

Algemene Ledenvergadering 12 december 2024

1. Inleiding (Ted Zwietering)

De vergadering van vanavond is belangrijk: we zullen vaststellen of we het project KetelhuisWG kunnen uitvoeren en starten.

Wat is de actuele stand van zaken?

- Het technische plan is afgerond en klaar voor uitvoering. Er zijn aannemers geselecteerd die het willen realiseren.
- Er is intensief samengewerkt met de gemeente, Stadgenoot en het waterschap om de financiering rond te krijgen. Dit heeft gisteren (11 december 2024) geleid tot een positief besluit in de gemeenteraad: de gemeente steunt KWG met een subsidie van 1,5 miljoen euro uit het klimaatfonds en verstrekt KWG een lening van 7,9 miljoen om het plan te financieren en daarmee haalbaar te maken. Het plan is daarmee financieel haalbaar.
- Zowel op landelijk als gemeentelijk niveau is het begrip 'warmtegemeenschap' expliciet erkend. Er is nu dus ook wettelijke erkenning voor deze vorm van warmtebedrijven.
- Er zijn de afgelopen jaren veel startcontracten getekend. Op dit moment worden onder huurders van Stadgenoot akkoordverklaringen opgehaald. 70% van de huurders moet tekenen. De deadline hiervoor staat voorlopig op eind januari 2025.
- Ook gaan we binnenkort overeenkomsten aan met de Verenigingen van Eigenaren op het terrein.
- Als het buurtwarmtenet er ligt en duidelijk is hoe de individuele woningen kunnen worden aangesloten, worden de individuele leveringsovereenkomsten afgesloten.

Planning:

Juli 2024 – januari 2025:	Selectie aannemers 6 deelprojecten
Januari – december 2025:	Uitvoeringsontwerpen 6 deelprojecten
Februari – augustus 2025:	Bouw technische ruimte
Augustus 2025 – maart 2026:	Bouw WKO, installaties en leidingnetten
April 2026 – oktober 2027:	Aansluiten gebouwen

Aankondiging twee extra besluiten:

1. *'Bij overcapaciteit van het buurtwarmtesysteem sluit KetelhuisWG woningen van geïnteresseerde eigenaren in de volgende omliggende straten aan in een tweede aansluitfase (overkant Eerste Helmersstraat & Nicolaas Beetsstraat)'*

De afgelopen weken kwam er geluid van een aantal bewoners van aangrenzende straten, zij willen ook aangesloten worden op het buurtwarmtenet van KWG.

2. Samen uit/samen aan: *'Maximale inspanning van de kopgroep of het bestuur van de coöperatie samen met de organisatie van eigenaren en/of huurders om binnen de kaders van KetelhuisWG (techniek, businesscase en tarieven, etc.) oplossingen te vinden voor specifieke problemen in het gebouw.'*

We gaan niet zomaar gebouwen overslaan als er iets niet helemaal goed dreigt te gaan. Het team van KetelhuisWG stelt zich dus flexibel op.

2. Verslag ALV 28 maart 2024

Verslag staat op de website. Is door verschillende mensen op gereageerd, door ons ook weer. Geen pregnante vragen/opmerkingen over.

3. Presentatie realisatieplan (Monika)

Niet alleen vanuit de coöperatie, maar ook vanuit de bv als entiteit. KWG is geen kleine organisatie meer. Het is een financiële organisatie die samenwerkt met professionele adviseurs en engineers.

Voortgang sinds ALV 28 maart 2024:

- Selecteren aannemers
- Uitvoeren resterende onderzoeken
- Aanvragen vergunningen
- Offerteaanvragen voor elektra / klantadministratie
- Uitwerken businesscase
- Overleggen belastingdienst over BTW-positie
- Inrichten KetelhuisWG bv
- Opstellen bedrijfsplan
- Splitsen administratie coöperatie en KetelhuisWG bv
- Bewonersinformatie samenstellen
- Tarieven berekenen
- en nog veel meer...

De volgende bewonersbijeenkomsten staan gepland de komende maanden:

- Dinsdag 14 januari: informatiebijeenkomst over het elektrahuisje van Liander
- Dinsdag 21 januari: informatiebijeenkomst over de start van de bouw van de technische ruimte. Hier zijn o.a. de aannemer, een ingenieurbureau voor de trillingen, etc. aanwezig.
- Dinsdag 4 februari: informatiebijeenkomst over de beschermconstructie van de waterinlaat.

De realisatie is opgedeeld in deelprojecten:

- Deelproject 1 – Bouw technische ruimte
- Deelproject 2 – Installaties technische ruimte
- Deelproject 3 – Warmte Koude Opslag (WKO) installatie
- Deelproject 4 – Gebouwaansluitingen
- Deelproject 5 – Leidingnet
- Deelproject 6 – Transformatorhuisje

- Elektriciteitsaansluiting door Liander
- Herinrichting openbare ruimte (*Het groene gasthuis*)

1. Bouw technische ruimte

Start half februari 2025. Eerst vinden er voorbereidende werkzaamheden plaats, omdat er nog een aantal kabels en leidingen moeten worden verlegd.

In het kort:

- Aannemerscombinatie De Vries Werkendam–Van den Biggelaar. Voor hen is het een interessante opdracht: de techniek is bekend terrein, de locatie is bijzonder.
- Opdracht is € 2.093k, inclusief € 240k voor afvoer vervuilde grond.
- Alle benodigde vergunningen zijn verleend.
- Aannemer vraagt ontheffing aan voor watertransport voor transport groter dan 20m voor de damwanden.
- Start werkzaamheden 27 januari 2025:
 - Verleggen kabels en leidingen Liander, KPN en Eurofiber
 - Arie Biemondstraat zal 3 weken deels afgesloten zijn voor autoverkeer
 - Vrijmaken openbare ruimte Gasthuispleintje
 - Aanbrengen damwanden vanaf 14 februari
 - Inhijzen grote componenten tussen 11–21 augustus
 - Ruimte beschikbaar voor bouwinstallaties medio oktober
 - Afwerking tot eind november
 - Dinsdag 21 januari: informatiebijeenkomst over de bouw van de technische ruimte

Vragen

- *Wij wonen in de Arie Biemondstraat (Weebertoren). Er zit een scheur in het gebouw. Kunnen we iets op papier zetten voor het geval er iets misgaat tijdens de bouw?*

Aannemer en projectorganisatie zijn verzekerd. We gaan de scheur fotografisch vastleggen en monitoren.

- *Wij wonen naast de bouwplaats, dat betekent 10 maanden overlast. Het is trillingsvrij, maar er komt wel veel herrie. Wat staat daar tegenover? Wij offeren ons op voor de rest van de buurt. Het is een seniorenflat.*

Er wordt zo gepland dat er zo min mogelijk overlast is. De betonwagen staat er maar een paar dagen en alleen overdag, niet in het weekend. Het werk dat de meeste impact heeft qua overlast, gebeurt in koude maanden. Medio april begint ontgraven, medio mei klaar. In vergunning strenge eisen over geluidsoverlast. We houden toezicht op aannemers over geluidsoverlast, en hebben een aanspreekpunt voor klachten.

- *Interessante vraag en terecht. Wat staat er tegenover? Hier moet over na worden gedacht vanuit KWG. Kan daar in de kopgroep over na worden gedacht?*

Ted: Terechte opmerking, we gaan het hier over hebben in de kopgroep. Voor ons is de perfecte herinrichting van het Gasthuisplein minimaal, het zal in hele goede toestand weer worden opgeleverd. We gaan tijdens de infoavonden verder overleggen.

2. Installaties technische ruimte

In het kort:

- Wordt uitgevoerd door Roodenburg Groep. Zij werken binnen in de ruimte met een klein team, er staat alleen een keet buiten.
- Opdracht is € 4.360k, inclusief stelpost voor optimalisatie Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO) installatie
- Vergunningsaanvraag voor TEO-inlaat en beschermconstructie gepland in 1^e kwartaal 2025 na ontwerp van de waterinlaat
- Start werkzaamheden 11-21 augustus 2025
 - Bestelling warmtepompen in januari
 - Inhijzen warmtepompen en andere componenten tussen 11-21 augustus
 - Start bouw in ruimte medio oktober
 - Afronden werkzaamheden feb / maart 2026
 - Testen en eindcontrole in maart / april 2026
- Roodenburg voert ook 30 jaar onderhoud en beheer uit
- Bewonersbijeenkomst ontwerp beschermconstructie waterinlaat: 4 februari 2025

3. WKO

In het kort:

- Wordt uitgevoerd door Haitjema Grondboorbedrijf
- Opdrachtwaarde is € 1.871k
- Aanleg van 4 WKO-bronnen en binneninstallatie WKO in technische ruimte
- Vergunningsaanvraag voor WKO-bronputten en ventilatie in 1^e kwartaal 2025
- Start werkzaamheden na bouwvak 2025
 - Bouwperiode tussen bouwvak 2025 en februari 2026
 - Testen en eindcontrole in feb – april 2026
- Haitjema voert ook 30 jaar onderhoud en beheer uit

4. Gebouwaansluitingen

In het kort:

- Wordt uitgevoerd door Comfort Partners
- Begroting is aangepast naar € 6.206k
 - Nog geen uitvoeringsbegroting
 - Begroting iets hoger omdat de afleverset iets duurder is.
- Ontwerpovereenkomst in januari 2025
- Aansluiting in 2 fasen; sommige gebouwen in 2026, andere in 2027.
 - Geen aansluitingen in de wintermaanden
 - Eerst gebouwen met haast (bv door rookgaskanalen) aansluiten
- Werkzaamheden 2026
 - Start aanleg in pandige leidingen in maart 2026
 - Plaatsen afleversets tussen 15 april en 15 oktober 2026 (buiten stookseizoen)
- Werkzaamheden in 2027 gelijk aan 2026
- Comfort Partners voert ook 30 jaar onderhoud en beheer uit

Onderzoek: bezoeken en informatiesessies per gebouw, wanneer is afhankelijk van het gebouw/complex.

Vragen

- *Er staan verschillende kleuren op het plaatje (zie dia 50). Welk gebouw zal wanneer worden aangesloten?*

Wilhelminatoren, Andreas paviljoen, Kleurentorens, Weebertoren, Strookjes, AOC & LAB111 als eersten in 2026, bij deze gebouwen is het meeste haast en zijn het makkelijkst aan te sluiten. Moeilijke gebouwen waar nog veel ontwerpwerk bij komt kijken en waar veel moet worden aangepast, volgen daarna.

- *Het afsluiten van gas van gebouwen is duur, speelt dat hier een rol?*

We zijn met Liander in gesprek om aanvraag te doen voor de hele wijk. Door de wijkgerichte aanpak en het bijtijds melden (3 jaar van tevoren), is het minder duur. Het kan waarschijnlijk zelfs kosteloos, maar dat staat nog niet zwart op wit.

5. Leidingnet

In het kort:

- Wordt uitgevoerd door Van Baarsen Buisleidingen
- Begroting is aangepast naar € 5.771k
- Optimalisatie ligging leidingen om overlast te beperken en bereikbaarheid te verbeteren. Dit zorgt voor minder overlast op de Arie Biemondstraat en Anna Spenglerstraat.
- Aanvraag vergunning Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) 6 weken voor start bouw
- Omgevingsvergunning of melding bemalingen in 2^e kwartaal 2025 als volgorde aansluitingen bekend is
- Start werkzaamheden na bouwvak 2025
 - Bouwperiode tussen bouwvak 2025 en februari 2026
 - Testen en eindcontrole in feb – april 2026
- Meerdere informatieavonden vanaf 2^e kwartaal 2025 over volgorde van aansluitingen, mogelijke overlast en bereikbaarheid. Het borgen van veiligheid en bereikbaarheid wordt ook met hulpdiensten afgestemd. Dit is ook opgenomen in de vergunning.

Vragen

- *Ik woon precies tegenover het project in een woonboot, wij maken ons zorgen. Er was beloofd dat er geen transport over het water zou zijn. Voor woonboten zijn dan veiligheidssystemen nodig, die bijtijds aangevraagd moeten worden. Er is toch besloten om dat via het water te doen, maar dat is voor ons dus gevaarlijk. Het is simpel op te lossen, we hebben erom gevraagd, maar krijgen antwoord 'dat zien we in februari wel'. We hebben een groot aantal punten met de bv waar we het niet mee eens zijn, dus willen we een afspraak met een mediator om al die punten eens rustig na te gaan.*

Ted: Wij denken dat het wel klopt, we hebben een goed uitgewerkt plan. Dit betekent niet dat we niet in gesprek willen.

Monika: We hebben Michiel vaak gesproken, en ook experts en onderzoekers. Op een gegeven moment ben ik gestopt met reageren vanwege een gebrek aan tijd. Over de aanvaart: het bouwveiligheidsplan is januari klaar. We voldoen aan de bouwveiligheidseisen en meer, wij willen ook geen schade. Op de bewonersbijeenkomst van 21 januari gaan we alles in detail uitleggen en verder uitwerken.

6. Elektra (trafohuisje)

In het kort:

- Bouwende partij nog te selecteren
- Begroting is € 403k
- Informatieavond locatie en uiterlijk huisje 14 januari 2025
- Indien nodig wordt in 1^e kwartaal 2025 vergunning aangevraagd, nutsvoorzieningen zijn onder voorwaarden vergunningsvrij
- Afstemming met gemeente en LAB111 is gestart om randvoorwaarden vast te stellen (o.a. over hoe kan het eruit zien, waar gaan we het neerzetten)
- Zoekgebied is op volgende kaartje met blauw aangegeven

Informatieavond locatie electriciteitsvoorziening:

- Dinsdag 14 januari om 19:00 uur, locatie bijeenkomst volgt

Het groene gasthuis

In het kort:

- Herinrichting van het terrein (openbare ruimte).
- Ontwerpgroep met bewoners en gemeente. Start na realisatiebesluit.
- Uitwerking tot uitvoerbaar klimaatadaptief plan in 1^e en 2^e kwartaal 2025
- In goede samenwerking met de gemeente, gebruikmakend van kansen voor en eisen aan de openbare ruimte
- Kapvergunning is verleend. We moeten minimaal dezelfde hoeveelheid bomen terugplanten. Het type mogen we zelf bepalen, dat zullen in overleg met bewoners en de groenbeheerder doen.

Vragen

- *Over de elektriciteitsvoorziening: Speelt netcongestie geen rol? Als iedereen op inductie gaat koken?*

We hadden een transportbeperking maar die is opgeheven, we krijgen het volle vermogen dat we nodig hebben. Netcheck op elektrisch koken is aangevraagd, de kabels zijn zwaar genoeg. We zitten dus goed.

Vergunningen

De vergunningsaanvraag is niet goed getoetst op de Kaderrichtlijn Water, dus er is bezwaar ingediend. De vergunningsprocedure is daarom opgeschort. De kwaliteit van het water in het kanaal is nu slecht. Als de kwaliteit beter zou worden, zal het aquathermiesysteem een andere impact hebben. Dit wordt nu ook onderzocht. Aan de hand van effectenstudie wordt gekeken naar een ander filtersysteem of ander debiet. Zodra we meer weten, kunnen we het bezwaar afronden, en is er meer informatie. De procedure loopt nu nog. Het onderzoek wordt uitgevoerd door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, wij zitten aan tafel.

Vragen

- *Wat betekent dat voor de uitstoot / het filter?*

Bij gebruik van zowel een fijnmazig filter als bij een anti-*fouling* systeem gaat veel plankton dood. We hebben alle variabelen en mogelijkheden aangeleverd, die zitten in het model. Het Waterschap AGV moet de waterkwaliteit in algemene zin verbeteren. Ze zijn nu dus sowieso aan

het kijken hoe ze dat kunnen bewerkstelligen hier, want de kwaliteit van het water in Jacob van Lennepkanaal is heel slecht. Het is een ingewikkeld systeem.

- *Probleem: In de eerste tekening zijn geen woonboten aangegeven en was de waterinlaat een factor 40 te groot. Dit is aangepast. Ons idee: een gesloten TEO-systeem, met verwarmingselementen in het water. Het is dan een gescheiden systeem, de opbrengst is iets minder, maar gevaaren en stinkende gracht ook iets minder. Minder rendement, maar gracht blijft mooi.*

KWG heeft kennisgenomen van dit bezwaar. Goed dat bezwaren er zijn, en goed dat er nu een betere studie wordt gedaan. Ook wij willen niet dat de waterkwaliteit achteruitgaat door dit project, vanuit daar werken we. Het is goed dat hier meer onderzoek naar wordt gedaan, want er is een gebrek aan kennis met dit soort systemen in kanalen en grachten in Amsterdam. Het onderzoek wordt heel zorgvuldig uitgevoerd. We hebben de voorstellen gehoord, daar zullen we op reageren. De uitslagen van het onderzoek worden verwacht in januari, daarna kunnen we verder in gesprek.

Begroting:

De begeleidingskosten van de uitvoering zijn ongeveer verdubbeld. Er is ruimte om dit te doen, omdat andere delen lager zijn uitgevallen. Dit geld gaat niet terug naar de business case, omdat we door meer begeleiding het project zo beheersbaar en veilig mogelijk uit kunnen voeren. Zie voor een overzicht van de uitvoeringsbegroting dia 70 van de presentatie.

Jaarbegroting energiebedrijf:

Het grootste deel gaat naar elektra van OM energie. Het systeem van KWG heeft voor 70% gelijktijdig energie nodig waarin Betuwewind voorziet, de overige 30% kopen we in op de vrije markt. Per 5 jaar wordt een prijs vastgesteld van min 6 cent en maximaal 12 cent. De gemiddelde prijs van 1 kWh is 9 cent, dat is minder dan waar we eerst mee rekenden in de businesscase (11-12 cent).

Vragen

- *Perplex over wat er is bereikt afgelopen maanden. Goed bezig!*

Ted: Dank technisch team voor dit sterke plan en harde werk.

4. Presentatie BuCa & financieringsplan (Theo)

Dashboard business case: Dit model is gemaakt door Impuls advies, dat zijn zeer ervaren mensen. Op het dashboard kan je draaien aan knoppen en zo variabelen veranderen. Er zijn tabbladen met variabelen, berekeningsmodules, banken, etc., zo kun je bijvoorbeeld de elektraprijs aanpassen. Hier is de afgelopen maanden heel hard aan gewerkt. De banken zijn blij met dit makkelijk werkende model.

De netto contante waarde is de waarde van het project over 30 jaar, teruggerekend naar het heden. KWG is een coöperatie en heeft geen winstoogmerk, dus dat de netto contante waarde nagenoeg 0 is, is geen probleem. Dit is anders dan bij bedrijven, die winst uit willen keren aan aandeelhouders. Wij willen dat iedereen er warm bij zit.

Demarcatie: Wie doet wat?

KetelhuisWG

- Bouwkundige sparingen gebouw
- Inductiekookaansluiting
- Distributieleidingen gebouw
- Verwijderen gasleidingen woning
- Brandwerend afdichten doorvoeren
- Demonteren en verwijderen gasketel en binnenhuisinstallatie
- Verwijderen rookgasafvoer
- Afdichten dak en geveldoorvoeren rookgasafvoer
- Afleverset in woning
- Aansluiten afleverset op binnenhuisinstallatie
- Waterzijdig inregelen

Eigenaar

- Aansluitgereedmaken
- Inductiekooktoestel
- Aanvragen verwijderen gasaansluiting

Financiering

Op de vorige ALV op 28 maart 2024 vertelden we dat we een probleem hadden, de rente was te hoog. We zijn in gesprek gegaan met de Waterschapsbank en Triodos, die boden heel scherpe aanbiedingen. Bij Triodos was het voordeel dat we geen gemeentegarantie nodig hadden na 5 jaar. Maar het aanbod van de Waterschapsbank was nog scherper: de rente was 1,5% lager. Wel eisten ze gemeentegarantie. Uiteindelijk is de financiering rechtstreeks vanuit gemeente geregeld, met dezelfde rente (2,9%) als het aanbod van de Waterschapsbank en gemeentegarantie.

Wie gaat KWG redden bij tegenvallers? Het is de bestuurlijke verantwoordelijkheid van gemeente, zij moeten verkoop op de markt proberen te voorkomen. We gaan direct in gesprek met de gemeente als er iets fout gaat. Gisteren is een raadsbesluit genomen over de gemeentelijke subsidies en financiering, hamerstuk!

Kerncijfers: totale investering

Financieringsplan: inkomsten. Waterschap AGV, subsidies (sinds gisteren 1,5 miljoen uit Klimaatfonds gemeente extra), aansluitbijdragen (incl. vermeden ketelkosten van SGN á 2 miljoen), externe lening.

Resultaten uit exploitatie over 30 jaar. Na ongeveer 20 jaar ontstaat er een liquiditeitsprobleem, dat moet nog opgelost worden. Er is goede hoop dat er geld overblijft uit de bouw. Ook komt er een rante nieuwe subsidie voor warmtenetten, als we daarvan gebruik kunnen maken is dit probleem weg. Als dat niet zo is, hebben we in ieder geval 15 jaar zekerheid. Daarna gaan we samen met de partners (gemeente, Waterschap AGV, Stadgenoot) om moeten tafel om te kijken hoe dit eventuele probleem opgelost moet worden, dit evaluatiemoment is reeds bestuurlijk afgesproken.

Exploitatie en tariefzekerheid

De eerste 20 jaar positief saldo. Impuls raadt aan om vervroegd af te lossen. Dat scheelt 9 ton, dus er zit nog ruimte.

Tariefzekerheid: De bedrijfskosten zijn stabiel. Elektraprijzen zijn stabiel op basis van een langetermijncontract met Betuwewind, o.b.v. open boeken omdat beide partijen op een coöperatieve basis werken.

Vragen

- *Er is dus sprake van overcapaciteit, ik kan me voorstellen dat dit invloed heeft op deze cijfers (aansluiten Nicolaas Beetsstraat)?*

Dat klopt, er zijn voorlopige ramingen gedaan. Een extra net aanleggen kost niet heel veel meer, mits het op tijd besloten wordt. Woningen individueel aansluiten kost extra, maar de eerste ramingen laten zien dat dit binnen deze businesscase zou kunnen. Dit moet nog verder worden uitgewerkt.

- *Wat als er ondercapaciteit is?*

Dit zal niet voorkomen. Alle berekeningen die gemaakt zijn, geven aan dat het past. Monika: Er is ongeveer 15% overcapaciteit. Dit is berekend op basis van conservatieve berekeningen en volgens vastgestelde normen. In werkelijkheid zal het misschien 25% overcapaciteit zijn.

- *Van hoeveel WEQ (woningequivalenten) zijn jullie uitgegaan?*

Het kerngebied (omgeven door de even zijde van de Eerste Helmersstraat/Strookjes: Jeltje de Bosch Kemperpad, het Jacob van Lennepkanaal en de even zijde van Tweede C. Huygensstraat) dat we nu aansluiten omvat 1280 WEQ, maar ongeveer 800 aansluitingen. Onder andere AOC, LAB111 en Paviljoen 1 & 2 hebben meerdere WEQ's op 1 aansluiting. Hier zit dus ook nog ruimte in om uit te breiden. De uitbreidingen zijn maximaal het gebied tussen Nicolaas Beetsstraat, Eerste Helmersstraat overzijde, het stukje tot aan de Gerard Brandstraat en de strook tot de Eerste Constantijn Huygensstraat. Dat zijn nog eens ruim 200 WEQ.

- *Is het goed om overcapaciteit te behouden uit veiligheidsoogpunt?*

Er blijft 10% overcapaciteit behouden, ook als we oprekken naar 1500 WEQ. Het is dan nog altijd voor iedereen warm genoeg, zelfs bij -10 graden.

Theo: Gisteren is de BuCa door alle partijen goedgekeurd.

Ted: dank Theo, werkgroep-BuCa heeft veel werk verricht. Impuls is ook onder de indruk.

5. Tarieven (Mechtild)

Het is natuurlijk heel belangrijk wat we gaan betalen.

Wat waren ook alweer de uitgangspunten van KetelhuisWG? Daar zijn we in 2018 mee gestart en die gelden nog steeds:

1. Duurzaam (aardgasvrij)
2. Eigendom van bewoners
3. Betaalbaar (niet meer dan nu)
4. Laag vastrecht (om zuinig omgaan met energie & isoleren te stimuleren)

Gebruikerstarieven

In 2022 zijn er veel startcontracten getekend. Vaak hebben we met onze 'tarieven-tool' berekend hoeveel u zou gaan betalen voor de warmte van KWG in vergelijking met uw gas kosten van de voorgaande jaren. Iedereen ging er bij KWG op vooruit, ook bewoners die bij een prijsvechter zaten. Door omstandigheden als het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, kunnen we dat niet meer waarmaken. Gemiddeld zijn de huidige tarieven wél niet meer dan nu. De vaste kosten zijn bij KWG €300 per jaar en het variabele tarief is €46,69 per GigaJoule. Dit zijn tarieven prijspeil 2024. Deze worden jaarlijks aangepast aan de inflatie.

Twee regelingen die nog uitgewerkt moeten worden

Voor het bepalen van de gemiddelde gaskosten zijn we uitgegaan van de gaskosten die gemiddeld worden betaald bij verschillende aanbieders.

Op basis van de laatste jaarnota's van een flink aantal bewoners, verspreid over het WG-terrein, blijkt dat bij hetzelfde verbruik sommige bewoners bij KWG nog steeds goedkoper uit zijn, maar niet iedereen.

We hebben daarom 2 regels toegevoegd:

1. Bij zeer laag verbruik krijgt u achteraf een deel van het vastrecht terug. We doen dat achteraf, als we weten waar we de grens kunnen leggen en hoeveel we terug kunnen betalen zonder in financiële problemen te komen.
2. KWG is opgericht vanuit de gedachte dat iedereen mee moet kunnen doen aan de energietransitie. Ook mensen bij wie iedere euro uitmaakt. Wanneer deze mensen bij KWG duurder uit zijn, willen we hen tegemoetkomen. We willen hiervoor de Stadspas met Groene stip gebruiken als indicatie (voor minima zonder marge). Dus bij deze een oproep: Heb je een Stadspas met Groene stip, kom dan naar ToekomsthuisWG met die pas en met je laatste jaarnota. Dan kunnen we nagaan om hoeveel mensen dit gaat en een voorstel doen.

Eigenaarstarieven

Naast de gebruikerstarieven gaan eigenaren betalen voor de warmteaansluiting en (huur en onderhoud voor) de afleverzet die in de plaats van de cv-ketel komt. Stadgenoot is de grootste eigenaar op het WG-terrein. Daarnaast zijn er Verenigingen van Eigenaars (VvE's) met particuliere eigenaren.

De bedragen die op de dia staan zijn netto bedragen die overblijven na aftrek van de Subsidie Aardgasvrije Huurwoningen. Daar komen alle woongebouwen op het terrein voor in aanmerking, ook alle VvE's, omdat in alle VvE-gebouwen woningen worden verhuurd.

Wij denken dat dit redelijke bedragen zijn. Het alternatief voor een warmteaansluiting is een warmtepomp. Die is veel duurder en veroorzaakt vaak geluidsoverlast.

Na de overstap naar KetelhuisWG hebben eigenaren geen kosten meer voor onderhoud en vervanging van cv-ketels en geen kosten meer voor vernieuwing van rookgaskanalen.

Waar nu nog op gas wordt gekookt betalen eigenaren straks ook voor de Perilex-aansluiting die nodig is voor inductiekoken. Deze wordt geplaatst door KWG. Eigenaren moeten wel zelf een inductieplaat aanschaffen en eventueel zorgen voor verzwaring van elektra. Stadgenoot betaalt en regelt dat voor haar huurders.

Voor collectieve aansluitingen komt het aan op maatwerk. We zijn hierover met de betrokkenen in gesprek.

Vragen

- *Er was sprake van voorbehoud bij het eventueel teruggeven van vastrecht bij zeer laag verbruik, betekent dit dat het ook niet door kan gaan?*

Dat klopt, we moeten eerst weten wat ieders verbruik is en of we dan tot een financieel verantwoord voorstel voor teruggaaf kunnen komen. Daarvoor hebben we zoveel mogelijk jaarnota's nodig. Daarom roepen we iedereen op: kom met je laatste jaarnota naar ToekomsthuisWG! Die oproep geldt ook voor bewoners met Stadspas en Groene Stip. Kom daarmee en met je laatste jaarnota naar ToekomsthuisWG!

- *Ik ben een laagverbruiker. De kosten zijn voor mij berekend en ik ga bijna 2x zo veel betalen. Dat wil ik niet, dus daar zit ik mee. Het geldt voor mijn buurman ook. We zitten allebei bij Eneco.*

Ted: Het is allemaal maatwerk. Dit is wat we nu voorstellen. Gastarieven en contracten zijn grillig en kosten verschillen soms erg. Dit vraagt om flexibiliteit, dat moeten we per individu bekijken om samen tot een oplossing te komen.

Mechtild: Bijna altijd als mensen veel minder gaan betalen, is dat zo omdat ze een gunstig langjarig contract hebben afgesloten dat binnenkort afloopt. Iedereen die nu een vast contract aangaat, moet opletten dat het niet doorloopt tot na april 2026, want anders riskeer je een boete.

- *Van het gas af gaan is geen contractbreuk (dus boetes) met de energieleverancier als je wel doorgaat met elektra.*

Klopt, het komt voor dat energieleveranciers hier soepel mee omgaan, maar dat is niet standaard. We moeten het dus heel zeker weten van alle leveranciers.

- *Opmerking: als het tarief verlaagd wordt voor sommige mensen, moet dat opgebracht worden door de anderen. Op dit moment betaal ik 500 euro minder voor mijn energie dan ik voor KWG zou gaan betalen. Vanaf vandaag heb ik een nieuw contract, waarmee de kosten nog lager uitkomen. Ik ben niet de enige, dit geldt voor meer mensen. Sommigen betalen ongeveer zo veel als jullie aanbieden, maar sommigen ook minder. Dat geeft een kritische grens: als we doorgaan, kunnen we er niet meer uit als de gasleidingen weg zijn.*

De gemiddelden zijn berekend op basis van jaarnota's, dus meer jaarnota's zorgt voor meer zekerheid over kosten. De gastarieven waren overzichtelijk voor de oorlog, maar vliegen sindsdien alle kanten op. Daar komt bijvoorbeeld ook nog de tijdelijke compensatie van de overheid bij. Maar je leest het nu ook in de krant, gasprijzen gaan weer omhoog, zeker richting 2030. Het gaat dus niet alleen over het prijspeil nu, maar ook van komende 30 jaar. Wij kunnen een heel stabiele energieprijis aanbieden. Schokgolven in energieprijzen verdwijnen. Er zijn dus mensen die er niet meteen op vooruit gaan, maar waarschijnlijk in de toekomst wel. Toch willen we blijven monitoren in hoeverre we 'niet meer dan nu' waarmaken op basis van laatste jaarnota's. Als er een duidelijke tendens is dat we te hoog zitten, gaan we kijken of er in de BuCa ruimte is om iets te doen. Maar neem mee dat dit een voorstel is voor minstens 15 jaar zekerheid.

- *Er staat in de stukken dat de prijs enkele tientjes per jaar duurder kan uitvallen. Bij mij is dat 30 euro per maand extra. Ik behoor tot dure categorie, met een verbruik van 1800 m³ per jaar. Goed om te weten dat dit een stabiele prijs is, maar kunnen we dit ook vastleggen in contracten?*

De tarieven gaan niet meer omhoog (afgezien van inflatie). In hoeverre ze omlaag kunnen hangt af van andere omstandigheden.

- *Over tien minuten kunnen we gaan beslissen. Als ik kijk hoeveel mensen hier zitten, zijn dat 120-140 mensen. Op het terrein wonen totaal 1400 mensen, dus we beslissen zo met minder dan 10%, over iets wat een grote impact zal hebben. Er zijn nog veel onzekerheden in techniek met vergunningen, businesscase met startkapitaal, en het aantal aansluitingen. Besef je dat als je voor stemt, we hieraan vastzitten. Huurders worden gecompenseerd, eigenaren moeten alles zelf betalen.*

Het is het democratisch gehalte van coöperatie dat in deze ALV iedereen kan stemmen. Op basis daarvan werken we verder. Daarna gaan we het plan per gebouw concreter maken voor dat gebouw. Wij leggen geen individuele verplichtingen op. Het staat u volledig vrij om tegen te zijn.

- *Hoe kunt u beginnen met graven als er niet genoeg afnemers zijn?*

In de BuCa is uitgegaan van 1200 WEQ, dat willen we halen. Er zijn een aantal mogelijkheden om tot die hoeveelheid te komen als het niet lukt binnen het kerngebied. Er is ruimte genoeg om dit punt te bereiken. Als dat niet bereikt wordt, blazen we project af. We hebben een ernstige plicht dat we financiële haalbaarheid op orde hebben.

- *Voorstel van orde: Kan de rondvraag voor de besluiten plaatsvinden? Dit zijn vragen & antwoorden die nodig zijn voor besluitvorming.*

Die vragenronde is algemener, we behandelen nu de vragen over de gepresenteerde punten, waarover ook besloten zal worden.

- *Huurders hebben een brief van SGN ontvangen. Uiterlijk 31 januari moeten de akkoordverklaringen worden ingeleverd. Op 27 januari start de bouw al, dat is dan dus vóór SGN weet of de 70% wel of niet is gehaald in complexen. Is dat geen risico?*

Goede vraag. We hebben met onze partners (gemeente, waterschap en Stadgenoot) afgesproken dat we eind januari gaan afspreken of we gaan beginnen met de bouw. Zo ja, doen we dat stap voor stap, per deelproject. We beginnen in januari met de voorbereidende werkzaamheden.

- *Wat gebeurt er met overcapaciteit?*

Die gaan we benutten. Er is nu met het kerngebied gerekend, we hebben extra capaciteit. We kijken welke extra woningen we kunnen aansluiten. Na het aansluiten van het kerngebied gaan we direct door met uitbreidingen, want de BuCa wordt stabiel als we alle capaciteit gebruiken en systeem optimaal benutten.

- *Wat gebeurt er wanneer de 70% niet gehaald wordt?*

Dan doet dat gebouw (van Stadgenoot) niet mee.

- *Wat is de rol van de leden van de coöperatie als het bedrijf gestart is? Hebben de leden van de coöperatie nog invloed op de bedrijfsvoering?*

Dat staat in de statuten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de coöperatie en de werkmaatschappij. De bv voert werkzaamheden uit, de coöperatie is eigenaar. De coöperatie zal dus een groot aantal van de besluiten nemen, over o.a. tarieven en begrotingen. We realiseren ons dat we nog niet perfect opereren in dingen als het verslagleggen en de jaarrekeningen etc. In februari is er een ALV die specifiek over de organisatie gaat, zodat we beter kunnen functioneren.

- *Over het 2^e extra besluit: Als je nu stemt voor het uitbreiden van capaciteit en 70% wordt ergens niet gehaald, kan die dan nooit meer meedoen omdat bijvoorbeeld de Nicolaas Beetsstraat is aangesloten?*

Ted: laten we knetterhard ons best doen. Daar waar er nog geen meerderheid is op 31 januari, blijven we nog gesprekken voeren; tenzij er dan in dat gebouw al veel te weinig akkoordverklaringen blijken te zijn. Besluit van KetelhuisWG en de partners.

- *Stel de Weebertoren (waar overlast zal zijn door de bouw) komt onder 70%, willen we toch heel graag aangesloten worden.*

We weten elkaar te vinden. We gaan alles op alles zetten om het project te uitvoeren, binnen de financiële mogelijkheden. We gaan ook huurderscommissies en VvE's steunen om die 70% te halen. Zie ook het besluit om ons maximaal in te spannen om 100% te behalen.

- *Hoe gaan we stemmen? Wie mag stemmen?*

Op basis van lidmaatschap mag worden gestemd. Mensen die lid zijn hebben bij binnenkomst stemkaarten gekregen, zij mogen dus stemmen. Besluiten worden aangenomen bij een enkelvoudige meerderheid.

- *In oktober vroeg ik: Wat als er iets gebeurt en er een financieel risico ontstaat? Nu geeft de gemeente garantie. Is er iemand van de gemeente aanwezig die iets over de risicoafdekking van de gemeente kan vertellen?*

Dick Spruitenburg (gemeente, team Ruimte en Duurzaamheid): De gemeente stopt aan de voorkant subsidie in dit project, die dekt een groot deel van de bouwkosten. Daarnaast sluiten we een lening af, voor afbetaling. We bieden financiële garantie, dus als er financiële problemen zijn, gaan we in gesprek om hier samen uit te komen.

- *Wat als het systeem niet goed werkt? Zijn er dan ook financiële consequenties?*

Ted: We moeten voldoen aan wettelijke randvoorwaarden. Bijvoorbeeld de leveringsvergunning van de ACM, die wordt getoetst op alle aspecten. Dat is dus de eerste garantie. Dat geldt ook voor leveringszekerheid, het is vastgelegd in de wet dat als er iets misgaat, de gemeente namens het rijk optreedt en warmte garandeert. Bewoners van het terrein kunnen hier niet op worden aangesproken en zijn dus beschermd.

Monika: Systeem is technisch niets nieuws. Aannemers zijn vaak ook voor het onderhoud van het systeem verantwoordelijk en staan garant tot april 2028. We sluiten niet alle gebouwen in een keer aan en doen dat in de zomerperiode, zodat er genoeg tijd is om de storingen er voor de winter (stookseizoen) uit te halen. Het systeem is robuust.

- *Over de planning: er zijn 1200 WEQ nodig om een kloppende BuCa te krijgen. Daarvoor is besluitvorming nodig in verschillende ALV's van VvE's, dat zal gefaseerd gebeuren komende maanden. Is er een maatstaf waaraan jullie kunnen zien of het lukt of niet?*

De eerste maatstaf is of 70% van de huurders de akkoordverklaringen van Stadgenoot heeft getekend, dat geeft een belangrijke aanwijzing of het project gerealiseerd kan worden. Op 31 januari vindt een bestuurlijk overleg hierover plaats met Stadgenoot, gemeente, waterschap en KetelhuisWG. Daarna worden er talloze vergaderingen gehouden per VvE's etc. Met de bouw kunnen we ondertussen een voorzichtige start maken door met een aantal werkzaamheden te beginnen. Belangrijke uitgaves doen we nog niet. Er wordt hier verantwoording over afgelegd in de ALV in maart.

- *Maar dan is de bouw dus al begonnen?*

Nee, dan zijn de eerste voorbereidingen voor de bouw getroffen.

- *Wat zien jullie als de 3 belangrijkste risico's in het project?*

Halen we voldoende deelname binnen nu en 6 maanden? Het ultieme moment zal ergens rond de zomer, 1 juli zijn. Een ander risico: de kostprijs van de laatste aanbestedingen, waarvan de uitvoerder nog niet bekend is. Derde risico: of we in staat zijn om op een goede manier de vergunningen te realiseren.

6. Besluiten

BESLUIT 1: *'We nemen het realisatiebesluit.'*

Aangenomen (93% vóór, 4% tegen, 3% blanco)

BESLUIT 2: *'Het bestuur of de kopgroep spant zich samen met de organisatie van een gebouw maximaal in voor aansluiting.'*

Aangenomen (96% vóór, 4% blanco)

BESLUIT 3: *'Bij overcapaciteit van het buurtwarmtesysteem sluiten we fase 2 aan.'*

Aangenomen (100% vóór)

7. Jaarrekeningen 2023 (Hans)

De jaarrekening 2023 van de coöperatie is opgesteld door Berlo en Nijmeijer. De jaarrekening van de bv is ter kennisgeving.

Conclusie: Resultaten na belasting, €23973 overgehouden.

Uitsplitsing van baten en lasten.

Besluit: Akkoord met de jaarrekeningen?

Vragen

- *Dit is in strijd met statuten. De jaarrekening was niet beschikbaar 14 dagen van tevoren. Niet het hele bestuur heeft het ondertekend. Ik heb geen idee of de accountant akkoord gaat met deze jaarrekeningen. Dit is belangrijk, want de jaarrekening is een van de belangrijkste onderdelen coöperatie.*

Door tijdgebrek is het niet gelukt om dit op tijd te doen, excuses hiervoor, dit zijn verbeterpunten. Als we de jaarrekeningen nu niet goed kunnen keuren, dan doen we dat niet. We kunnen ze op de website zetten, laten goedkeuren door de accountant en het besluit uitstellen. Het is nu niet volgens de statuten gebeurd. Dit moet scherper.

Voorstel uitstellen besluit: Jaarrekening op website, accountant laten goedkeuren, besluit uitstellen naar volgende ALV.

8. Sluiting en vooruitblik

Teken de akkoordverklaringen!

Het was een historische avond. We zullen veel met jullie overleggen.

Dank aan de kopgroep!