

Notulen ALV KetelhuisWG 26 november 2025

1. Opening en vaststellen vorige notulen

Ted Zwietering heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Daarna wordt het verslag van de vorige vergadering (25 maart 2025) besproken. Er is een foutje gevonden in de planning van de aansluiting van woningen. Deze wordt aangepast. Daarna worden de notulen goedgekeurd.

2. Voortgang bouw en plannen voor 2026

Dit agendapunt neemt Lizet Elshof voor haar rekening. Zij is een van de twee projectmanagers, samen met Monika Manios, die vanavond niet aanwezig kan zijn.

Belangrijkste ontwikkelingen in 2025

In 2025 is er veel gebeurd met de bouw van het warmtesysteem:

- De werkzaamheden zijn gestart in februari
- Leidingen zijn verlegd en een kelder is gebouwd
- De meeste huurders van Stadgenoot (> 70%) en eigenaren (op VvE-niveau via een raamovereenkomst) hebben ingestemd
- Subsidies zijn grotendeels toegekend
- Belangrijke investeringen zijn gedaan door partners zoals Stadgenoot en het Waterschap
- De bouw ligt op schema en blijft binnen het budget; dat laatste dankzij Monika, die uitstekend de budgetten bewaakt.

Tijdens de werkzaamheden waren er soms problemen, bijvoorbeeld oude kabels en funderingen in de grond. Deze zorgden voor vertraging, maar dat is later ingehaald.

Ook wordt gewerkt aan aanpassingen in woningen:

- Meterkasten worden verzwaard (door SDR en Liander)
- Bewoners gaan koken op inductie
- Comfort Partners gaat per gebouw een ontwerp voor de warmteleidingen maken
- Na goedkeuring door KetelhuisWG en eigenaren (Stadgenoot en VvE's) wordt dat gepresenteerd aan alle bewoners, waarna die een leveringsovereenkomst kunnen gaan tekenen.

Wat gebeurt er in 2026?

- De technische ruimte (liefkozend de "warmtekathedraal") is klaar
- De eerste gebouwen worden aangesloten in april/mei
- Vanaf januari worden contracten met bewoners afgesloten

- De eerste gebouwen die warmte krijgen zijn het Wilhelmina Paviljoen en het Andreaspaviljoen.

Bewoners kunnen informatie krijgen in het ToekomsthuisWG en via bijeenkomsten.

Vragen

Er werden vragen gesteld over:

- Openbreken van straten → dit gebeurt vooral bij stoepen. Het leidingwerk in de woonomgeving stopt met een T-stuk bij de gebouwen. Later gaat de stoep daar weer open om het gebouw in te gaan
- Uitbreiding van het systeem → er is mogelijk ruimte voor 200–300 extra woningen.
- Capaciteit → er is nog ruimte, maar voorzichtigheid is nodig
- Aansluitingen in woningen → dit wordt maatwerk per woning
- Inductiekooktoestellen → eerst wilde Stadgenoot de keuze beperken tot een opbouw inductiekookplaat of inductiefornuis. Maar er blijken veel inbouwkeukens te zijn. Gedacht wordt nu om het hele assortiment van Atag aan te bieden, met bijbetaling voor dure wensen. Maar dat staat nog niet zwart op wit.

3. ToekomsthuisWG

Het ToekomsthuisWG wordt een stichting. Dit maakt het makkelijker om subsidies aan te vragen.

Belangrijkste doelen:

- Ondersteunen van de warmtetransitie
- Duurzaamheid stimuleren
- Samenwerken met andere duurzame initiatieven in West

Activiteiten in 2025 waren onder andere:

- Foto-expositie bewoners van de Strookjes
- Duurzame Thuismarkt in de Hallen
- Workshops en bijeenkomsten
- Samenwerkingen met lokale organisaties
- Regelmatige buurtactiviteiten, zoals de koffie-inloop op vrijdag en de maandelijkse kookworkshops

Er worden nog bestuurders gezocht voor de nieuwe stichting.

4. Businesscase (financiën van het project)

Algemeen beeld

De financiële situatie is stabiel. Meevallers en tegenvallers houden elkaar ongeveer in balans.

In 2027 wordt een volledig overzicht verwacht, als:

- De bouw klaar is
- Alle contracten zijn afgesloten
- Duidelijk is hoeveel bewoners deelnemen.

Kosten en inkomsten

Totale kosten en inkomsten zijn ongeveer **€29,8 miljoen**.

Voorbeeld voor 2030:

- Kosten: €1,7 miljoen per jaar
- Inkomsten: €1,9 miljoen per jaar
- Resultaat: kleine winst; deze wordt in de loop der jaren minder; de balans moeten we goed in de gaten houden.

Belangrijke punten

- Subsidies spelen een grote rol (zoals SDE Subsidie Duurzame Energie; die wordt minder als de gasprijzen stijgen, maar wij willen daar juist niet mee meestijgen en missen dan dus inkomsten).
- De rente is gestegen, wat extra kosten geeft.
- De warmtepompen (met natuurlijke koelvloeistoffen) zijn duurder dan gepland.
- De verhouding met het waterschap is veranderd; KetelhuisWG gaat alles onderhouden; dat moet van de nieuwe warmtewet.

Risico's

- Onzekerheid over subsidies en rente
- Mogelijke veranderingen in regelgeving
- Onzekerheid over toekomstig energieverbruik

Op lange termijn (na 20 jaar) verwachten we dat aanpassingen nodig zullen zijn. Daarom hebben we over 15 jaar een evaluatiemoment met de partners afgesproken. We zijn ervanuit gegaan dat alles behalve de leidingen na 15 jaar vervangen moet worden. Vermoedelijk is dat niet nodig; dat is dus conservatief berekend.

Vraag: KetelhuisWG mag minder warmte uit het kanaal halen dan gepland. Gaat het systeem daardoor minder goed werken?

Antwoord: Ja en nee. We zoeken naar een zo efficiënt mogelijk systeem dat zo min mogelijk warmte nodig heeft. De nieuwe watervergunning heeft aanvullende voorwaarden gesteld. We zijn nu in gesprek hoe daaraan kan worden voldaan.

5. Jaarcijfers 2024 en begroting 2026

Resultaten 2024

- Inkomsten: €63.000 (voornamelijk subsidies)
- Uitgaven: €61.500
- Overschot: €1.500

Er zijn geen grote financiële problemen.

Belangrijke uitleg

- De coöperatie is van de leden en neemt beslissingen.
- De bv voert het werk uit.
- Er is discussie met de belastingdienst over btw, maar geen financieel risico.

De jaarrekening wordt goedgekeurd door de leden.

Begroting 2026

Totale begroting: ongeveer **€168.820**

Belangrijkste kosten:

- Organisatie en projectmanagement
- Communicatie en participatie
- Kantoorkosten en websites
- Activiteiten en bijeenkomsten

De begroting wordt goedgekeurd door de leden.

6. Tarieven en kosten voor bewoners

Uitgangspunten

Het project wil:

- Duurzaam zijn
- In handen van bewoners blijven
- Niet duurder zijn dan gas
- Lage vaste kosten houden

Tarieven 2024

In 2024 zijn de volgende tarieven (inclusief BTW) door de ALV vastgesteld voor woningen met een individuele aansluiting. Deze tarieven waren toen gemiddeld gelijk aan die van gas. Daarna zouden we de tarieven enkel nog met de inflatie verhogen.

- Verbruikskosten: €46,69 per GJ
- Vaste kosten: €300 per jaar
- Extra kosten voor eigenaren: €200 per jaar (huur afleverset).

Tarieven 2026

Van 2024 naar 2026 betekent tweemaal inflatie. Daardoor worden de tarieven in 2026 (inclusief BTW):

- Verbruikskosten: €49,20 per GJ
- Vaste kosten: €316,11 per jaar
- Extra kosten voor eigenaren: €210,74 per jaar (huur afleverset).

Door veranderingen in gasprijzen kan warmte nu duurder zijn dan gas, maar verwacht wordt dat de gasprijzen weer gaan stijgen.

De eenmalige bijdragen waarvoor SAH-subsidie is aangevraagd, worden niet verhoogd.

Belangrijk besluit

Tarieven worden voortaan aangepast op basis van inflatie (prijsstijging), niet op gasprijzen. Dit geeft meer stabiliteit.

7. Compensaties voor bewoners

Lage-verbruikers

- Mensen met zeer laag verbruik hebben (minder dan 300 m² gas of 9,2 GJ) krijgen €45 korting per jaar; in de vorm van teruggaaf achteraf.
- Dit geldt voor ongeveer 20% van de bewoners.

Mensen met een laag inkomen/Stadspas

- Mensen met een laag inkomen worden beschermd tegen hogere kosten.
- Als zij een geldige stadspas hebben, betalen zij tijdelijk niet meer dan nu; zij houden hun huidige voorschot voor gas bij hetzelfde verbruik.
- Deze regeling wordt in 4 jaar afgebouwd.

Niet iedereen is tevreden, vooral bewoners die weinig, maar net iets meer dan 300 m² verbruiken en bewoners met slecht geïsoleerde woningen maken zich zorgen. Toch stemt een overgrote meerderheid in met de voorgestelde tarieven voor 2026 en de compensatie voor lage verbruikers en mensen met een laag inkomen.

8. Besluiten

De volgende besluiten zijn aangenomen:

- Jaarrekening 2024 goedgekeurd
- Begroting 2026 goedgekeurd
- Tarieven voor 2026
- Compensatie voor lage verbruikers
- Compensatie voor mensen met een laag inkomen/geldige stadspas

De meeste besluiten kregen ruime steun van de leden.

9. het Groene Gasthuis (openbare ruimte)

Er zijn plannen om het terrein:

- Mooier
- Groener
- Toegankelijker
- Klimaatvriendelijker te maken.

Op het Gasthuispleintje komt een kunstwerk.

Er wordt samengewerkt met de gemeente.

Belangrijke punten

- Parkeerplaatsen zijn een belangrijk onderwerp. Daarom komt er een onafhankelijk onderzoek naar de wensen van de bewoners. Iedereen mag meedenken. Het herinrichtingsplan voor de woonomgeving moet door zoveel mogelijk bewoners worden gedragen.
- Aan de bouwmanagers zal worden gevraagd om contact met de aannemers op te nemen, zodat er meer planten gered kunnen worden.

10. Afsluiting

Het project van KetelhuisWG maakt goede vooruitgang. De bouw ligt op schema en de financiën zijn redelijk stabiel. Er zijn nog onzekerheden, maar er is conservatief gerekend om de bewoners

te beschermen. De komende jaren zijn belangrijk om te zien hoe het systeem in de praktijk werkt.

Er wordt benadrukt dat:

- Bewoners betrokken blijven
- Er nog veel geleerd wordt
- Samenwerking belangrijk is voor het succes van het project.

De vergadering wordt afgesloten met dank aan alle aanwezigen.