

## Algemene Ledenvergadering KetelhuisWG – 30 november 2023

### Inleiding

De Algemene Ledenvergadering van KetelhuisWG was zeer drukbezocht: bij elkaar waren er meer dan 150 aanwezigen waarvan het overgrote deel leden en dus ook veel bezoekers. Er leefden veel vragen die we in dit verslag hebben onderverdeeld per onderwerp. Ook hebben veel bewoners zich opgegeven voor de werkgroepen voor onder andere de techniek en Futureproof, het plan voor de ruimtelijke vormgeving van de openbare ruimte na oplevering van het warmtenet.

Samen met de presentatie, op de pagina van deze ALV gepubliceerd op de website (<https://www.ketelhuiswg.nl/algemene-ledenvergadering-2023>), kan de avond opnieuw worden nagegaan.

Met uitzondering van het uitgestelde besluit over het Definitief Ontwerp van de techniek zijn alle besluiten aangenomen.

### Agenda

#### 1. Opening en vaststellen agenda (Ted Zwietering, voorzitter)

Deze Algemene Ledenvergadering richt zich op het voorbereiden van een definitief realisatiebesluit voor de zomer van 2024.

Op 30 november besluiten we over het definitieve technisch ontwerp en praten we over het ontwikkelen van de coöperatie en het warmteleveringsbedrijf KetelhuisWG.

In het voorjaar 2024 komen de kosten en het financieringsplan ter goedkeuring in de ALV.

In mei/juni 2024 kunnen de leden dan over het integrale plan met een uitvoeringsontwerp, kosten en opbrengsten en planning besluiten.

#### 2. Verslag en besluiten ALV 17 maart 2022 (Ted Zwietering, voorzitter)

Verslag en presentatie met de besluiten staan op de website.

Op de ALV van 17 maart vorig jaar hebben de leden tot een wijziging van de statuten van de coöperatie en de oprichtingsakte van het warmteleveringsbedrijf KetelhuisWG besloten. De coöperatie KetelhuisWG is eigenaar van het bedrijf. Iedereen die warmte afneemt van KetelhuisWG is ook lid van de coöperatie en daarmee houden de leden volledige zeggenschap over het bedrijf.

Een voorstel voor het ontwikkelen van de organisatie en het bestuur van de coöperatie in relatie tot het bedrijf is agendapunt 4.

Naar aanleiding van het verslag is gevraagd of en wanneer er een kascommissie wordt ingesteld. Een aantal leden heeft aangegeven zitting te willen nemen in de kascommissie. In de afgelopen subsidiefases hebben de financieel beheerder van de coöperatie, een externe accountant en de accountant van de gemeente de boekhouding gecontroleerd. Er was dus nog geen noodzaak om een kascommissie in te stellen. In de realisatiefase zullen nieuwe afspraken over financieel beheer en controle gemaakt worden. Verder zijn er geen vragen of commentaren naar aanleiding van de presentatie en het verslag binnen gekomen.

3. Werklijn Techniek: Definitief technisch ontwerp (Henk Dijkstra, DVP Smart Concepts)

Gevraagd besluit: goedkeuring van het definitieve ontwerp, zodat het uitgewerkt kan worden tot een uitvoeringsontwerp.

### Vragen

*Waarom is er niet gekeken naar locatie achter het Huygens?*

Deze locatie is meegenomen in het onderzoek, maar viel buiten de top 6: niet centraal in het distributienet, geen kade en meer redenen. Zie de presentatie voor de volledige afweging van mogelijke locaties.

*Waar wordt de geluidsmeting van de technische ruimte gedaan?*

Aan de gevel van het aangrenzende gebouw, de Weebertoren. De wettelijke norm is 30 db, KetelhuisWG heeft als doel minimaal 5 db daaronder te zitten.

*Staan de warmtepompen in serie?*

Zowel in serie als parallel.

*Is er een back-up opgenomen in het plan?*

Ja, een extra warmtepomp.

*Hoe definitief is de ligging van het leidingnetwerk in het Definitief Ontwerp?*

Voor de WIOR-procedure is de ligging leidingnetwerk vereist, deze is nu nog niet 100% definitief.

*Komen de leidingen ook door privé tuinen?*

Als dat nodig is wel, uiteindelijk moeten deze ook het huis in (naar de plek van cv-ketel).

*Waarom gebruiken we koelvloeistof die klimaatbelastend is?*

Het koudemiddel heeft een GBP kleiner is dan 1, de meeste vloeistoffen hebben een GBP van meer dan 2000. Deze wordt dus ook als relatief schoon beschouwd. Ammoniak is niet gewenst in bebouwde kom en CO<sup>2</sup> te duur.

*Waarom wordt er alleen in de zomer tot 55 graden verwarmd en niet in de herfst en de lente?*

55 graden wordt op het verste afleverpunt (in woning) geleverd. Dit wordt afgeschaald als de temperatuur het toelaat (wanneer mogelijk, dus eventueel ook in andere seizoenen).

*In hoeverre is in dit ontwerp rekening gehouden met eventuele uitbreiding naar omliggende straten?*

Er is overcapaciteit berekend. We kunnen nu dus bepalen waar deze overcapaciteit aan wordt besteed.

*Hoe lang gaat de bouw duren?*

In totaal anderhalf á twee jaar.

*Werkt het systeem ook als het klimaat een omslagpunt bereikt en het daarom juist veel kouder wordt in Nederland? Kan het systeem het ook aan als het een week -20 is?*

Ja, er is conservatief gerekend. De warmtepompen draaien dan op volle kracht.

*Waarom zijn de huizen van Eerste Helmersstraat oneven, waar wel contracten zijn verzameld, niet meegenomen in het uiteindelijke DO?*

De uitbreiding is meegenomen als overcapaciteit, voor fase 1 is nu helaas alleen het WG-terrein en de Tweede Constantijn Huygensstraat mogelijk. We werken toe naar een aansluitmogelijkheid in een latere fase.

*Hoe worden gebouwen aangesloten en hoe wordt dit afgestemd met en bekendgemaakt aan bewoners?*

*In de stukken staat dat eigenaren het zo makkelijk mogelijk moeten maken om aan te sluiten. Wat is de scheidslijn tussen de verantwoordelijkheid van KetelhuisWG en eigenaren daarin?*

In gesprek met Stadsgeenoot en grote VvE's over de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen KetelhuisWG en eigenaren. Alle werkzaamheden van grote leidingen tot kleine stopcontacten in woningen staan in een lijst en er wordt op woningniveau bepaald wat KetelhuisWG doet en wat eigenaren zelf moeten doen. In het voorjaar staat een nieuwe serie gebouwbijeenkomsten gepland om dit verder uit te werken en toe te lichten. Het komt neer op maatwerk per gebouw en woning.

*Wanneer is de locatie van de technische ruimte besloten?*

Daar is officieel nog niet mee akkoord gegaan. Bewonerscommissie Weebertoren is uitgesproken niet akkoord.

Met het oog op verdere klimaatopwarming en hetere zomers, kan het systeem ook koelen?

Nee, dit is helaas niet haalbaar. Het is te duur, en er zijn daarvoor woningen met vloerverwarming nodig.

*Is erover nagedacht om de inlaat van de TEO installatie schuin in te boren?*

Adviseur techniek Henk Dijkstra geeft aan dat dit niet mogelijk is.

*Wat gebeurt er bij calamiteiten zoals kortsluiting? Kan er niks ontploffen?*

Daar worden procedures voor gevolgd. Bij kortsluiting zal de elektra meteen worden afgeloten (net als bij bijvoorbeeld de travohuisjes van Liander) dus er is geen brand- of ontploffingsgevaar.

*Het besluit over het DO is uitgesteld, naar aanleiding van veel kritische geluiden van o.a. bewoners van de Weebertoren. Hoe verregaand is de solidariteit/in hoeverre moet iedereen akkoord gaan met dit soort besluiten?*

Heel verregaand, er zijn geen halve besluiten dus daarom is de besluitvorming nu uitgesteld. KetelhuisWG is in gesprek met de bewoners van de Weebertoren. Het is cruciaal zorgen van bewoners weg te nemen, bijvoorbeeld door te kijken bij een project met zeer vergelijkbare techniek in Scheveningen.

### **Inhoud agendapunt**

In 2023 heeft DVP Smart Concepts het functioneel ontwerp van Baas | Kuijpers uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In het definitieve ontwerp zijn de verschillende onderdelen van het aquathermiesysteem in detail uitgewerkt, zodat een nauwkeurige directiebegroting gemaakt kon worden voor het financieringsplan. Onderdeel van het plan is een ondergrondse technische ruimte (zie bijlage). Het definitief ontwerp zal op de vergadering worden gepresenteerd. Wij horen graag de mening van de leden over het definitief ontwerp.

Onze partners gemeente Amsterdam, Waterschap AGV en Stadgenoot steunen het plan en zijn de interne besluitvorming voor respectievelijk een Raadsbesluit en investeringsbesluiten gestart.

Zodra die besluiten zijn genomen in het eerste kwartaal 2024, kan het definitieve realisatiebesluit door de leden worden genomen in samenhang met het financieringsplan en de definitieve aansluitbijdragen en tarieven.

Ter informatie: het definitief ontwerp staat op de website bij de aankondiging van de ALV.

Voorstel van voorzitter Ted Zwietering is om het besluit over het Definitief Ontwerp van de techniek terug te nemen en uit te stellen tot volgende ALV in maart, als er meer duidelijk is en het samen met de begroting en business case gepresenteerd kan worden.

#### 4. Werklijn Organisatie & Contractering (Theo Konijn, Werkgroep Organisatie & Contractering)

Ter informatie en oproep voor bestuurskandidaten

#### **Vragen**

*Wat is de functie van de stuurgroep die eerder werd genoemd?*

Zij stuurt op ontwikkeling van project en wordt na realisatie van het project opgeheven.

*Kan de coöperatie (UA) in conflict komen met het bedrijf (bv)?*

Theoretisch niet. De bv doet wat coöperatie besluit.

*Wat houdt het concreet in om in een werkgroep te zitten?*

1 keer in de 3 weken bij elkaar komen om te discussiëren over besluiten over een specifiek onderwerp (o.a. techniek, Business Case, etc.). Er is ook een nieuw bestuur nodig! Tenminste vier á vijf mensen. In het bestuur is ook een zetel voor Stadgenoot en de grootverbruikers (LAB111 en AOC) bestemd.

#### **Inhoud agendapunt**

KetelhuisWG bv wordt de warmteleverancier, verantwoordelijk voor de warmtevoorziening van de buurt. De coöperatie KetelhuisWG is als rechtspersoon enig aandeelhouder van de bv. De leden van de coöperatie zijn het hoogste orgaan en bepalen wat er gebeurt in de coöperatie. Zij kiezen het bestuur dat de bv aanstuurt. Tenminste een keer per jaar is er een Algemene Ledenvergadering.

De initiatiefnemers van KetelhuisWG hebben vanaf het begin een kopgroep samengesteld, een open maar niet vrijblijvend platform voor betrokken leden die kort of lang binnen de coöperatie iets bijdragen, hun opinies en hun overwegingen delen en hun acties op elkaar afstemmen. Zij vormen het kloppend hart van KetelhuisWG. Dat kloppende hart zouden we graag willen behouden in de organisatie.

Wij stellen voor om verschillende werkgroepen of commissies op te richten voor verschillende aandachtsgebieden, zoals financiën, techniek of communicatie. De trekkers

van die werkgroepen vormen samen de coöperatieraad, het nieuwe kloppende hart van KetelhuisWG. Zij kunnen daarin bijgestaan worden door experts, bijvoorbeeld op juridisch of technisch vlak. Aan een werkgroep kan ook een bestuurslid deelnemen. De coöperatieraad adviseert het bestuur (en de leden) van de coöperatie en de bv gevraagd en ongevraagd en kan een schriftelijke reactie op een afgegeven advies eisen. Zo moet gewaarborgd blijven dat de betrokken leden directe invloed hebben op het reilen en zeilen van de coöperatie en de bv.

KetelhuisWG doet hierbij een oproep aan leden om zich kandidaat te stellen voor het bestuur. Ook zoeken we mensen die een bijdrage willen leveren in een werkgroep. We zoeken zeker niet alleen professionals of experts, iedereen die zich wil inzetten voor KetelhuisWG en de buurt is welkom.

#### 5. Werklijn Businesscase en financiering (Theo Konijn, Werkgroep Businesscase en financiering)

Ter informatie en oproep voor financiële experts

#### **Vragen**

Is er naast een lening van de bank ook een bijdrage van bewoners?  
Sowieso is er een aansluitbijdrage van bewoners, daarnaast is het ook denkbaar dat er een oproep wordt gedaan om bewoners te vragen geld in te leggen. Een aantal aanwezigen geeft aan hiervoor open staan.

*Waarom is er nu de keus tussen specifiek de twee banken Rabobank en Triodos om een lening bij af te sluiten?*

Dit is geen toeval, we hebben onderzocht welke banken dit soort projecten zouden financieren. Rabobank is positief omdat zij meer willen investeren in (energie)coöperaties in steden. Triodos is altijd, vrijwel zonder voorwaarden, positief geweest.

#### **Inhoud agendapunt**

Op basis van het definitief ontwerp is de begroting voor de realisatie van het technisch systeem gemaakt en verwerkt in het businesscase-model.

Dit is een nieuw model gemaakt door Impuls Advies. In dit model zijn de adviezen verwerkt uit de *peer review* op het model van Over Morgen. Tevens is nieuwe informatie over subsidies verwerkt. De komende maand zal het model worden gesplitst in 2 delen: de TEO-installatie, waarvoor Waternet verantwoordelijk wordt en de rest van het warmtesysteem (WKO, opwek, distributie en aflevering) waarvoor KetelhuisWG verantwoordelijk wordt.

Zodra de beschikkingen van de subsidies binnen zijn, kunnen het Raadsbesluit en de investeringsbesluiten van Waterschap en Stadgenoot genomen worden en kan de bank geselecteerd worden voor het definitieve financieringsplan en de bedrijfsbegroting. Buurtbewoners die kunnen adviseren over de financieren en bedrijfsvoering zijn zeer welkom.

6. Ontwikkelingen inzake duurzame elektriciteit (Ronald van Oijen, OM | Nieuwe Energie)

#### **Vragen**

*Een huurder van Stadgenoot kreeg een brief over Zongenoot over zonnepanelen, is dat een optie?*

Er wordt een overzicht gemaakt van wat er per gebouw mogelijk is met daken.

Projectleider gebouwen Aleida Verheus neemt ook contact op met Zongenoot over een eventuele samenwerking.

*Moeten individuen ook elektriciteit afnemen van OM | Nieuwe Energie?*

Hoeft niet, mag wel. Het systeem van KetelhuisWG zal wel volledig draaien op groene stroom van OM.

#### **Inhoud agendapunt**

Presentatie over de mogelijkheden om duurzame elektriciteit in te kopen voor de installaties van KetelhuisWG. Ook gaat Ronald van Oijen in op de mogelijkheid om duurzame elektriciteit aan te bieden aan bewoners.

7. Jaarrekeningen 2021 en 2022 (Hans Oele, penningmeester)

Gevraagd besluit 4.1: goedkeuren jaarrekening 2021 van de coöperatie.

Gevraagd besluit 4.2: goedkeuren van de jaarrekening 2022 van de coöperatie.

Gevraagd besluit 4.3: goedkeuren van de jaarrekening 4 mei – 31 december 2022 van het bedrijf

#### **Vraag**

*Komt de begroting op de website (als daar 11 dec over besloten wordt)? Lastig om nu moeten beslissen over een plan als de financiën niet duidelijk zijn.*

De begroting is nu alleen nog beschikbaar voor het aanbod van de aannemer. Er komt in het eerste kwartaal van 2024 een ALV over het gehele financiële plan.

### Inhoud agendapunt

In 2022 is de jaarrekening van de coöperatie over 2021 goedgekeurd door de kopgroep van KetelhuisWG (bijlage 4.1).

In 2023 zijn de jaarrekeningen 2022 van de coöperatie en van het -vorig jaar opgerichte-warmtebedrijf KetelhuisWG bv opgemaakt (bijlagen 4.2 en 4.3).

Iedereen stemt in met jaarrekeningen 2022 UA.

Iedereen stemt in met jaarrekeningen 2022 bv.

8. Resultaten 2023 en planning 2024 (Annette Schermer, projectmanager; Eileen Velthuis, coördinator communicatie en participatie; Ina Sok, projectmanager ToekomsthuisWG)

Ter informatie

Hoewel vooral het definitief technisch ontwerp en de organisatie centraal hebben gestaan, is er hard doorgewerkt in de andere werklijnen. Daarover informeren we de leden, kijken we terug om de resultaten te vieren en blikken we vooruit naar de volgende mijlpalen.

De leden van het campagneteam zijn doorgestaan met het voeren van gesprekken over KetelhuisWG en het ophalen van startcontracten.

Stadgenoot en andere gebouweigenaren bereiden de geadviseerde aansluitmaatregelen voor en de overeenkomsten die zij daarover met KetelhuisWG sluiten.

Stadgenoot is daar al ver mee en sluit binnenkort een aansluitovereenkomst voor hun gebouwen met KetelhuisWG. Over 2 gebouwen moet nog een besluit genomen worden: de voormalige politiepост (Tweede Constantijn Huygensstraat 41) en de ateliergebouwen (voormalige Oogkliniek, WG-Plein 1-78 en voormalige Vrouwenkliniek, WG-plein 874-881).

Binnenkort kun je voor informatie over KetelhuisWG, een model van het systeem en allerlei duurzame initiatieven terecht in ToekomsthuisWG.

9. Rondvraag (allen)

*Kunnen mensen die nog geen contract hebben getekend nog steeds later instappen in het project?*

We zijn al heel ver wat betreft startcontracten, dus nu geen prioriteit. Wel nog narooi acties. Er kan altijd een afspraak gemaakt worden.

*Is er iemand van SGN aanwezig om vragen van huurders te beantwoorden? Er is maar één brief van de woningcorporatie ontvangen.*



Door omstandigheden niet, er zal zeker iemand van Stadgenoot bij de gebouw-  
bijeenkomsten aanwezig zijn.  
Andere huurders van Stadgenoot geven aan wel al drie brieven te hebben gekregen.

*Wordt het gebouwtje waar het ToekomsthuisWG in komt, gehuurd?*  
Ja, van LAB111.

10. Afsluiting (Ted Zwietering)