

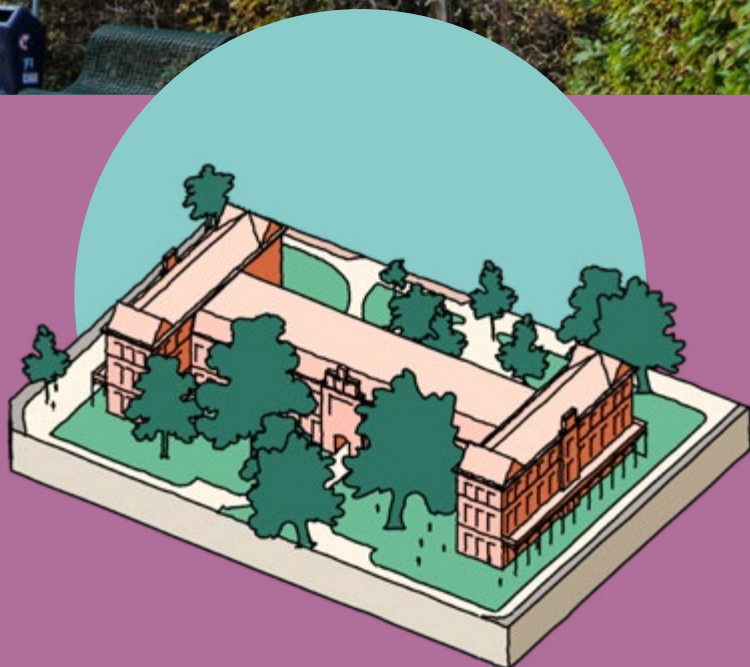
Gebouwfolder

Het Poortgebouw

Helmersplantsoen, Anna Spenglerstraat en Marius van Bouwdijk Bastiaansestraat



Deze folder is een aanvulling op het algemene Bewonersboekje van KetelhuisWG. In deze gebouwfolder geven we een globale schets van de maatregelen die nodig zijn om het Poortgebouw aan de zuidkant van het WG-terrein aan te kunnen sluiten op het duurzame buurtwarmtenet.



Het Poortgebouw in vogelvlucht

In deze informatiefolder schetsen we in het kort de uitkomsten van het bouwkundig onderzoek dat is gedaan in het Poortgebouw. Op pagina 4 lees je welke adviezen dit oplevert. Op pagina 5 en 6 zetten we puntsgewijs uiteen wat aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG met zich meebrengt en hoe je als woningeigenaar mee kunt doen. Op pagina 7 vind je informatie over de financiering. Achterop staan de belangrijkste punten nog even onder elkaar.

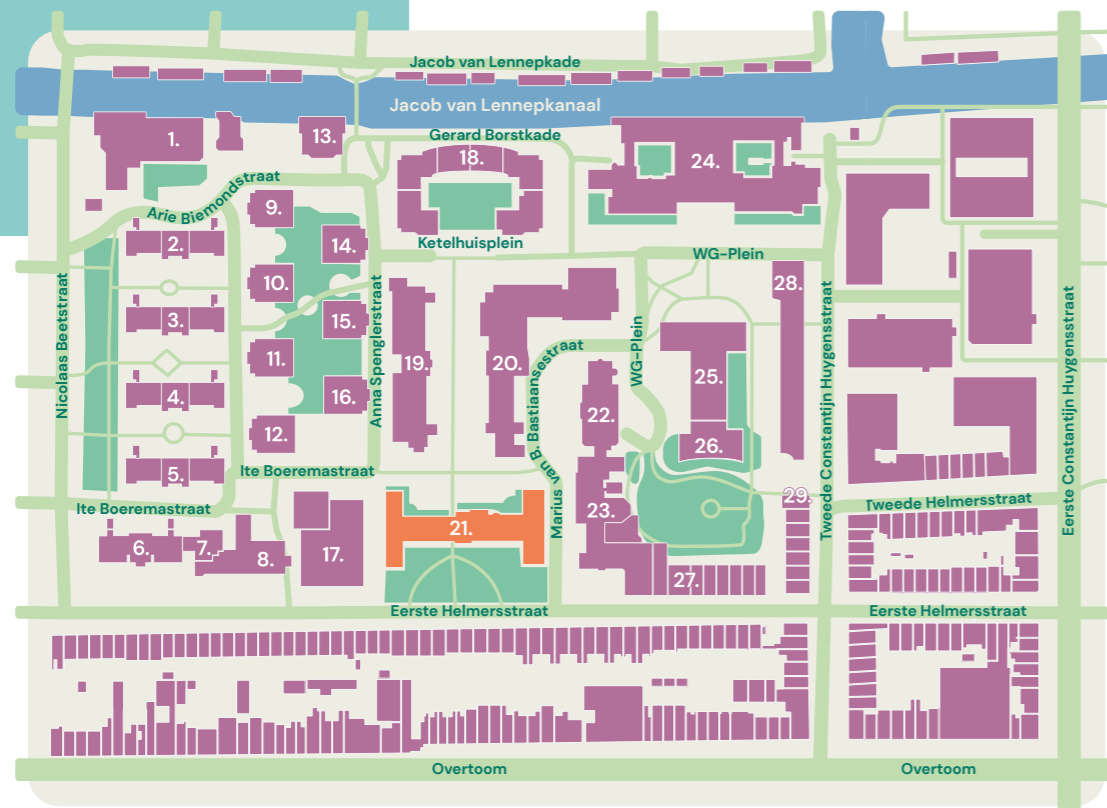
Meer informatie over het warmtenet in brede zin vind je in het Bewonersboekje en op de website.

Ook nodigen we je uit om naar een van de informatieavonden of inloopspreekuren te komen die we per gebouw organiseren, waar je terecht kunt met al je vragen over het systeem en de mogelijkheden voor aansluiting.

Het Poortgebouw bestaat sinds 1893 en bood een kleine 90 jaar onderdak aan de administratieve afdeling van het Wilhelmina Gasthuis en toegang tot het ziekenhuisterrein. Toen het ziekenhuis begin jaren tachtig verhuisde naar Amsterdam Zuidoost, werd het gebouw onderworpen aan een grondige renovatie. Dit gebeurde in opdracht van een groep potentiële bewoners die hiervoor een coöperatieve vereniging oprichtte. Sinds 1987 huisvest het Poortgebouw 33 woningen, een gemeenschappelijke ruimte en een bedrijfsruimte (die het eigendom is van het gezondheidscentrum dat er gevestigd is).

Alle 33 appartementen zijn koopwoningen, met elk zijn eigen unieke plattegrond. De Vereniging van Eigenaren (VvE) besluit over alle zaken die het hele gebouw aangaan. In 2002 werd het Poortgebouw aangewezen als Rijksmonument. Dit betekent dat voor wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw en voor monumentale onderdelen van het interieur een monumentenvergunning nodig is, en eigenaren voor groot onderhoud aan het pand met speciale belastingregelingen te maken hebben.

Energietechnisch is het een behoorlijk uitdagend gebouw, met z'n hoge ruimtes, grote ramen in een niet geïsoleerde gevel en niet geïsoleerde kruipruimten. Vanwege de monumentenstatus vereist een grondige verduurzamingslag ook aanzienlijk meer onderzoek, afstemming en geld dan bij andere gebouwen op het WG-terrein. Uit een enquête onder de bewoners van het Poortgebouw blijkt wel een groot draagvlak voor het aardgasvrij-initiatief. In het MJOP van het Poortgebouw zijn sommige adviezen van KetelhuisWG ook al verwerkt.



Hoe staat jouw gebouw ervoor?

In 2020 en 2021 heeft KetelhuisWG onderzoek laten doen naar het Poortgebouw. Een architect en een bouwfysicus hebben de bouwtekeningen bestudeerd en 6 verschillende appartementen bezocht. De onderzoekers hebben bij de inspectie gekeken naar de aanwezige verwarmings- en ventilatie-installaties, naar de isolatie en beglazing en naar de staat van enkele kruipruimtes en schachten. Op grond van de verzamelde gegevens (bouwtekeningen en inspectie ter plaatse) is het gemiddelde warmteverlies in de onderzochte woningen berekend. Dergelijke berekeningen geven een globaal antwoord op de vraag of het in de woningen, de gemeenschappelijke ruimte en het gezondheidscentrum ook op zeer koude dagen (met een buitentemperatuur van -10 °C) warm genoeg wordt als deze straks worden aangesloten op het warmtenet van KetelhuisWG. Natuurlijk komt een dergelijke lage temperatuur tegenwoordig niet vaak voor. Toch is er door KetelhuisWG voor gekozen om het wooncomfort te berekenen met die fors koude buitentemperatuur als onderwaarde. Dit omdat gegarandeerd warmtecomfort een van de uitgangspunten van het project is.

Voor de goede orde: in het gebouwonderzoek is niet gekeken naar het individuele energieverbruik en de effecten van een warmtenet-aansluiting daarop. Dit hangt namelijk ook erg af van stookgedrag en hoe vaak men thuis is.

De resultaten van het onderzoek en de aanbevelingen van de onderzoekers staan in een technisch gebouwrapport, dat te vinden is op onze website. De 6 bezochte appartementen bleken zeer uiteenlopende isolatiekwaliteiten en warmteverliezen te hebben. Dat leidt tot de conclusie dat praktisch alle appartementen geschouwd moeten worden voor een definitief advies per appartement.

Warmteverlies

De berekeningen laten zien dat het isolatieniveau in de meerderheid van de onderzochte woningen (nog) niet voldoet voor aansluiting op het warmtenet. Dat wil zeggen dat de huidige capaciteit van de radiatoren in deze woningen niet toereikend is om ze warm te stoken bij extreem lage buitentemperaturen (min 10 °C of kouder). Het tekort aan verwarmingsvermogen varieerde daarbij tussen de 25% en 60%. Er bleken overigens ook ruimten te zijn waar al wel voldoende verwarmingscapaciteit

is. Daar werden bijvoorbeeld vloerverwarming, ventilatorboosters, 3 lagen enkel glas of extra dikke radiatoren aangebracht.

Een enquête onder bewoners over het huidige warmtecomfort toonde dat enkelen het in de winter wel eens wat koud hebben, en er dan een extra trui of deken bij pakken. De meesten gaven echter aan dat ze het voldoende warm kunnen stoken.

De huidige staat

- **Verwarming:** Er wordt verwarmd door middel van individuele HR-combiketels, die in de verschillende woningen op verschillende plekken hangen. De meeste woningen hebben radiatoren van verschillende afmetingen en diktes met afsluiters, in een aantal appartementen is vloerverwarming aangebracht. De thermostaatregeling bevindt zich in de woonkamer.
- **Ventilatie:** Luchttoevoer vindt plaats via te openen ramen. Daarnaast hebben de woningen een mechanische afvoer in de vorm van een MV-box en een 2-standenregelaar.
- **Isolatie:** De isolatie van de bezochte woningen is op diverse onderdelen minimaal. Allereerst lekt er veel warmte weg door de grote raampartijen met enkel glas. De kierdichting van de oude houten kozijnen laat te wensen over en de achterzetramen isoleren maar gedeeltelijk. Er zijn overigens ook woningen met (dak)ramen met daarin standaard dubbele beglazing (zonder low-E coating). De gevel is niet geïsoleerd. Het dak is tijdens de renovatie aan de binnenzijde nageïsoleerd en de platte dakdelen hebben ook aan de buitenkant een extra isolatielaag onder de bitumen gekregen. De pannendaken zijn niet van buitenaf geïsoleerd. Tot slot zijn de vloeren van gemeenschappelijke ruimten op de begane grond niet geïsoleerd en zijn de kruipruimten vochtig en ook niet geïsoleerd.
- **Schachten:** Er zijn diverse schachten in het pand. Daar lopen gas-, water- en rioolleidingen doorheen, al dan niet gecombineerd met rookgaskanalen en het mechanische ventilatie-kanaal. Per schacht moet nader onderzocht worden of ze toegankelijk zijn vanuit de kruipruimten, of ze verticaal doorlopen langs alle verdiepingen en of er bij aansluiting op het warmtenet voldoende ruimte is voor de warmteleidingen. Schachten met waterleidingen zijn namelijk niet meteen geschikt voor inpassen van warmteleidingen. Ook moet onderzocht worden of de afleverset overal bevestigd kan worden op de plaats waar nu de cv-ketel hangt, of dat andere locaties nodig zijn.

Adviezen voor het Poortgebouw

Als het onderzoek van KetelhuisWG iets duidelijk heeft gemaakt, is dat in het Poortgebouw maatwerk nodig is omdat geen woning hetzelfde is. De monumentenstatus maakt ook dat aanpassingen nauw luisteren. Het hoofdadvisie voor het Poortgebouw is daarom om elk appartement heel gedetailleerd te schouwen om de noodzakelijke woningmaatregelen helder te krijgen. Het technisch gebouwrapport geeft al wel de richting aan waarin oplossingen gezocht moeten worden.

Isolatiemaatregelen

Idealiter worden verschillende isolatiemaatregelen getroffen:

- Voorzetwanden aan de binnenzijde en eventueel vullen van de spouwmuur (van binnenuit).
- Vloerisolatie in kruipruimtes en waar nodig bovenop de bestaande vloeren van gangen en gemeenschappelijke ruimte.
- Aanvullende dakisolatie in de verschillende delen van het dak.
- Beter isolerende achterzetramen.

'Snelle' maatregelen

Een aantal maatregelen zijn nu al te treffen:

- Verbeteren van de kierdichting.
- Verhogen van het afgiftevermogen van radiatoren door bijvoorbeeld boosterventilatoren, die op zogeheten 'dubbele plaat-radiatoren' aangebracht kunnen worden.
- Aanbrengen van plafondventilatoren in hoge woonvertrekken, om de opgestegen warme lucht omlaag te brengen.
- Thermostatische radiatorcransen.
- Radiatorfolie achter de radiatoren (waar dat nog niet is aangebracht).
- Gordijnen (waar die nu nog niet hangen).

Als de isolatie-aanpak langer gaat duren en de bewoners van het Poortgebouw toch op het warmtenet willen aansluiten met zekerheid van voldoende comfort, dan is een optie om de woningen te voorzien van vloerverwarming om zo voldoende afgiftevermogen te creëren.

Slim: kijk naar Meerjarenonderhoudsplan

Aansluiten bij al gepland (en ingecaluleerd) onderhoud aan de gebouwen is een goede manier om kosten, overlast en materiaal te besparen. De volgende onderhouds- en vervangingsmomenten zijn voor het Poortgebouw relevant:

- Schilderwerk kozijnen en andere houten delen (2022-2024)
- Onderhoud bitumendak middenvleugel (2033)
- Vervanging zonnepanelen (2036)
- Cv-ketels en rookgaskanalen (investering niet meer nodig als cv-ketels worden afgekoppeld)

Tip: kies voor duurzame isolatiematerialen

KetelhuisWG adviseert alle woningeigenaren op het WG-terrein om te onderzoeken of het mogelijk is om duurzame isolatiematerialen te gebruiken. Veel gangbare isolatiematerialen zijn slecht voor het milieu en de volksgezondheid en zijn moeilijk te recyclen. Natuurlijke materialen (houtvezel, vlas, kurk, hennep, cellulose, e.d.) zijn een stuk beter voor het binnenklimaat en onze gezondheid. Bovendien slaan ze CO₂ op tijdens de productie, terwijl veel industriële materialen bij de productie juist CO₂ en andere broeikasgassen (zoals stikstof) uitstoten.

Aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG

Als je woning wordt aangesloten op het warmtenet, heb je een afleverset nodig. Deze is ongeveer 60 bij 50 bij 20 cm groot en kan hoogstwaarschijnlijk bevestigd worden op de plaats waar nu de cv-ketel hangt. Waar de leidingen die nodig zijn voor aansluiting op het warmtenet inpandig aangebracht worden, vergt nog gedetailleerder onderzoek van de schachten in het hele pand. Dit geldt ook voor

de extra elektriciteitsgroep die nodig is voor het aansluiten van de inductiekookplaat. Waar het nieuwe systeem het Poortgebouw ingevoerd kan worden (dus waar de leidingen 'van buiten naar binnen' gaan), wordt door de aannemer nog nader uitgewerkt. In het Bewonersboekje vind je op pagina 13 een overzicht van de werkzaamheden die komen kijken bij aansluiting op het warmtenet.

Wie doet wat?



KetelhuisWG

KetelhuisWG zorgt voor de aansluiting op het warmtenet, de installatie van de afleverset (warmtewisselaar en warmtemeter), de levering van de warmte, en de aangepaste elektra nodig voor het inductiekoken.



VvE (Eigenaar)

De VvE is verantwoordelijk voor de besluitvorming over aansluiting, en voor het doorvoeren en bekostigen van gebouwmaatregelen. Woningeigenaren (en de bedrijfsruimte-eigenaar) zijn verantwoordelijk voor de verwarmingsinstallatie (inclusief extra radiatoren en inregelen) en de verdeling van het warme tapwater binnen in

de woning, gerekend vanaf de afleverset (d.w.z. het inpandige leidingwerk). Bewoners besluiten in VvE-verband over aansluiting op het warmtenet, en individueel over het tekenen van voorlopige startcontracten en later definitieve leveringsovereenkomsten met KetelhuisWG. De bewoner kan ook lid worden van KetelhuisWG, mocht zij/hij dat nog niet zijn.



Netwerkbeheerder

De netwerkbeheerder zorgt voor het afkoppelen van de gasmeter en de afsluiting (afdoppen) van het aardgas en haalt desgewenst ook alle aanvoerleidingen weg. Het eventueel verwijderen van het inpandige leidingwerk vanaf de gasmeter is voor rekening van de eigenaar.



Energieleverancier

Je energieleverancier blijft gewoon stroom leveren.

Zo doe je mee!

De adviezen in deze folder vormen het startpunt in de gebouwgesprekken en de individuele gesprekken die KetelhuisWG met het VvE-bestuur en de bewoners en het gezondheidscentrum gaat voeren. Het doel van deze gesprekken: komen tot een 'gebouwovereenkomst' en tot startcontracten met individuele eigenaren. Het startcontract is een voorlopig contract met ontbindende voorwaarden. Door dit te ondertekenen geef je als individuele eigenaar aan dat je gebruik wilt gaan maken van het warmtenet. Met de gebouwovereenkomst maakt de VvE het voor individuele eigenaren mogelijk om op het warmtenet aan te sluiten door de benodigde collectieve maatregelen (isolatie en inpassing warmteleiding) de komende jaren te gaan uitvoeren.

Als de gebouwovereenkomst getekend is, gaat KetelhuisWG aan de slag om het Poortgebouw aan te sluiten op het warmtenet. In een later stadium krijg je dan als individuele eigenaar de vraag om een definitieve leveringsovereenkomst met het energiebedrijf KetelhuisWG te tekenen.

Het buurtwarmtenet is een bewonersinitiatief, dus als je zelf wilt meebeslissen over het project, sluit je dan aan bij KetelhuisWG en bij de initiatieven binnen je eigen gebouw. Samen met het VvE-bestuur en de bewoners zal KetelhuisWG de komende tijd de verschillende aspecten van de energietransitie zo goed mogelijk in kaart brengen.



Wat zijn de kosten?

Gebouwmaatregelen

De kosten van de noodzakelijke en aanbevolen maatregelen voor het Poortgebouw (kierdichting, beglazing en vloer-, dak- & gevelisolatie) kunnen pas na een veel gedetailleerdere inventarisatie worden beraamd. De kosten van dergelijke maatregelen zullen deels voor rekening van de VvE zijn en naar rato verdeeld worden over de eigenaren, en deels voor rekening van individuele eigenaren komen. Voor isolatiemaatregelen zijn diverse subsidiemogelijkheden beschikbaar. De aanvullende kosten voor radiatorventilatoren, andere radiatoren of vloerverwarming zijn voor rekening van de individuele woningeigenaren.

Aansluiting op warmtenet

Bij aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG moet een Bijdrage in de Aansluitkosten (BAK) betaald worden (zie ook het Bewonersboekje). Per woning bedraagt deze € 3.325,-. Dit bedrag wordt voor woningeigenaren vergoed uit subsidies. Voor het gezondheidscentrum, dat vanwege de niet-woonfunctie waarschijnlijk een hogere warmtebehoefte heeft, worden maatwerkafspraken over de BAK gemaakt. De kosten voor de aanleg van warmteleidingen, de installatie van de afleverset en de aangepaste elektra, nodig voor het inductiekoken, zijn onderdeel van het pakket dat energiebedrijf KetelhuisWG straks aanbiedt. De kosten van eventuele werkzaamheden die nodig zijn voor het aanbrengen van de warmteleidingen (inclusief het herstellen van metsel-, tegel-, stuc- en schilderwerk) zijn voor rekening van de aannemer van het energiebedrijf.

Verder krijgen bewoners en gebruikers te maken met de aanschafkosten voor een inductiekookplaat. Eigenaren krijgen deze met korting door gezamenlijke inkoop door KetelhuisWG en subsidie van de gemeente.

Vanaf voorjaar 2022 zal KetelhuisWG met alle bewoners en het gezondheidscentrum individuele gesprekken voeren, met als inzet het tekenen van een startcontract. Hierbij hoort natuurlijk ook een goed inzicht in de kosten op basis van je huidige energieverbruik en het voorgestelde verbruikstarief van KetelhuisWG.

Ruime subsidiemogelijkheden

KetelhuisWG heeft uitgezocht welke rijks- en gemeentesubsidies er beschikbaar zijn om woningen aan te sluiten op het warmtenet. Het Rijk heeft een bijdrage aan de gemeente Amsterdam geleverd voor KetelhuisWG, uit het Programma Aardgasvrije Wijken. De gemeente gebruikt die bijdrage om de voorbereidingen en aanvankelijke investeringen van KetelhuisWG in het energiesysteem te financieren. Ook wordt de bijdrage ingezet om de aansluiting van de individuele woningen op het warmtenet te betalen tot maximaal €5.000,- per woning. KetelhuisWG zal voor deze subsidies per gebouw een collectieve aanvraag doen.

Verder zijn er reguliere rijkssubsidies om verduurzamingsmaatregelen te treffen in woningen en bedrijfsruimten, zoals de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) voor woningeigenaren en de Stimulering Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) voor VvE's. Hieruit kan bijvoorbeeld de aanpassing van installaties om aan te kunnen sluiten op een aardgasvrij systeem bekostigd worden. Net als de isolatie van daken, gevels, vloeren en beglazing, het plaatsen van betere radiatoren (of vloerverwarming) en het installeren van inductiekookplaten. Per regeling zijn er voorwaarden, zoals bijvoorbeeld bij de SEEH het treffen van minimaal twee isolatiemaatregelen in een gebouw.

Vanuit het Rijk is er daarnaast ook de subsidieregeling voor instandhouding van woonhuismonumenten waar het Poortgebouw gebruik van maakt. Als de VvE duidelijk heeft welke maatregelen zij op afzienbare termijn wil gaan realiseren, kan uitgezocht worden of er extra budget voor verduurzaming vanuit deze subsidieregeling mogelijk is.

De bekostigingspuzzel kan pas helemaal gelegd worden wanneer er een concreet isolatiemaatregelenplan ligt. Dan kan uitgezocht worden wat onder de ISDE, SEEH en instandhoudingsubsidie valt. Dat verandert per jaar en hangt ook af van het aantal maatregelen waarvoor wordt gekozen en van de gesprekken met RVO over een gebiedsgerichte aanpak. KetelhuisWG zet zich hierbij in voor zo min mogelijk kosten voor eigenaren voor het overgaan op het duurzame energiesysteem.

Samengevat

In het monumentale Poortgebouw is maatwerk geboden bij de verduurzaming. Per woning moet gedetailleerd onderzoek plaatsvinden om de noodzakelijke maatregelen in kaart te brengen die warmtecomfort garanderen bij aansluiting op het warmtenet.

De belangrijkste maatregel op korte termijn is verbetering van de kierdichting. Waar het warmteverlies na het onderzoek op woningniveau hoog blijkt, zullen bewoners ventilatorboosters op de radiatoren moeten bevestigen en radiatoren moeten vergroten of bijplaatsen.

Op de (middel)lange termijn kan een grote energiebesparingsslag plaatsvinden door verbetering van de isolatie, met name het vervangen van de achterzetbeglazing en het verder isoleren van de vloer en het dak.

De kosten van de maatregelen zijn afhankelijk van de gekozen combinatie van verbeteringen. Het is mogelijk om subsidie te krijgen voor energiebesparende isolatiemaatregelen. Ook de kosten voor aansluiting op het warmtenet à € 3.325,- worden gesubsidieerd.

Inzicht in de kosten van warmtelevering voor jou als bewoner, krijg je tijdens het gesprek dat KetelhuisWG later dit voorjaar met iedere bewoner voert.

COLOFON

Samenstelling en redactie

Hans Valkhoff
Marije Wilmink

Beeldredactie en vormgeving

Linde de Jonge

© **KetelhuisWG**

april 2022
KvK 73208094

www.ketelhuisWG.nl

*Het algemene
Bewonersboekje vind je op
KetelhuisWG.nl*

