Gebouwfolder

De strookjespaviljoens

Arie Biemondstraat 102-168, Jeltje de Bosch Kemperpad 4-70, 74-140 & 142-208

De folder die voor je ligt is een aanvulling op het algemene Bewonersboekje van KetelhuisWG. In deze gebouwfolder beschrijven we wat er nodig is om de vier ‘strookjespaviljoens’ tussen de Nicolaas Beetsstraat en het Jeltje de Bosch Kemperpad aan te kunnen sluiten op het duurzame buurtwarmtenet.

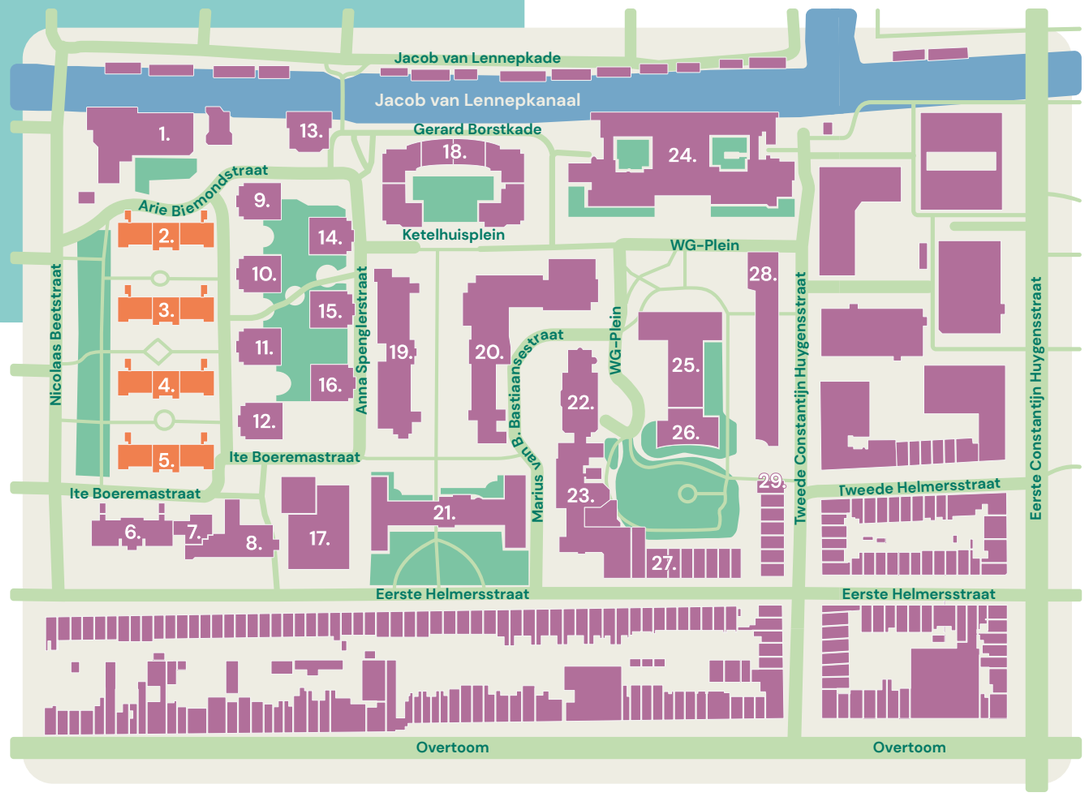
De Strookjes in vogelvlucht

In deze informatiefolder schetsen we eerst kort de uitkomsten van het bouwkundig onderzoek dat is gedaan. Op pagina 4 lees je welke maatregelen worden geadviseerd voor de vier paviljoens die ook wel ‘de Strookjes’ worden genoemd. Op pagina 5 en 6 geven we kort weer wat aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG met zich meebrengt en hoe je mee kunt doen. Op pagina 7 vind je een overzicht van de kosten. Achterop staan de belangrijkste punten nog even onder elkaar.

Het is natuurlijk goed mogelijk dat je na het lezen van deze folder en het Bewonersboekje nog vragen hebt. Daarom nodigen we je uit om naar een van de informatieavonden of inloopspreekuren te komen die we per gebouw organiseren. Ook kun je op de website antwoorden op veelgestelde vragen vinden.

Eind 19e eeuw herbergden vier ziekenhuisbarakken aan de westelijke rand van het WG-terrein een keur aan besmettelijk zieke patiënten. Na een verbouwing tot paviljoens namen poliklinieken er hun intrek. In 1983, na vertrek van het Wilhelmina Gasthuis naar Amsterdam Zuidoost, werden de paviljoens tussen het Nicolaas Beetsplantsoen en het Jeltje de Bosch Kemperpad grondig vernieuwbouwd. Sindsdien bevatten de vier gebouwen in totaal 136 woningen. Elk paviljoen bestaat uit 4 woonlagen.

Er zitten zowel gelijkvloerse etagewoningen als maisonnettes in de strookjespaviljoens. Het merendeel van de woningen telt 2 kamers, maar er zijn ook éénkamer-HAT-eenheden met gedeelde keukens. Alle woningen zijn het eigendom van Stadgenoot en worden verhuurd als sociale huurwoningen. Op pagina 6 schetsen we de rolverdeling tussen Stadgenoot en de huurders in de gesprekken met KetelhuisWG.



Hoe staat jouw gebouw ervoor?

Wordt het ’s winters in de woningen warm genoeg als ze worden aangesloten op het 70 °C-warmtenet van KetelhuisWG, of moeten er vooraf nog isolerende maatregelen worden getroffen? Deze vraag stond centraal in het gebouwonderzoek dat in 2020 en 2021 is verricht in de strookjespaviljoens. Een architect en een bouwfysicus hebben de bouwtekeningen bestudeerd en verschillende soorten woningen bezocht. Ze hebben bij de inspectie gekeken welke verwarmings- en ventilatie-installaties er zijn, waar de schachten met de leidingen en de rookgaskanalen lopen en wat voor soort isolatie en beglazing aanwezig is. Op grond van de verkregen gegevens is het gemiddelde warmteverlies in de gebouwen en de woningen berekend.

De resultaten van het onderzoek en de aanbevelingen van de onderzoekers staan in een technisch gebouwrapport. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden op onze website. Hier vindt u de belangrijkste conclusies.

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.

Huidige staat Strookjes

- **Isolatie:** De kunststof kozijnen zijn in goede staat, en werden in 2020 voorzien van goed isolerende HR^{++}-beglazing. Ook de dakisolatie is recent vernieuwd en daarmee sterk verbeterd. Het niveau van gevelisolatie is redelijk.
- **Ventilatie:** Er is natuurlijke luchttoevoer via roosters in de gevel en mechanische afvoer via een ventilatorbox en een 2-standen-regelaar in de keuken.
- **Vochtregulatie:** In de kruipruimten ligt een laag kleikorrels, om de vochtigheid tegen te gaan.
- **Verwarming:** De centrale verwarming bestaat uit individuele HR-combiketels uit 2017 en radiatoren van verschillende afmetingen en diktes met afsluiters. De thermostaatregeling bevindt zich in de woonkamer. De cv-ketels hangen in de keuken tussen de keukenkastjes (‘als een geiser’). Er moet nog onderzocht worden of deze afleversets op de plek van de huidige cv-ketel kunnen komen, of dat ze elders geplaatst moeten worden.
- **Schachten:** De diverse schachten in de panden bevatten aan- en afvoerkanalen voor cv en mechanische ventilatie, maar ook waterleidingen. Ze lopen niet over de hele hoogte van het pand verticaal door, maar zijn schuin gestapeld. Ze zijn daarom niet geschikt om warmteleidingen doorheen te voeren.

Warmteverlies

Uit de berekeningen blijkt dat het huidige isolatieniveau van de woningen goed voldoet voor aansluiting op het warmtenet. Het enige directe aandachtspunt betreft de slaapkamers in de hoekwoningen, vooral die op de begane grond. In één van de zes onderzochte woningen was de capaciteit van de radiator in die slaapkamer onvoldoende om de ruimte warm genoeg te krijgen op zeer koude dagen waarop de buitentemperatuur daalt tot onder de -9 °C.

Het grootste ‘warmtelek’ valt waar te nemen bij de gevels en de vloeren op de begane grond. Ook de ventilatie zorgt – vanzelfsprekend – voor enig warmteverlies.

Adviezen voor de Strookjes

Het gebouwonderzoek leverde drie soorten adviezen op voor de Strookjes: een noodzakelijke maatregel, eenvoudige maatregelen die snel energiebesparing opleveren (‘quick wins’) en aanbevolen maatregelen. De noodzakelijke maatregel zorgt ervoor dat het met het nieuwe warmtenet ook op zeer koude dagen voldoende warm wordt in huis. De aanbevolen maatregelen vragen om grotere investeringen, maar zorgen voor minder energieverbruik en een lagere energierekening.

Noodzakelijke maatregelen

- Vervanging van de radiator in hoekslaapkamers waar de warmteafgifte van de radiator circa 10% tekortschiet bij extreem lage buitentemperaturen. Een iets grotere radiator lost het probleem op. Naar schatting gaat het om 6 tot 8 radiatoren per gebouw.

Snelle besparing

Eenvoudige maatregelen die energieverspilling tegengaan, en zonder grote investeringen meteen een besparing en een beter wooncomfort opleveren:

- Waar nodig kierdichting bij voordeur en kruipruimteluiken
- Thermostatische kranen op alle radiatoren
- Radiatorfolie achter de radiatoren waar dat nog niet is aangebracht

Tip: kies voor duurzame isolatiematerialen

KetelhuisWG adviseert woningeigenaren 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 en dragen bij aan vermindering van de uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen.

Aanbevolen maatregelen

Er zijn ook energiebesparende maatregelen die het beste afgestemd kunnen worden op de Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP’s) van Stadgenoot. De belangrijkste maatregelen voor de strookjespaviljoens:

- **Vloerisolatie:** In de natte kruipruimten – een probleem dat bij bijna alle oude paviljoens op het terrein speelt – zou een laag van 25 tot 30 cm isochips wenselijk zijn. Anders dan de kleikorrels die er nu liggen, geven die een goede vloerisolatie.
- **Gevelisolatie:** Het is aan te bevelen om nader te onderzoeken wat het oplevert om (van buitenaf) spouwisolatie toe te passen. Met deze relatief goedkope maatregel, die niet ingrijpt in de woningen, kan de gevel een hogere isolatiewaarde krijgen.
- **Ventilatie:** Vervanging van de huidige mechanische ventilatie door vocht- en CO2-gestuurde ventilatie zorgt voor minder warmteverlies.

Slim: kijk naar Meerjarenonderhoudsplan

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

- Ventilatie/raamroosters
- Kozijnen
- Cv-ketels en rookgaskanalen (investering niet meer nodig als cv-ketels worden afgekoppeld)

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. Er moet nog onderzocht worden of deze bevestigd kan worden op de plek waar nu de cv-ketel hangt. De leidingen die nodig zijn voor aansluiting op het warmtenet passen helaas niet binnen de huidige verticaal verspringende schachten die ook nog waterleidingen herbergen. De warmteleidingen kunnen via de kruipruimtes en entreehallen binnengeleid worden en op de meeste plekken via gang- en meterkasten omhooggevoerd worden naar de bovenste verdieping. De inschatting is dat er slechts op bescheiden schaal wat boor- en aftimmerwerk in de woningen nodig is. Hoe de leidingen precies ingepast gaat worden in de strookjes-woningen, werken KetelhuisWG en de aannemer nog nader uit. Dit geldt ook voor de extra elektriciteitsgroep die nodig is voor het aansluiten van de inductiekookplaat. 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.

Stadgenoot

Stadgenoot is als pandeigenaar verantwoordelijk voor het doorvoeren én bekostigen van de gebouwmaatregelen die KetelhuisWG heeft geadviseerd. Ook is de woningcorporatie verantwoordelijk voor de verwarmingsinstallatie (inclusief extra radiatoren en inregelen) en de verdeling van het warme tapwater vanaf de afleverset naar de woonruimtes (d.w.z. het inpandige leidingwerk). Stadgenoot bespreekt met de huurders de mogelijkheden en voorwaarden voor aansluiting op het warmtenet.

Huurder

De huurder laat aan Stadgenoot weten of hij/zij mee wil doen met de aansluiting op het warmtenet en kan lid worden van KetelhuisWG, mocht hij/zij dat nog niet zijn. Als meer dan 70% van de huurders meedoet, worden alle huurwoningen aangesloten.

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 bewoners en Stadgenoot gaat voeren. Het doel van deze gesprekken: komen tot een ‘gebouwovereenkomst’ en tot startcontracten met minimaal 70% van de bewoners in een gebouw. De startcontracten zijn voorlopige contracten met ontbindende voorwaarden. Door dit te ondertekenen geef je als bewoner aan dat je gebruik wilt gaan maken van het warmtenet. Met de gebouwovereenkomst stemt Stadgenoot in met het voorstel van KetelhuisWG voor aansluiting op het warmtenet en verbindt zij zich aan uitvoering van de geadviseerde maatregelen.

Als de gebouwovereenkomst getekend is, gaat KetelhuisWG aan de slag om jouw gebouw aan te kunnen sluiten op het warmtenet. In een later stadium krijg je dan als bewoner de vraag om een definitieve leveringsovereenkomst met het energiebedrijf KetelhuisWG te tekenen. Als eigenaar van een groot aantal huurwoningen in de WG-buurt zal Stadgenoot natuurlijk een belangrijke rol spelen in het creëren van voldoende draagvlak voor het project.

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 Stadgenoot en bewoners zal KetelhuisWG de komende tijd de verschillende aspecten van de energietransitie zo goed mogelijk in kaart brengen. Stadgenoot zal op haar beurt kijken waar de koppelkansen met reeds gepland onderhoud liggen.

Aansluiten bij het warmtenet van KetelhuisWG

Wat zijn de kosten?

Gebouwmaatregelen

De kosten van de noodzakelijke gebouwmaatregel voor de strookjes – aanpassing van maximaal 8 radiatoren per gebouw – zijn gemiddeld € 144,36 per woning (inclusief btw). Deze kosten worden betaald door Stadgenoot. De kosten van de aanbevolen maatregelen die tot minder energieverbruik leiden, zijn door KetelhuisWG niet berekend.

Aansluiting op warmtenet

Bij aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG moet een Bijdrage in de Aansluitkosten (BAK) betaald worden (zie ook het Bewonersboekje). Dit bedrag van € 3.325,- per woning wordt voor eigenaren van huurwoningen vergoed uit subsidies. 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 ingrepen die nodig zijn voor het aanbrengen van de warmteleidingen (en van herstellend metsel-, tegel-, stuc- en schilderwerk) zijn voor rekening van de aannemer van het energiebedrijf.

Verder krijg je als bewoner te maken met de aanschafkosten voor een inductiekookplaat. Voor de huurders zal Stadgenoot een besluit nemen over de bekostiging van de inductiekookplaat, in samenhang met de beschikbare subsidiemogelijkheden.

Een uitgewerkt overzicht van alle kosten krijg je als bewoner in het voorjaar van 2022. Vanaf dan zal KetelhuisWG met alle bewoners 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 diverse rijkssubsidies voor verduurzamingsmaatregelen in woningen en bedrijfsruimten. Voor woningeigenaren is er de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) en voor VvE’s de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH). Hieruit kan bijvoorbeeld de aanpassing van installaties om aan te kunnen sluiten op een aardgasvrij systeem bekostigd worden. Maar ook de isolatie van daken, gevels, vloeren en beglazing, het plaatsen van betere radiatoren (of vloerverwarming) en het installeren van inductiekookplaten. Stadgenoot en gemengde VVE’s kunnen gebruik maken van de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH).

De insteek is steeds dat de kosten voor het overgaan op het duurzame energiesysteem voor een groot gedeelte gedekt worden door subsidies en de genoemde Rijksbijdrage.

Samengevat

In de strookjespaviljoens is slechts één maatregel nodig om de gebouwen geschikt te maken voor aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG:

- Vervangen van de huidige radiatoren in hoekslaapkamers door net iets grotere radiatoren.

Deze noodzakelijke gebouwmaatregel kost omgerekend gemiddeld € 144,36 per woning. Stadgenoot kan subsidie krijgen voor deze kosten. Ook de kosten voor aansluiting op het warmtenet à € 3.325,- per woning worden gesubsidieerd.

De bestaande schachten zijn niet geschikt om warmteleidingen doorheen te voeren. Wel kunnen de leidingen worden ingepast via kruipruimtes en gang- en meterkasten, zodat er slechts op bescheiden schaal boor- en aftimmerwerk in de woningen nodig is.

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

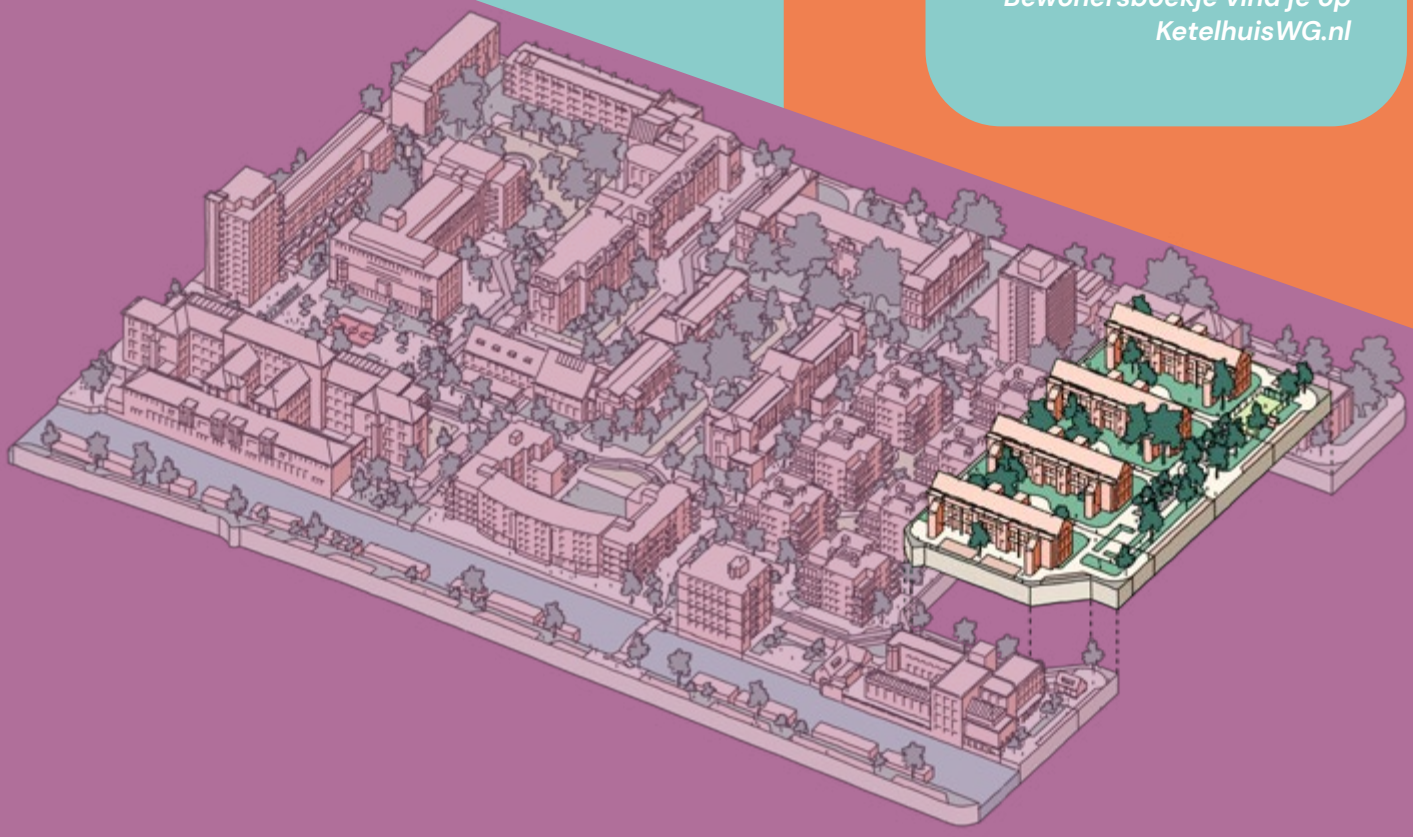
COLOFON

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