Lourens van der Werff via [oostpolder@provinciegroningen.nl](mailto:oostpolder@provinciegroningen.nl)