

## ALV KetelhuisWG 28 maart 2024

19:30–21:30 uur, Aula Huygens College

### Inleiding

De ALV op 28 maart 2024 stond in het teken van het definitieve technisch ontwerp, de businesscase en tarieven. Het was weer een drukbezochte avond, met zo'n 150 aanwezige leden en gasten. Dit verslag is gebaseerd op notulen. Aan de hand van dit verslag en de bijbehorende presentatie, kan de avond worden nagegaan.

### Agenda

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

Ted heet alle leden, vertegenwoordigers van Stadgenoot, gemeente en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en geïnteresseerden welkom.

Er is een agendapunt toegevoegd: aanvullend op de businesscase geeft Mechtild Linssen een presentatie over de voorgestelde tarieven voor 2024 die in de businesscase zijn opgenomen.

#### Algemene update

De kopgroep is dit initiatief gestart omdat het niet snel genoeg ging met de energietransitie, 5 jaar geleden alweer. Sinds die tijd hanteert KetelhuisWG nog steeds 3 uitgangspunten: betaalbaar, duurzaam, van ons (collectief & lokaal).

Na de ALV van 30 november 2023 is het businesscase-model door de stuurgroep van gemeente, Stadgenoot, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en KetelhuisWG als volledig en robuust vastgesteld. Theo Konijn gaat later deze vergadering in op de businesscase.

Warmtenetten zijn de afgelopen tijd veel in nieuws, vooral omdat renteverhogingen funest blijken te zijn voor ontwikkeling.

In januari heeft KetelhuisWG afscheid genomen van het aannemersconsortium Baas-Kuijpers. Baas is van marktstrategie veranderd en heeft onvoldoende capaciteit om warmtenetten te doen. Het opnieuw aanbesteden biedt kansen om scherpere prijzen te krijgen.

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) stelt elk jaar de maximale prijs die leveranciers mogen vragen voor warmte vast. Dit jaar zijn deze prijzen problematisch hoog (zie de Van

der Pekbuurt in Noord). Tarieven bepalen is op dit moment niet makkelijk. KetelhuisWG kan zijn belofte Niet Meer Dan Nu voor betaalbare, schone energie nog steeds nakomen.

Planning:

April '24 – Sept '24 → selectie aannemers voor 6 deelprojecten

Juli '24 – Dec '25 → uitvoeringsontwerpen 6 deelprojecten

December '24 → realisatie door de leden

Feb '25 – Aug '25 → bouw technische ruimte

Aug '25 – Maart '26 → bouw WKO, installaties, leidingnetten

April '26 – Okt '27 → aansluiten gebouwen

## 2. Verslag en besluiten ALV 30 november 2023

Geen opmerkingen bij verslag, verslag vastgesteld.

## 3. Definitief ontwerp aquathermiesysteem (Monika Manios, technisch projectleider)

Na vertrek Baas-Kuijpers zal de aanbesteding plaatsvinden in 6 specifieke deelprojecten. Er zijn bijeenkomsten werkgroep-techniek georganiseerd om geïnteresseerde bewoners de gelegenheid te geven meer in detail op technisch ontwerp, onderliggende onderzoeken en de aanbesteding in te kunnen gaan.

Er is tevens een informatiebijeenkomst over herplaatsen en de noodzakelijke kap van bomen. Sommige bomen moeten helaas worden gekapt. Daar komen in samenspraak met bewoners nieuwe voor in de plaats.

De gepresenteerde data komen op de website en in de digitale nieuwsbrief.

**Onderbouwing gekozen locatie technische ruimte** (zie voor een kaart met de locaties de presentatie)

Waarom is er gekozen voor deze locatie?

Het kiezen van de locatie van de technische ruimte bestond uit verschillende stappen:

1. Mogelijke locaties vinden (criteria: binnen WG-terrein, voldoende ruimte aanwezig).
2. Bepalen boven- of ondergronds (afhankelijk van ruimtelijke inpassing, impact op omgeving en financiële aspecten).

Er is gekozen voor ondergronds.

Locatie 2, 3, 5 en 6 zijn te klein, waardoor je op meerdere locaties zou moeten bouwen. Locaties 1 en 4 blijven over.

3. Overige afwegingscriteria (wet- en regelgeving, dicht bij kanaal, voldoende afstand tussen in- en uitlaat van de TEO-installatie, passen kabels, bereikbaarheid gebouwen, zo min mogelijk bomen kappen, geen verlies van parkeerplaatsen, weinig verplaatsing van bestaande objecten, dicht bij Liander elektriciteitshuis, geen verzwaard dak i.v.m. verkeersbewegingen)

Locatie 4: aantal grote bomen moeten gekapt, in- en uitlaat niet op eigen terrein, leveranciersingang AOC niet bereikbaar tijdens de bouw, verzwaard dak nodig i.v.m. verkeer parkeren en leveranciersingang en verlies parkeerplaatsen.

Locatie 1: meest geschikt.

Vragen:

- "Waarom is de locatie naast het Huygens College afgevalen?"  
*Er is al een gasverdeelstation voor andere wijken en de leidingen passen daar niet zonder veel bomen te kappen.*
- "Waarom zijn de bewoners van de Weebertoren niet meegenomen in het proces van het kiezen van de locatie van de TEO-installatie?"  
*We hebben eerst een concreet plan moeten maken en sinds september vorig jaar hebben we diverse gesprekken met bewoners van de Weebertoren gevoerd. Monika zit tevens met vertegenwoordigers van de groene en blauwe kleurentorens ("stadsvilla's") om de tafel om de lijst met voor- en nadelen door te nemen. Nu in gesprek met bewoners over specifieke onderwerpen, zoals geluid en het model van Waternet. Het geluidsonderzoek is afgerond. KetelhuisWG stelt strengere geluidseisen dan wettelijk vastgelegd om er zeker van te zijn dat er geen overlast komt. Tijdens de bouw zal er wel geluidsoverlast zijn, maar daarna niet. Wanneer al bestaande systemen in Den Haag in werking zijn, kunnen we daar gaan luisteren.*

### **Locatie elektriciteitsvoorziening**

Het klantstation van Liander moet bovengronds en de elektravoorziening van KetelhuisWG zit er direct naast.

Exacte locatie nog niet bekend, maar dit zal nabij LAB111 zijn. Over de afwerking van het klantstation kan in overleg met de buurtbewoners worden besloten. In mei/juni werkt KetelhuisWG dat verder uit met Liander en omwonenden als onderdeel van Het groene gasthuis. De uitnodiging hiervoor volgt.

### **Begroting uitvoering**

De directiebegroting van technisch ontwerp bureau DVP is getoetst door diverse externe kostenexperts en de gemeente heeft de kosten per aansluiting vergeleken met andere

projecten. De kosten komen overeen met andere soortgelijke projecten in bestaande bouw in de binnenstad en behoren niet tot de hoogste. De verwachting is niet dat de aanbiedingen van de diverse aannemers veel lager zullen worden.

Vragen:

- "Wat zijn de afmetingen van het klantstation van Liander?"  
*8 x 3 x 3 meter*  
*Planning uitvoering: realisatie 2025*

Ted: Concreter kunnen we op dit moment niet zijn. In de komende bijeenkomsten zullen we de vervolgstappen transparant delen.

Inloopbijeenkomsten werkgroep-techniek:

- Woensdag 10 april om 16:00, locatie WG-buurt n.t.b. (inmiddels bekend: gemeenschappelijke ruimte Poortgebouw, red.)
- Donderdag 18 april om 16:00, locatie WG-buurt n.t.b. (inmiddels bekend: ToekomsthuisWG, Arie Biemondstraat 113)
- Woensdag 15 mei om 16:00, locatie WG-buurt n.t.b. (inmiddels bekend: ToekomsthuisWG, Arie Biemondstraat 113)

Informatie bijeenkomst benodigde bomenkap:

- Vrijdag 24 mei om 16:00, locatie WG-buurt n.t.b. (inmiddels bekend: Buurtsalon Jeltje, Eerste Helmersstraat 106N)

Geef je op via: [communicatie@ketelhuiswg.nl](mailto:communicatie@ketelhuiswg.nl) en [monika@ketelhuiswg.nl](mailto:monika@ketelhuiswg.nl)

#### **4. Businesscase (Theo Konijn)**

In december redelijk blij en positief, de investering kan helemaal terugverdiend worden in 30 jaar. Er is een positieve netto contante waarde. Het model gaf echter wel aan dat er over langere tijd een liquiditeitsprobleem optreedt en er geen geld zou zijn om rekeningen te kunnen betalen.

Belangrijkste oorzaken daarvoor waren de gestegen rente (6%) en een hogere investering door de inflatie. Dus de kosten van de banklening zijn veel hoger én het bedrag dat KetelhuisWG moet lenen is door de gestegen bouwkosten hoger.

In januari en februari heeft KetelhuisWG advies aan experts van banken en investeringsbedrijven gevraagd en een expertsessie georganiseerd met partners en buurtbewoners om te verkennen hoe de inkomsten vergroot kunnen worden en de uitgaven verminderd. Uitgangspunt blijft Niet Meer Dan Nu, maar met minder dan nu worden de resultaten van de businesscase niet positief.

De belangrijkste mogelijkheden om de uitgaven te verminderen zijn:

- a. Langjarig elektriciteit inkopen van zon- en windcoöperaties via OM | Nieuwe energie. Gesprekken zijn gaande met onder meer Betuwewind en de organisatie achter een nieuw windpark op zee. Daarmee verhogen we de zogenaamde gelijktijdigheid tussen onze elektriciteitsvraag en de elektriciteitsproductie.
- b. De eerste jaren van de realisatie volledig financieren met subsidies uit het Programma Aardgasvrije Wijken, van de gemeente, de Warmtenetten InvesteringsSubsidie, de – nog aan te vragen – Subsidie Aardgasvrije Huurwoningen (SAH), een bijdrage van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en eenmalige bijdragen van Stadgenoot.
- c. KetelhuisWG, gemeente en Stadgenoot zijn in gesprek met RVO om de SAH te maximaliseren. We gaan in gesprek met gebouweigenaren over tarieven.
- d. Een lening aangaan tegen een lagere rente dan bij een commerciële bank. De Nederlandse Waterschapsbank onderzoekt of ze een lening voor 30 jaar tegen 3% rente kunnen verstrekken.  
Optie 1: bouwfinanciering en Nederlandse Waterschapsbank (NWB) voor exploitatie na de bouw.  
Optie 2: gemeentegarantie om ook tijdens de bouw de lening van de NWB of eventueel de Bank Nederlandse Gemeenten tegen lage rente  
Optie 3: deelneming van de gemeente door bijvoorbeeld te investeren in het distributienet.

Wanneer we deze mogelijkheden kunnen realiseren is niet alleen de netto contante waarde positief, maar kan KetelhuisWG aan alle betalingsverplichtingen voldoen.

Op voorstel van een aantal leden in de ALV van 30 november 2023 hebben we onder de leden gepolst of ze willen inleggen/doneren. Een aantal mensen heeft aangegeven een lening te willen verstrekken, maar looptijd is veelal kort en gevraagde rendement te hoog. Vooralsnog zullen we hier dus geen gebruik van maken.

Vragen:

- Vergeet u de aansluitbijdrage?  
*Deze hebben we zeker ook nodig. We gaan in gesprek met gebouweigenaren en VvE's over aansluitbijdragen en tarieven.*

*We starten echter met het zoveel mogelijk inzetten van subsidies en we zijn in gesprek met de Rijksdienst Voor Ondernemers over de afstemming van alle subsidieregelingen, zodat we de SAH kunnen maximaliseren.*

- *"In gedeelde informatie was de NCW negatief (zelfde getal maar dan negatief). Waarschijnlijk een '-' teveel.*
- *"Wat is de discontovoet, waarmee wordt gerekend?"  
Discontovoet is gebaseerd op 2%, inflatie. De discontovoet is veel lager dan bij commerciële bedrijven, omdat wij geen winst maken en een buffer opbouwen om het grootste risico af te dekken.*
- *"Wie heeft de businesscase gemaakt?"  
De businesscase is gemaakt door Impuls Advies, een bureau dat is gespecialiseerd in businesscases voor warmtenetten voor onder meer Eneco. De financiële experts van de gemeente, Stadgenoot en Waterschap AGV hebben de businesscase mee beoordeeld. Als u wil meedenken, heel graag!*
- *"Staat de rente van de Waterschapsbank vast voor die 30 jaar?"  
Ja, bij de Nederlandse Waterschapsbank en de Bank Nederlandse gemeenten wel (in tegenstelling tot commerciële banken).*

## **5. Tarieven (Mechtild Linssen, werkgroep-tarieven)**

De uitgangspunten van KetelhuisWG zijn (onveranderd): duurzaam, eigendom van de bewoners, betaalbaar en een laag vastrecht in relatie tot het verbruikstarief, zodat energiebesparing loont.

Wat is Niet Meer Dan Nu voor ruimteverwarming, warm tapwater en koken in 2024?

Nu wordt bepaald door het gemiddelde van de afgelopen 4 jaar te nemen. Deze methodiek hebben we voor de startcontracten ook gehanteerd.

Het variabele tarief hebben we tot op het maximale bedrag ACM (€ 46,69 per GigaJoule inclusief BTW) moeten brengen.

Voor een gemiddeld huishouden (900m<sup>3</sup>) zijn de kosten van het vastrecht en verbruik van warmte bij KetelhuisWG nog €7,- minder per maand dan de gemiddelde kosten van het gasgebruik nu.

Extra kosten eigenaren (niet voor de huurders):

Eenmalige aansluitbijdrage à €3.570 en de eenmalige aansluitbijdrage voor elektrisch koken à €1.275. SAH geldt alleen voor VvE's waar 100% van de eigenaren ook zelf wonen.

In alle VvE's op het WG-terrein wordt tenminste 1 appartement verhuurd, waardoor ook zij alleen van de SAH gebruik kunnen maken.

De SAH dekt de aansluitkosten en kosten voor elektrische kookinstallatie en sommige in pandige maatregelen slechts gedeeltelijk (respectievelijk 30% en 40%).

Daarnaast is er ook een eigenaarsdeel vastrecht à €204 per jaar.

Voor gebouwen met collectieve aansluitingen is het maatwerk, dus moet nog worden besloten in gesprek.

Vragen:

- "Er zijn ook koophuurders. Hoe werkt dat?"  
*Maatwerk is nodig, we gaan het met u oplossen. Er zijn meer mensen die in dezelfde situatie zitten.*
- "Inregelen van installaties is veel moeite, hoe lang gaat dat duren en wanneer zal dat gebeuren?"  
*Voordat we worden aangesloten, gaan we ons eigen systeem al testen. Zodra de eerste gebouwen worden aangesloten, worden die 24/7 gemonitord zodat alle kleine dingen goed kunnen worden ingesteld. Ook als het kouder wordt, wordt er extra gemonitord. Dit is een garantie die we zullen leveren.*
- "Zijn er ook kosten voor lidmaatschap?"  
*Nee.*
- "Wat als de kosten opeens stijgen en het bestuur opstapt?"  
*We kunnen nu met alle expertise een technisch goed systeem bouwen, dat safe zou moeten zijn. Er zijn in de businesscase allemaal marges en reserves meegenomen, dus hebben een buffer. We zijn onafhankelijk van de gasprijs. De tarieven zijn afhankelijk van de kostprijs (kostprijs +). Als onverhoopt toch alles fout gaat, moet de minister ingrijpen (als gemeente niet snel genoeg is) en zal het systeem wel worden verkocht. Finetunen is heel hard nodig, dit moet nu al worden besproken met partners.*
- "Wat is de rol van ACM in de vaststelling van de tarieven?"  
*De tarieven zijn gebaseerd op de businesscase, maar blijven altijd onder de maximumtarieven die AMC jaarlijks vaststelt.*
- "Voor koophuurders is er veel onzekerheid, wanneer horen wij meer?"  
*We gaan met de koophuurders in gesprek om tot een passende oplossing te komen.*
- "Woonbootbewoners hebben een papier uitgedeeld over ultrasoon geluid, de berekeningen die zijn gedaan kloppen niet. Het ultrasone geluid waarmee de boel wordt schoongemaakt, is heel slecht voor mensen en dieren."  
*Waternet is de berekeningen aan het aanpassen, dat zal waarschijnlijk een kleine aanpassing betekenen voor de vergunning. De stroomsnelheid is aangepast. Het ultrasone geluid zit in de filters als het anti-aangroeisysteem in de technische ruimte. De filters zorgen voor 75-80% minder aangroei in het opzuigstelsel. Dit*

*is het één na beste systeem om aangroei te weren, op koperionen na, die op het vasteland verboden zijn. De analyse van het onderwatergeluid staat nog op de planning.*

- "Onderzoek van waterbeheer zegt dat het echt gevaarlijk is en geen goed systeem als 43% van het water door deze filters heen gaat, waar dat normaal maar 10% is." *We gaan dit verder onderzoeken.*

## 6. Besluiten

### Besluit 1:

Vaststellen definitief ontwerp op basis waarvan de aanbesteding van de deelprojecten kan starten om tot definitieve prijzen voor het uitvoeringsontwerp, de bouw en het onderhoud te kunnen komen.

*'We kunnen verder met het definitief ontwerp.'*

Ruime meerderheid om door te gaan met DO (veel groen, 2 blanco, 2 rood)

Consequentie: Aangenomen; we kunnen verder met het technisch ontwerp zoals het nu gepresenteerd is.

### Besluit 2:

De businesscase geeft voldoende vertrouwen en wordt vastgesteld onder de voorwaarde dat vóór het realisatiebesluit het liquiditeits- en financieringsprobleem zijn opgelost.

*'We kunnen verder met de businesscase.'*

Ruime meerderheid om door te gaan met businesscase (3 blanco stemmen).

Vragen:

- "Is er de mogelijkheid om te stemmen over ultrageluid?"  
*Nee, een spontane stemming is niet legitiem.*
- "Nemen we tijdens de volgende ALV in het najaar het definitief besluit?"  
*Dat klopt, dan nemen we het realisatiebesluit.*

## 7. ToekomsthuisWG & *Het groene gasthuis*

Het ToekomsthuisWG is bijna af. Er is een opening voor de buurt op 14 april, de officiële opening is op woensdag 29 mei.

## 8. Discussie

NB van koophuurders: naam en adres doorgeven aan Anoesjka Dinjens

- "De start van de bouw zou deze zomer zijn. Wat is de tijdlijn nu?"  
*Technische ruimte in de winter bouwen: start feb '25. De winter is de beste periode omdat de ramen dan vaker dicht zijn.*
- Beeldend kunstenaar in Paviljoen 1 maakt zich zorgen over afsluiten gas, omdat zij gebruik maakt van een grote gasoven.  
*Gasaansluiting gaat niet weg, dus daar gaan wij niet over. We gaan verder in gesprek.*