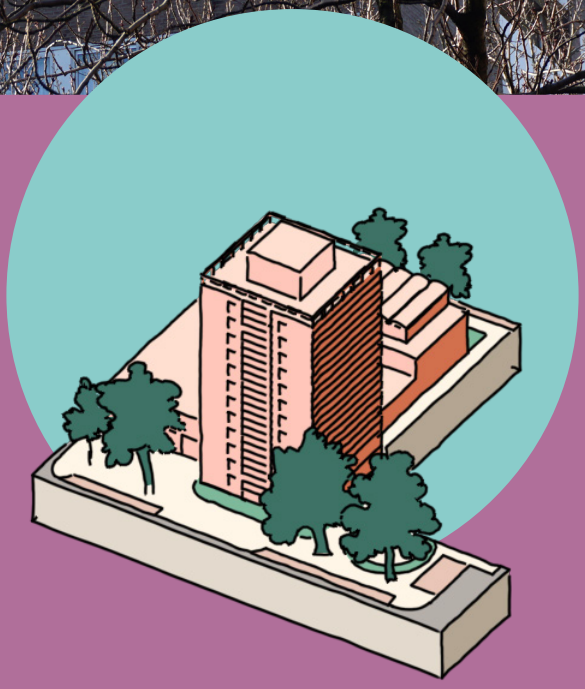
Gebouwfolder

Anna Reynvaanflat

Ite Boeremastraat 11 t/m 105

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 woningen in de Anna Reynvaanflat aan te kunnen sluiten op het duurzame buurtwarmtenet.

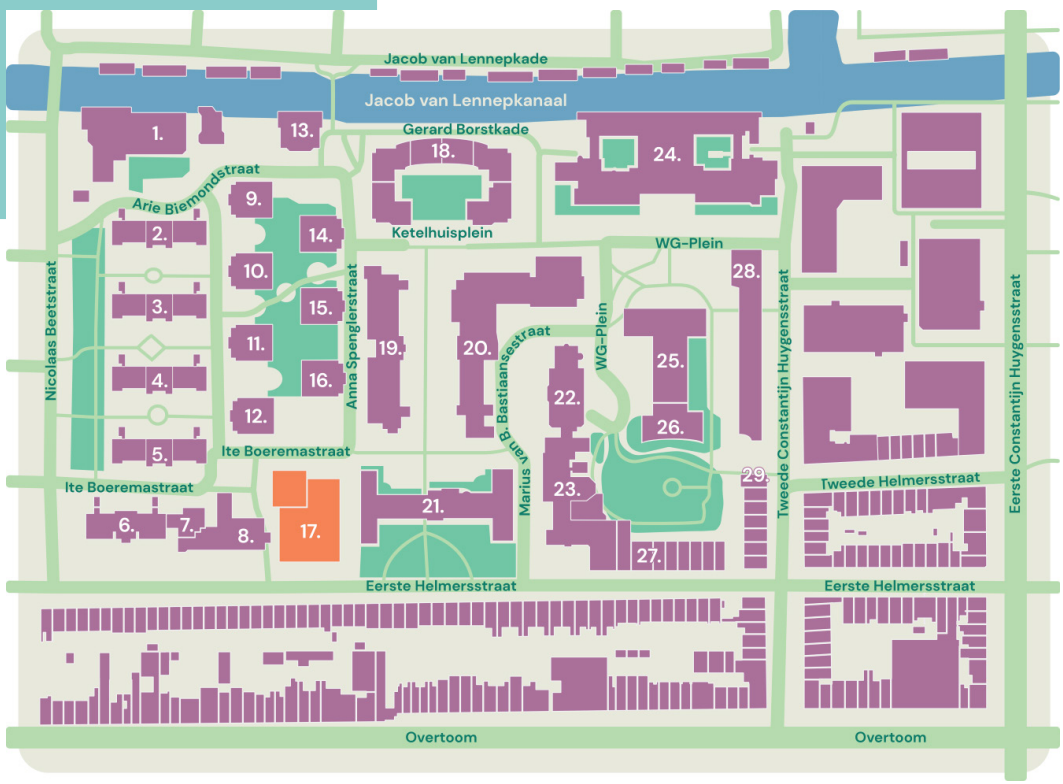


De Anna Reynvaanflat in vogelvlucht

In deze informatiefolder schetsen we eerst kort de uitkomsten van het bouwkundig onderzoek dat is gedaan door Alphaplan bv Adviseurs in Bouwen. Op pagina 4 lees je welke maatregelen worden geadviseerd voor de Anna Reynvaanflat. 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 een afspraak te maken of op het inloopspreekuur te komen. Ook kun je op de website antwoorden op veel gestelde vragen vinden.

De Anna Reynvaanflat is gebouwd in 1969 als 'zusterflat' voor personeel van het ziekenhuis. De flat is in 1985 verbouwd tot woningen. Sindsdien heeft de flat 10 woonlagen, op de 1e t/m 11e verdieping. Op de 3e, 7e en 11e verdieping liggen groepswoningen voor cliënten van Cordaan. Op de 1e verdieping na bevatten de overige verdiepingen 4 sociale huurappartementen voor senioren, op elke hoek één. De 1e verdieping bevat 2 sociale huurappartementen en een recreatieruimte. Op de begane grond is de entree. In de kelder zijn de bergingen. De Anna Reynvaanflat is bijna geheel eigendom van Stadgenoot. Alleen een deel van de begane grond is in eigendom van de gemeente. Op pagina 6 schetsen we de rolverdeling tussen Stadgenoot en de huurders in de gesprekken met KetelhuisWG.



Hoe staat jouw gebouw ervoor?

In 2022 heeft Stadgenoot een gebouwonderzoek laten doen naar de Anna Reynvaanflat. 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, of moeten er vooraf nog isolatie- en/of installatiemaatregelen worden getroffen? Een bouwadviesbureau en een installatieadviseur hebben de bouwtekeningen bestudeerd en verschillende 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 op te vragen via de website.

Nota bene: 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 het stookgedrag en hoe vaak men thuis is.

De onderzoekers hebben geen toegang gehad tot de groepswoningen. Zij gaan er van uit dat de gevels van deze woningen geen afwijkingen vertonen van de bezochte appartementen. Wel moet voor de groepswoningen nog bekeken worden hoe de warmteleidingen naar de afleverset kunnen lopen.

Warmteverlies

Uit de berekeningen blijkt dat het huidige isolatieniveau van de onderzochte woningen in de Anna Reynvaanflat niet voldoet voor aansluiting op het warmtenet. De capaciteit van de radiatoren is in verschillende vertrekken onvoldoende om de woningen warm te stoken op dagen dat het buiten zeer koud is (-10 °C en kouder). Door de lagere aanvoertemperatuur van het warmtenet is de warmteafgifte van de radiatoren op die uitzonderlijke dagen te gering.

Technisch gezien is het mogelijk alleen extra radiatoren en grotere radiatoren te plaatsen om voldoende comfort bij 70 graden aanvoertemperatuur te bereiken. Dat is relatief goedkoop, maar raden de onderzoekers af, omdat de woningen al veel en grote radiatoren hebben en omdat de kierdichting en de isolatiekwaliteit van de gevels erg slecht zijn.

De huidige staat

- **Verwarming:** Er zijn cv-installaties met individuele HR-combiketels voor verwarming en warm tapwater. Bij de meeste woningen zijn die onlangs vernieuwd. Alle kamers hebben radiatoren, met thermostaatregeling in de woonkamer.
- **Ventilatie:** Er is mechanische ventilatie (MV) met natuurlijke luchttoevoer via raamroosters in het glas en afvoerkanalen in de natte ruimtes (keuken, badkamer, toilet).
- **Isolatie:** De gevels bestaan uit ongeïsoleerde spouwmuren. De oostgevel en de zuidgevel alleen bij de balkons hebben ongeïsoleerde aluminium kozijnen met dubbel glas. De oostgevel heeft schuiframen met slechte kierdichting. In de westgevel zijn de aluminium kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met draaikiepramen en dubbelglas. Hier is de kierdichting beter. Het dak is waarschijnlijk niet of slecht geïsoleerd. De vloer van één van de twee woningen op de 1e verdieping wordt grotendeels verwarmd door de bedrijfsruimten op de begane grond. De andere woning bevindt zich boven de koude fietsenstalling.
- **Schachten:** De meterkasten liggen boven elkaar en zijn op de begane grond als schacht doorgezet. Dit lijkt de meest logische plaats voor de verticale distributieleidingen. De schachten zijn goed bereikbaar via de systeemplafonds in de kelder. De huidige cv-ketels hangen of in de keuken of in de bergruimte. De bergruimte lijkt de beste plaats voor de nieuw te plaatsen afleverset.

  Volgens de bewonerscommissie zijn de woningen, vooral die aan de oostgevel, moeilijk warm te krijgen in de winter. In de zomermaanden verwarmt de zon de woningen juist bovenmatig. Temperaturen boven de dertig graden binnen zijn geen uitzondering, ook als het buiten minder warm is. De bewonerscommissie zou het heel fijn vinden als zonwering in de uitvoering meegenomen wordt. Omdat de woningen door senioren bewoond worden is het van belang dat aanpassingen zo min mogelijk belastend zijn. De bewonerscommissie heeft er vertrouwen in dat Stadgenoot en KetelhuisWG daar rekening mee zullen houden.

Adviezen voor de Anna Reynvaanflat

Het gebouwonderzoek leverde drie soorten adviezen op voor de Anna Reynvaanflat: noodzakelijke maatregelen, eenvoudige maatregelen die snel energiebesparing opleveren (‘*quick wins*’) en aanbevolen maatregelen. De noodzakelijke maatregelen zorgen 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

- Aanbrengen spouwisolatie van buitenaf. Met deze relatief goedkope maatregel, die niet ingrijpt in de woningen, wordt direct energie bespaard.
- De aluminium kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR^{++}-glas.

  Het advies in de gebouwrapportage is om de dubbele beglazing in de kunststof kozijnen in de westgevel te vervangen door HR^{++}-glas. Stadgenoot heeft dit nader onderzocht en besloten ook deze kozijnen te vervangen door nieuwe kunststof kozijnen met HR^{++}-glas.
  Dit levert samen met de spouwisolatie een besparing op van tenminste 10% en een grote verbetering van het wooncomfort.

‘Snelle’ maatregelen

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

- Thermostatische kranen op alle radiatoren.
- Radiatorfolie achter de radiatoren.

Aanbevolen maatregelen

Bij andere energiebesparende maatregelen is het aan te raden deze af te stemmen op het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van Stadgenoot. De belangrijkste maatregelen voor de Anna Reynvaanflat:

- Dakisolatie verbeteren bij het vervangen van de dakafwerking.
- Vloerisolatie: isolatie van de plafonds van de onverwarmde ruimten op de begane grond.
- Ventilatie: Vervanging van de natuurlijke luchttoevoer door zelfregelende roosters zorgt voor minder warmteverlies, eventueel met vocht- en CO2-sturing (MV).

Tip: kies voor duurzame isolatiematerialen

KetelhuisWG adviseert Stadgenoot 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 het beste geplaatst worden in de bergruimte die direct aan de keuken grenst. De leidingen die nodig zijn voor aansluiting op het warmtenet kunnen waarschijnlijk door de meterkast worden geleid. Dan is er weinig tot geen breekwerk 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.

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.

Stadgenoot

Stadgenoot is als eigenaar van de huurwoningen (mede) verantwoordelijk voor eventuele gebouwmaatregelen en bespreekt met de huurders de mogelijkheden en voorwaarden voor aansluiting op het warmtenet.

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 wil 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 kunnen 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.

Aansluiten bij het warmtenet van KetelhuisWG

Zo is je woning klaar voor aansluiting:

- ☑ Het warmtenet is aangelegd bij je gebouw
- ☑ Uitvoering van de gebouw-maatregelen is afgerond
- ☑ Je leveringsovereenkomst is getekend

Wat zijn de kosten?

Gebouwmaatregelen

De kosten van de noodzakelijke gebouwmaatregelen worden door Stadgenoot betaald. Stadgenoot vraagt hier geen huurverhoging voor. De geraamde kosten van de genoemde maatregelen zijn voor de 42 woningen van Stadgenoot in de Anna Reynvaanflat gemiddeld €32.000 per woning. De drie groepswoningen worden hierbij geteld als drie maal vier woningen. Voor deze kosten kan Stadgenoot gebruik maken van subsidies (zie hieronder). Bij de vervanging van de beglazing en de ventilatieroosters zou het goed zijn deze te combineren met de vervanging van de mechanische ventilatie (MV) door een energiezuiniger systeem met vocht- en/of CO2-sturing. De kosten van deze aanbevolen maatregelen die tot minder energieverbruik leiden, zijn niet geraamd.

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 betaalt de eigenaar, in dit geval dus Stadgenoot en is gedeeltelijk subsidiabel. 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 herstel van metsel-, tegel-, stuc- en schilderwerk) zijn voor rekening van KetelhuisWG.

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. Inzicht in de financiële consequenties van overstappen naar KetelhuisWG krijg je als bewoner in het begin van 2023. 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 voorbereiding en de eerste investeringen van KetelhuisWG in het energiesysteem te financieren. Ook wordt de bijdrage ingezet om een deel van de aansluiting van de individuele woningen op het warmtenet te betalen. Verder zijn er diverse subsidies beschikbaar voor de maatregelen die eigenaren vooraf moeten treffen om voldoende comfort bij 70 graden te kunnen garanderen. De insteek blijft dat de kosten voor het overgaan op het duurzame energiesysteem zoveel mogelijk gedekt worden door subsidies.

Samengevat

In de Anna Reynvaanflat zijn maatregelen nodig om de flat geschikt te maken voor aansluiting op het warmtenet van KetelhuisWG. Het gaat daarbij om: spouwmuurisolatie en HR^{++}-glas in nieuwe kunststof kozijnen, waar nu aluminium en kunststof kozijnen zijn.

Deze noodzakelijke gebouwmaatregelen zijn voor rekening van Stadgenoot en kosten gemiddeld € 32.000 per woning. Waar mogelijk maakt Stadgenoot hiervoor gebruik van beschikbare subsidies. Ook de kosten voor Stadgenoot voor aansluiting op het warmtenet en voor de overgang naar inductiekoken worden deels gesubsidieerd.

De schachten van de meterkasten zijn vermoedelijk groot genoeg voor de warmteleidingen, dus waarschijnlijk is er weinig tot geen breekwerk in de woningen nodig.

Inzicht in de kosten voor jou als bewoner, krijg je tijdens het gesprek dat KetelhuisWG met iedere bewoner gaat voeren.

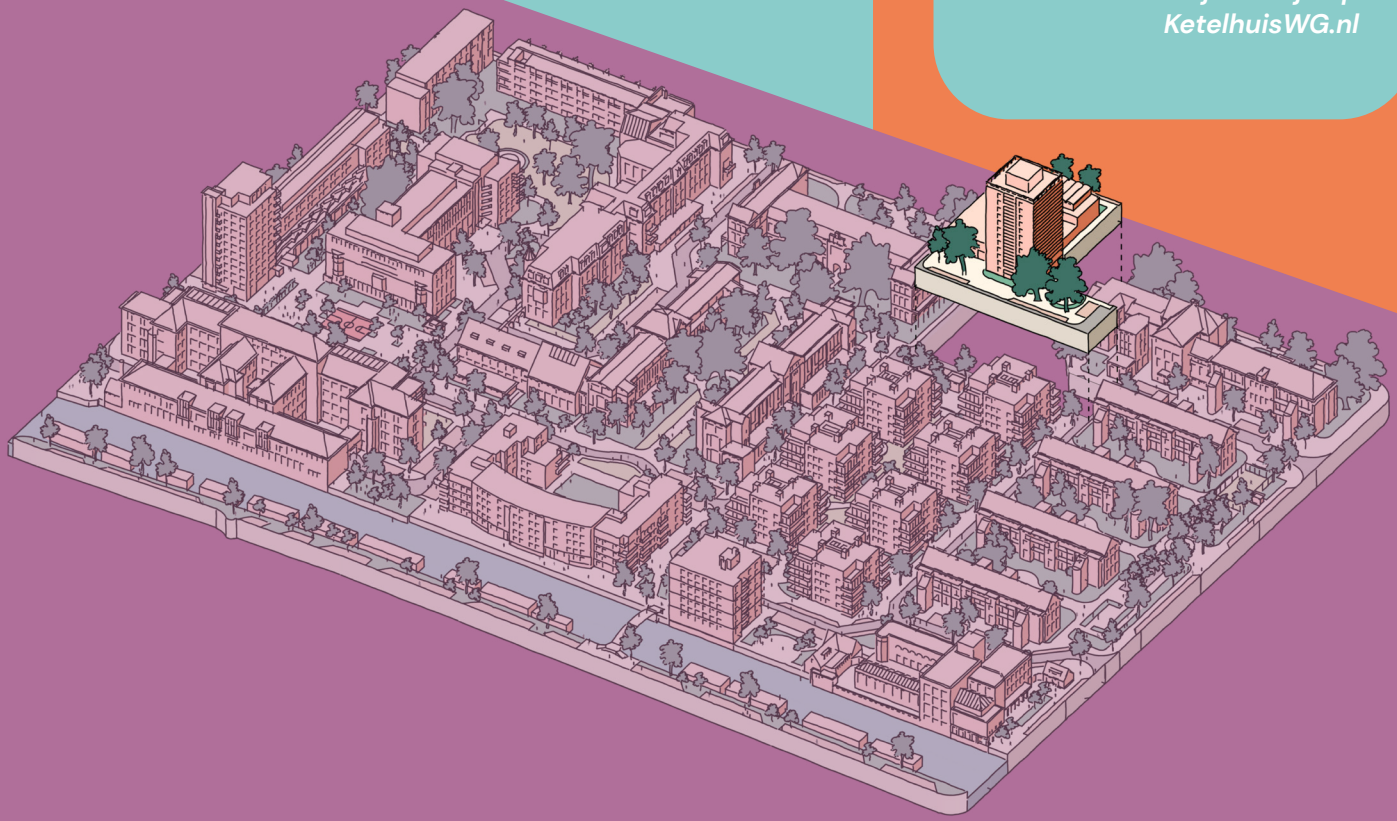
COLOFON

Samenstelling en redactie
Hans Valkhoff
Marije Wilmink

Beeldredactie en vormgeving
Linde de Jonge
Eileen Velthuis

© KetelhuisWG

februari 2023
KvK 73208094

www.KetelhuisWG.nl

Het algemene Bewonersboekje vind je op KetelhuisWG.nl