

Projectplan voor 'Huis van de Toekomst' op het WG-terrein

11 mei 2020

KetelhuisWG neemt energietransitie in eigen hand en wil organiseren dat er een 'Huis van de Toekomst' komt voor de wijk

Droom wordt werkelijkheid?

KetelhuisWG is een initiatief van bewoners op het WG-terrein. De energiecoöperatie werkt toe naar een aardgasvrij terrein met een duurzaam gevoed warmtenet in eigen beheer, zie bijlage. Al enige tijd droomt de energiecoöperatie van een 'Huis van de Toekomst' waar alle werkgroepen kunnen vergaderen, waar duurzame activiteiten kunnen plaatsvinden, zoals inductiekoken en samen eten, waar duurzame materialen tentoongesteld kunnen worden, zoals een afleverset, nieuwe radiatoren, radiatorfolie, isolatiematerialen en ledlampen en waar wijkbewoners terecht kunnen met vragen over duurzaam wonen en leven.

Bij Lab 111 staat een klein gebouwtje, 'wachtershuisje' genaamd, leeg. De eigenaar wil dat graag beschikbaar stellen voor de vestiging van een Huis van de Toekomst (HvdT). Hij is bereid de nodige duurzame investeringen te doen, mits KetelhuisWG het gebouwtje voor een redelijke prijs gaat huren voor tenminste 5 jaar.

Dit projectplan is bedoeld om de droom werkelijkheid te laten worden. Het bestaat uit een voorstel aan de eigenaar om te komen tot een verbouwplan voor het gebouwtje. Het projectplan bevat ook voorstellen voor de energiecoöperatie voor de organisatie, de inrichting, de programmering en de exploitatie. Wanneer KetelhuisWG met de eigenaar een principe overeenkomst heeft en intern overeenstemming heeft over wat het HvdT precies moet worden, kan dit projectplan omgevormd worden tot een subsidieaanvraag.



Het wachtershuisje toen



Het Huis van de Toekomst hoe het er nu bij staat

Ontwerp en verbouwing

Architect maakt duurzaam verbouwplan iom ontwerpteam

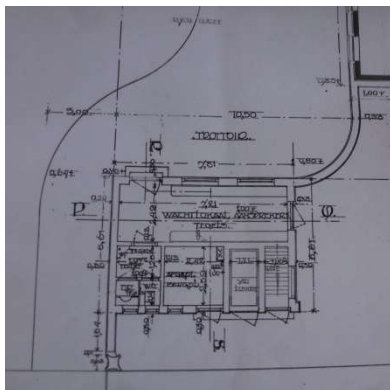
Het voorstel aan de eigenaar is een architect in te huren (bijvoorbeeld architectenbureau Kwa dat momenteel voor prototypes op het WG-terrein verduurzamingsplannen ontwikkelt en/of bureau Superuse Studiosi dat uitblinkt in circulariteit in zijn plannen) om, desgewenst in bouwteamverband, maar in elk geval in overleg met KetelhuisWG een duurzaam verbouwplan te maken voor het wachtershuisje met inachtneming van een budget van maximaal €250.000 incl. BTW, mogelijk aangevuld met subsidie voor de instandhouding van monumenten.

Voor het ontwerpteam stellen wij de volgende samenstelling voor: architect, eigenaar en twee leden van de werkgroep Huis van de Toekomst en desgewenst een bouwer.

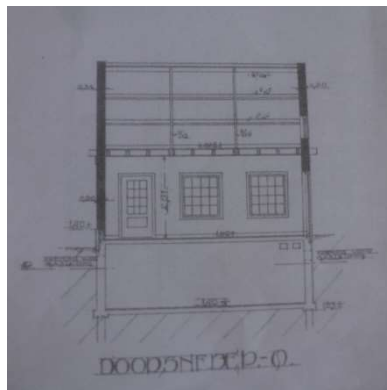
Programma voor het wachtershuisje

Qua programma voor het wachtershuisje wordt voorgesteld:

- Op de begane grond:
 - o Een open eetkeuken, waar een grote vergader/eettafel in past met een (opklapbare of verplaatsbare) kitchenette die weinig ruimte inneemt, waaraan je toch samen een maaltijd op inductie kunt (voor)bereiden. Wellicht hebben tiny houses goede voorbeelden.
 - o Een toilet met fonteintje.
- In de kelder, alleen als de eigenaar die niet meer voor opslag nodig heeft:
 - o Activiteiten-, film- en/of tentoonstellingsruimte



Plattegrond Begane Grond



Langsdoorsnede



Dwarsdoorsnede

Overige uitgangspunten voor het verbouwplan

De verbouwing moet goed zichtbaar maken (voor WG-terrein- en andere wijkbewoners) hoe zo'n vooroorlogs gebouwtje met monumentale waarde slim (qua kosten/energie-effectiviteit) geïsoleerd en geventileerd en duurzaam, circulair verbouwd kan worden.

Het voorstel is de Begane Grond kaal te halen en de zoldervloer te slopen, zodat je tegen het schuine dak aankijkt. Wellicht kan er wel een entresol met klein kantoor ingehangen worden.

Het warmteafgiftesysteem moet geschikt zijn voor een 55-70 graden warmtenet (of 40 graden als Tobias de rest van zijn gebouw zo goed wil gaan isoleren dat met een aanvoertemperatuur van 40 graden kan worden volstaan). Wellicht kunnen de radiatoren door een bedrijf worden geschonken in ruil voor reclame/aanbiedingen aan bewoners.

Bekeken moet worden wat het slimst is voor de ruimteverwarming en de warmtapwatervoorziening: individueel of collectief (als onderdeel van de rest van Lab 111) en of dat nog een tijdelijke voorziening moet worden of dat al kan worden aangesloten op het nieuwe, duurzame aquathermiesysteem.

Graag zouden we het dak zo vol mogelijk leggen met PV- en/of PVT-panelen. Dat is voor zo'n monumentaal gebouwtje een uitdaging, maar die gaan we graag aan: er zijn tegenwoordig onopvallende zwarte zonnedaken op de markt die weinig opvallen wanneer de goten goed worden gerestaureerd.

De kitchenette moet worden voorzien van een inductiekookplaat en een elektrische oven, zodat duurzame kooklessen en buurtinners georganiseerd kunnen worden. Op een slimme plek moet een kleine energiezuinige koelkast komen. Wellicht kunnen de keukenspullen door een bedrijf worden geschonken in ruil voor reclame/aanbiedingen aan bewoners (en deel uitmaken van de inrichting). Het gebouwtje moet voldoende stopcontacten en snel internet hebben.

Tenslotte zou het fijn zijn als het gebouwtje wordt verhuurd met een afgewerkte, warme, duurzame en gemakkelijk schoon te houden vloer.

Organisatie

Energiecoöperatie huurt, werkgroep beheert en programmeert

Voorgesteld wordt dat:

- de energiecoöperatie (vanwege de rechtspersoonlijkheid en het belang van een sterke relatie met het energieproject) de huurder wordt en het huurcontract tekent
- er een nieuwe werkgroep (met vier of vijf mensen) komt voor de inrichting, het beheer en de programmering
- tenminste twee mensen uit de kopgroep van KetelhuisWG in deze werkgroep stappen.

Inrichting en programmering

Excursie

Voorgesteld wordt dat de werkgroep HvdT eerst op bezoek gaat bij de Groene Hub in Gaasperdam en de Amsterdamse Nuon Energiewinkel, om ideeën voor het HvdT op te doen en te leren van de ervaringen die ze daar hebben opgedaan. Daarna worden inrichtingsplan en programma definitief gemaakt voor een subsidieaanvraag. Gedacht wordt aan een subsidieaanvraag bij Stadgenoot, gemeente, stadsdeel en provincie.

Andere actieve leden van KetelhuisWG zijn welkom om mee te gaan op excursie en wellicht willen ook mensen van Stadgenoot, gemeente, stadsdeel en/of provincie mee, zodat de werkgroep bij hen kan peilen wat zij meer en minder de moeite waard vinden om te subsidiëren.

Inrichtingsplan

Voorgesteld wordt dat de energiecoöperatie een bescheiden subsidie aanvraagt voor de inrichting van de eet/vergaderkamer en die inrichting zoveel mogelijk bij elkaar verzamelt uit schenkingen en aanschaffen bij Tweedehands- en Kringloopwinkels. Daarbij staat wel voorop dat de inrichting smaakvol moet zijn. Het moet een plek worden waar het aangenaam vertoeven wordt.

Hout, warme aardekleuren en groen zijn de kleuren die de inrichting moeten domineren. Bovendien moeten de ruimten goed en smaakvol met ledlampen worden verlicht.

Voorlopig wordt aan de volgende elementen gedacht voor de inrichting van de eet/vergaderkamer:

- (Ovale?) tafel met goede stoelen. Dat mogen verschillende typen zijn, als ze een fraai ensemble vormen.
- Een wandmeubel met een dicht, afsluitbaar gedeelte voor het opbergen van papieren (A4).
- Lampen.
- Wellicht een opklapbare of verplaatsbare kitchenette (zie hierboven: met inductiekookplaat, elektrische oven en klein koelkastje).
- Een koffiezetapparaat.
- Een waterkoker (of qooker als het klopt dat daar energiezuinige exemplaren van bestaan).

- Een pannenset voor koken op inductie. Wellicht dat een bedrijf deze wil schenken in ruil voor reclame en aanbiedingen aan bewoners.
- Koffie en theekoppen, glazen, borden en bestek.
- Een stofzuiger, emmer en schoonmaakartikelen.
- Slimme opbergplekken voor pannen, servies, bestek, stofzuiger en schoonmaakartikelen.

Als we de kelder mogen huren wordt voorgesteld dat de energiecoöperatie ook een bescheiden subsidie aanvraagt voor een scherm en een beamer om daar voorlichtingsfilmpjes te kunnen draaien. Daarnaast wordt voorgesteld de tentoon te stellen materialen bij elkaar te verzamelen uit schenkingen van bedrijven die wellicht ook aantrekkelijke aanbiedingen willen doen aan bewoners.

Programmering

Wat gaan we doen in het HvdT? Vergaderen, samen inductiekoken en eten, spreekuren draaien, cursussen, inloopbijeenkomsten en tentoonstellingen organiseren en filmpjes draaien. En misschien nog wel veel meer. Zo worden er bijvoorbeeld isolerende gordijnen gemaakt in de Groene Hub in Gaasperdam, maar dat zou hier ook een activiteit kunnen zijn voor Repaircafé Jeltje. En het gebouwtje kijkt uit op de buurtmoestuinen. Misschien kan daar ook een relatie mee worden gelegd.

Voorgesteld wordt dat een programma voor het eerste jaar wordt gemaakt, zodra de excursie achter de rug- en geëvalueerd is en als er zicht is op het moment van oplevering van de verbouwing.



Entree om de hoek bij Lab 111



Gevel aan Nicolaas Beetsstraat



Gevel aan moestuinen

Exploitatie

Redelijke huur

Wat een redelijke huur is, kun je op twee manieren benaderen: wat is redelijk gezien de markt en wat is redelijk gezien de investering door de verhuurder?

Wat is redelijk gezien de markt?

Er vanuit gaande we de kelder ook mogen huren, beslaat het wachtershuisje 2 x 40 m² bvo. Maar de kelder heeft geen daglicht. Voorgesteld wordt om daarom de helft van de kelder als verhuurbare ruimte te rekenen. Dan komt het gebouwtje op 60 m² bvo.

Wanneer uitgegaan wordt van een gangbare huur voor maatschappelijk vastgoed van €200 per m² bvo in het eerste jaar, dan komt de huur in het eerste jaar op €12.000. Dat is €1000 per maand.

Wat is redelijk gezien de investering?

Uitgaande van een investering van €250.000 (BTW kan Tobias aftrekken) die het wachtershuisje voor 20 jaar geschikt maakt om te verhuren, een onderhoudsinvestering (met name schilderen) na 10 jaar van €7.500 (ex BTW in euro's van vandaag) en een inflatievolgende huurverhoging van 2% per jaar wordt de huur in het eerste jaar €???. Dit is €??? per maand.

Wie heeft een programmaatje of kan dat maken om dit uit te rekenen?

Op de sigarendoos: 260.000 gedeeld door 20 gedeeld door 12 is €1073 per maand. Als rekening wordt gehouden met het feit dat 10.000 daarvan later in de tijd komt en 2% huurverhoging per jaar wordt betaald, komt de huur waarschijnlijk lager uit dan €1000 per maand.

Gedachten met het oog op het belang van de eigenaar-verhuurder:

Als het gebouwtje is opgeknapt, zal het zijn waarde zeker behouden. Als KetelhuisWG eruit gaat, zal een hogere commerciële huur gevraagd kunnen worden. Bovendien zal het HvdT vanwege zijn aanloopfunctie Lab 111 in de schijnwerpers zetten voor de wijkbewoners.

Gedachten met het oog op het belang van KetelhuisWG:

KetelhuisWG is een vrijwilligersorganisatie die zoveel mogelijk huurders en eigenaar bewoners van het WG-terrein lid wil maken en daarom een laagdrempelige contributie vraagt van 12 euro per maand. Die gaat op aan activiteiten die al plaatsvinden. KetelhuisWG moet de huur dus volledig gesubsidieerd krijgen. Dat is maatschappelijk geld, waar zij zuinig op wil zijn.

Daarom wordt voorgesteld de huur in het eerste jaar vast te stellen op €1000, per maand inclusief energielasten. De energielasten zullen niet hoog zijn, omdat het gebouwtje klein is en goed geïsoleerd zal zijn en niet 24/7 gebruikt zal worden.

Overige exploitatiekosten en inkomsten

Voorgesteld wordt dus dat er een all-in huur, inclusief energielasten wordt overeengekomen. Verder wordt voorgesteld dat de werkgroep zelf schoonmaakt en zorgt voor het klein onderhoud. De kosten die daarmee gemoeid zijn, inclusief koffie en thee e.d. worden geschat op €100 per maand.

De vraag is of KetelhuisWG een bijdrage moet vragen van de werkgroepen en andere gebruikers van het HvdT. Voorgesteld wordt dat niet te doen, omdat het allemaal vrijwilligerswerk is.

Mochten bedrijven de ruimte willen huren op momenten dat KetelhuisWG de ruimte zelf niet nodig heeft, dan wordt voorgesteld daar een bijdrage van €250 per dagdeel voor te vragen en dit te stoppen in de pot van het HvdT.

Subsidieaanvraag en bedrijven

Zodra de excursie achter de rug- en geëvalueerd is, er een principe-overeenkomst is met de eigenaar en er gesprekken zijn gevoerd met de potentiële subsidiegevers zal de werkgroep een subsidieaanvraag opstellen voor de eerste 5 jaar met:

- de huur
- de inrichting
- het onderhoud
- de activiteiten.

Tegelijkertijd zal de werkgroep bedrijven benaderen of zij hun producten gratis ter beschikking willen stellen aan het HvdT in ruil voor reclame/de kans om aanbiedingen voor bewoners te doen. Hiervoor moet eerst een overzicht komen voor de producten en bedrijven die daarvoor in aanmerking komen. Voorgesteld wordt dat hiervoor input wordt gevraagd van Tauw, Overmorgen, DVP en Kwa.

Bijlage over KetelhuisWG

Energiecoöperatie voor duurzame energie

KetelhuisWG is een initiatief van bewoners op het WG-terrein. Zij hebben een energiecoöperatie opgericht en zijn met subsidie van de gemeente Amsterdam aan het onderzoeken hoe het WG-terrein aardgasvrij kan worden. Het lijkt haalbaar een 70 graden warmtenet op het terrein aan te leggen, met het oppervlaktewater uit het Jacob van Lennepkanaal als warmtebron en daar alle gebouwen op aan te sluiten. Momenteel wordt een uitvoeringspartner gezocht waarmee het plan wordt uitgewerkt en de cijfers hard worden gemaakt, zodat het beoogde aanbod aan de bewoners (dat de nieuwe energie niet duurder wordt) met zekerheid kan worden gedaan. KetelhuisWG wil samen met de uitvoeringspartner en wellicht samen met Waternet een warmtebedrijf oprichten dat het energiesysteem gaat bouwen, onderhouden en beheren. De energiecoöperatie wil de meerderheid hebben in het bestuur van dat bedrijf om ook op termijn zeggenschap te hebben over het (beheer en onderhoud van het) energiesysteem en de tarieven. Onderdeel van het onderzoek is hoe de benodigde elektriciteit voor het nieuwe warmtesysteem duurzaam kan worden opgewekt.

Cv-installatiemaatregelen, isolatiemaatregelen en ombouwen naar inductiekoken

De aansluiting op het warmtenet vergt aanpassingen aan de verwarmingsinstallatie in alle gebouwen. Daarnaast zijn soms isolatie- en ventilatiemaatregelen nodig om te zorgen dat het met 70 graden voldoende warm kan worden. Voor de verschillende gebouwen wordt momenteel in beeld gebracht welke maatregelen minimaal daarvoor noodzakelijk zijn en welke maatregelen daar bovenop kunnen worden getroffen om energieverbruik en energierekening verder omlaag te brengen. KetelhuisWG streeft ernaar dat tzt de gasinstallaties op het hele terrein op non actief kunnen worden gezet en iedereen gasloos 'stookt' en kookt. Dus ook wordt gestimuleerd dat iedereen overgaat van koken op gas naar koken op inductie.

Betrekken verhuurders, VvE-besturen, huurders en eigenaar bewoners

KetelhuisWG betreft Stadsgenoot, de grootste vastgoedeigenaar op het terrein, bij de plannen, en ook de andere verhuurders en de VvE-besturen. Want die moeten besluiten tot aansluiten, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en de kosten die daarmee gemoeid zijn. Maar zeker zo belangrijk vindt KetelhuisWG de huurders en de eigenaar bewoners die de energierekening betalen. Ook die moeten instemmen met de plannen. Daarom organiseert KetelhuisWG allerlei activiteiten om de mensen enthousiast te maken voor het energieplan en lid te maken van de energiecoöperatie. Naast een communicatiewerkgroep en een energiecoach werken daar 'gebouwvertegenwoordigers' aan mee. Een 'Huis van de Toekomst', waar kleine groepen kunnen vergaderen en activiteiten ontplooiën en waar wijkbewoners terecht kunnen met vragen over duurzaam wonen en leven, is al een tijdje een vurige wens van de coöperatie.