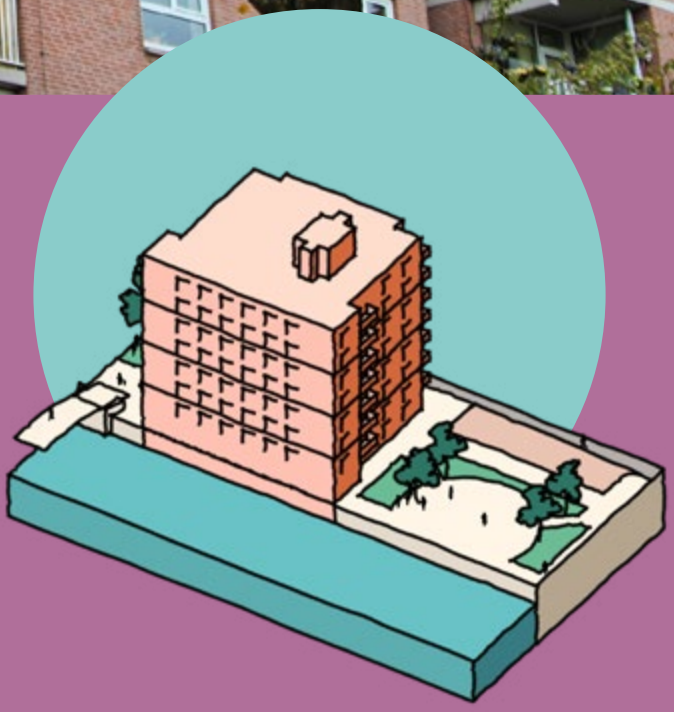
Gebouwfolder

De Weebertoren

Arie Biemondstraat 3-61

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 Weebertoren aan de Arie Biemondstraat aan te kunnen sluiten op het duurzame buurtwarmtenet.



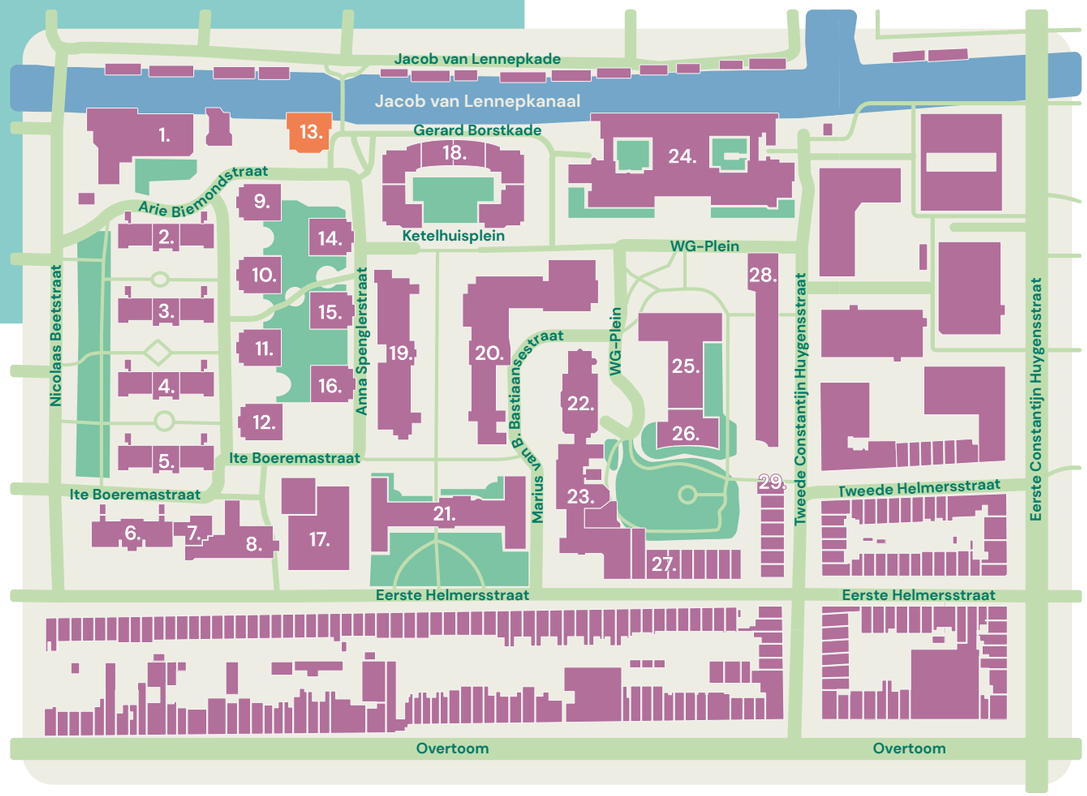
De Weebertoren in vogelvlucht

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 Weebertoren. Op pagina 5 en 6 geven we weer wat aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG met zich meebrengt en hoe je mee kunt doen. Op pagina 7 vind je informatie over 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.

De woontoren tussen de Arie Biemondstraat en het Jacob van Lennepkanaal werd in 1987 opgeleverd. Op de plek waar eerder de paviljoens 8 en 9 stonden en patiënten met infectieziekten werden verpleegd, realiseerde architect Carel Weeber in opdracht van Het Oosten een complex van 7 lagen hoog, met in totaal 30 drie- en vierkamerwoningen. Weeber verwierf in de jaren tachtig faam als architect van sociale woningbouwcomplexen in de grote steden. In de Weebertoren zijn alle woningen op een hoek gelegen en voorzien van een balkon op het westen, zuiden of oosten.

Stadgenoot is gebouweigenaar en verhuurder van de woningen in de Weebertoren. Op pagina 6 schetsen we de rolverdeling tussen Stadgenoot en de huurders in de gesprekken met KetelhuisWG.



Hoe staat jouw gebouw ervoor?

In 2021 hebben we een gebouwonderzoek laten doen naar de Weebertoren. De belangrijkste vraag hierbij was: wordt het in de woningen ook op zeer koude dagen warm genoeg als ze straks zijn aangesloten op het 70 °C-warmtenet van KetelhuisWG? Een architect en een bouwfysicus hebben de bouwtekeningen bestudeerd en een paar appartementen 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 alle 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 Weebertoren

- **Verwarming:** Er wordt verwarmd door middel van individuele HR-combiketels uit 2014 en radiatoren van verschillende afmetingen en diktes met afsluiters. De thermostaatregeling bevindt zich in de woonkamer. De cv-ketels hangen in de bergruimte in de hal.
- **Isolatie:** De kunststof kozijnen hebben ramen met standaard dubbele beglazing. Het grinddak werd bij de bouw minimaal geïsoleerd. Onbekend is of het dak ooit werd na-geïsoleerd. De spouw is niet geïsoleerd. In 1987 voldeed de gevel door zijn opbouw aan de toen geldende isolatienormen, maar die zijn inmiddels een stuk strenger.
- **Ventilatie:** Er is natuurlijke luchttoevoer via roosters in de gevel en mechanische afvoer via een ventilatie-box en een 2-standen-regelaar in de keuken.
- **Schachten:** Leidingen en afvoerkanalen van de mechanische ventilatie en de cv lopen door de schacht in het midden van het pand, gemaakt van een lichte binnenmuursteen. Er is in de schachten of anders de aanpalende bergingen voldoende ruimte voor aanvoer- en retourleidingen van het warmtenet.

Warmteverlies

Uit de berekeningen blijkt dat het huidige isolatieniveau van de meeste woningen in de Weebertoren net niet voldoet voor aansluiting op het warmtenet. In de woonkamer zal de capaciteit van de radiatoren daardoor onvoldoende zijn om deze warm te stoken op dagen dat het buiten zeer koud is (-10 °C en kouder). Door de lagere aanvoertemperatuur van het warmtenet daalt de warmteafgifte van de radiatoren namelijk enigszins. De slaapkamers en keukens kunnen wel afdoende worden verwarmd.

Omdat alle woningen hoekwoningen zijn, hebben ze relatief veel geveloppervlakte en glas. Daar is dan ook het grootste 'warmtelek' te vinden. Maar ook de ventilatie zorgt voor enig warmteverlies. Bij de beganegrond- en beletagewoningen is er warmteverlies via de vloer, bij de woningen op de 7e verdieping via het dak.

Adviezen voor de Weebertoren

Het gebouwonderzoek leverde drie soorten adviezen op voor de Weebertoren: eenvoudige maatregelen die *snel energiebesparing* opleveren (*'quick wins'*), *aanbevolen maatregelen* en een *noodzakelijke maatregel*. De aanbevolen maatregelen vragen om investeringen en afstemming met het Meerjarenonderhoudsplan, en zorgen voor minder energieverbruik en een lagere energierekening. De noodzakelijke maatregel zorgt ervoor dat de woonkamer ook op zeer koude dagen voldoende warm wordt als de belangrijkste aanbevolen maatregel – glasvervanging – nog niet is gerealiseerd.

Tip: kies voor duurzame isolatiematerialen

KetelhuisWG adviseert alle woningeigenaren op het WG-terrein om waar mogelijk 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.

Aanbevolen maatregelen

De belangrijkste aanbevolen maatregel voor de Weebertoren:

- **Beglazing:** Vervangen van de standaard dubbele beglazing door hoogrendementsglas (HR++), aangebracht in de huidige kozijnen. Dit levert een aanzienlijke energiebesparing op, naar schatting zo'n 10%. Als deze maatregel wordt doorgevoerd, is vervanging van radiatoren (zie noodzakelijke maatregel) niet nodig.

Overige aanbevolen maatregelen:

- **Dakisolatie:** Het aanbrengen van extra isolatie op het dak. Dit bespaart vooral energie voor de direct daaronder gelegen woningen.
- **Vloerisolatie:** Het beter isoleren van de plafonds in de bergingen op de begane grond met extra isolatieplaten. Dit zorgt voor minder warmteverlies in de woningen daar direct boven. Extra isolatie in de kruipruimten biedt ook een betere isolatie voor de twee woningen op de begane grond.
- **Gevelisolatie:** Het na-isoleren van de spouw.
- **Ventilatie:** Vervanging van de huidige mechanische ventilatie door vocht- en CO2-gestuurde ventilatie, in combinatie met zelfregelende ventilatieroosters. Ook dit zorgt voor minder warmteverlies.

Snelle besparing

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

- Kierdichting van ramen en deuren
- Thermostatische kranen op alle radiatoren
- Radiatorfolie achter de radiatoren
- Gordijnen achter de radiatoren langs

Noodzakelijke maatregel

Wanneer vervanging van het dubbele glas door HR++-glas nog niet heeft plaatsgevonden, is deze maatregel noodzakelijk voor een goed warmtecomfort:

- vervangen van radiatoren in de woonkamers achter de balkonpui door iets dikkere radiatoren met een thermostatische radiatorkraan. De warmteafgifte in de woonkamers stijgt dan met ruim 25%. Voor de helderheid: hiermee wordt het energieverbruik niet lager. Voorkeur heeft dus vervangen van de beglazing, want dan is vergroting van de capaciteit van de woonkamerradiatoren niet nodig.

Slim: combineren met 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 Weebertoren relevant:

- Kozijnen en beglazing
- Dakbedekking
- 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 en kan bevestigd worden op de plaats waar nu de cv-ketel hangt. De leidingen die nodig zijn voor aansluiting op het warmtenet passen binnen de bestaande schachten en bergingen in de Weebertoren. Er zijn dus in de woningen weinig tot geen breekwerkzaamheden nodig. Hoe het nieuwe systeem precies ingepast wordt in de 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. Het startcontract is een voorlopig contract 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

Wat precies de kosten zijn van de aanbevolen maatregelen die tot minder energieverbruik leiden, is door KetelhuisWG niet beraamd.

De geraamde kosten van de noodzakelijke gebouwmaatregel voor de Weebertoren – vervanging van radiatoren in de woonkamer – zijn € 625,30 per woning (inclusief btw) en worden door Stadgenoot betaald.

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 woningeigenaren (en dus ook Stadgenoot) 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 ook voor rekening 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. 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

Er zijn maatregelen nodig om de woningen geschikt te maken voor aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG.
Het belangrijkste advies is:

- Verbetering van het isolatieniveau door vervanging van de huidige dubbele beglazing door HR++-glas.

Kan deze glasvervanging niet plaatsvinden voordat tot aansluiting wordt overgegaan, dan is één overgangsmaatregel nodig:

- Vervangen van de woonkamerradiatoren door een iets dikkere radiator met een groter vermogen en een thermostatische radiatorkraan.

De kosten van de gebouwmaatregelen worden door Stadgenoot betaald. Waar mogelijk wordt hiervoor gebruik gemaakt van subsidiemogelijkheden. Ook de kosten voor aansluiting op het warmtenet à € 3.325,- worden gesubsidieerd.

De schachten zijn groot genoeg voor de warmteleidingen en bevinden zich op een gunstige plek, dus er lijkt geen breekwerk in de woningen nodig.

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

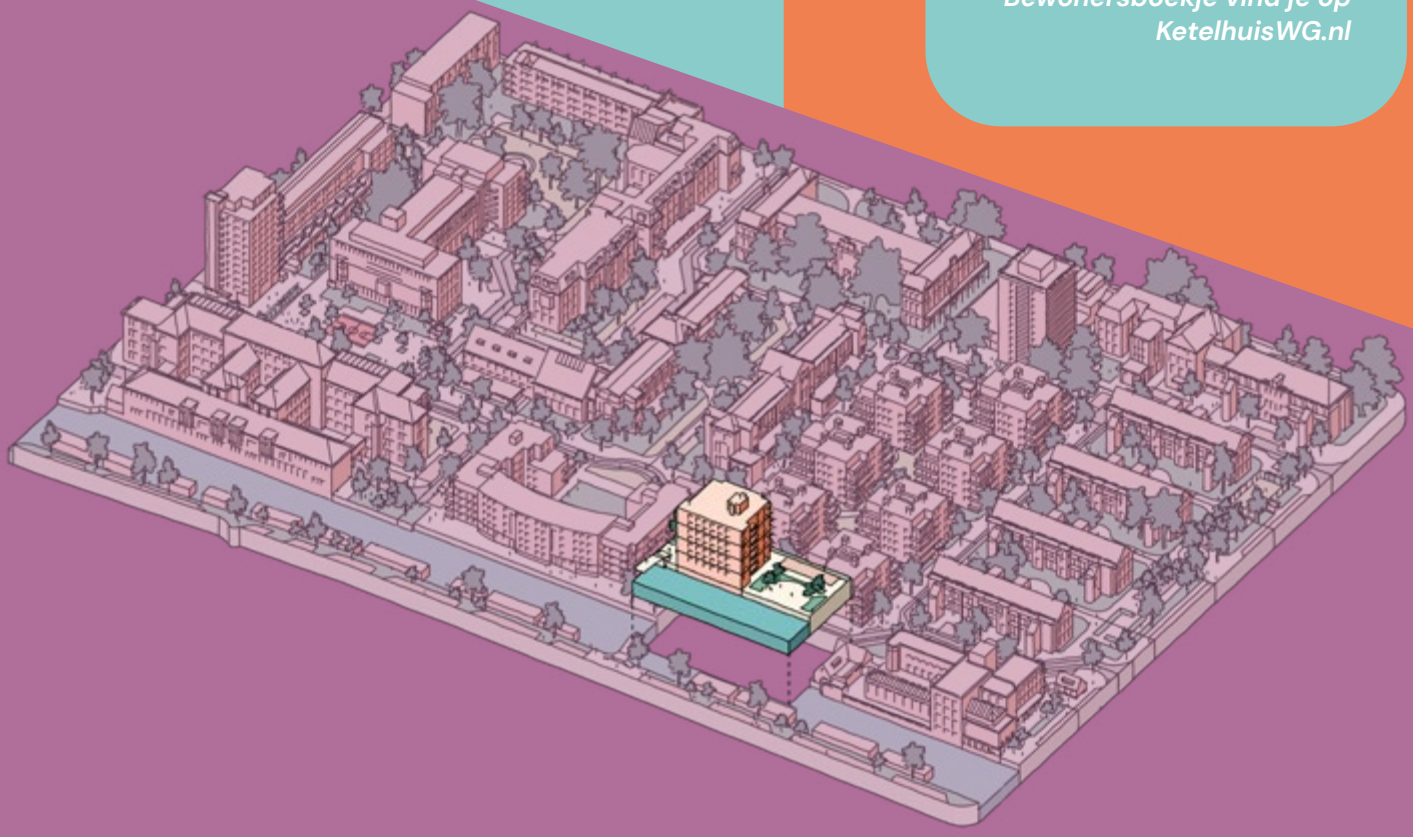
COLOFON

Samenstelling en redactie
Hans Valkhoff
Marije Wilmink

Beeldredactie en vormgeving
Linde de Jonge

© KetelhuisWG

april 2022
KvK 73208094

www.ketelhuisWG.nl

Het voorgaande Bewonersboekje vind je op KetelhuisWG.nl