



Datum: 5 oktober 2021

Betreft: Subsidie 'buurtinitiatief Wilhelmina Gasthuisterrein aardgasvrij maken'; SBA-030467

Aan: Mw. R. Doornewaard, Teamleider Energietransitie Gebouwde Omgeving

C.c.: F. Tazelaar, E. Zonneveldt, S. Vester, C. Ligthert

Beste mevrouw Doornewaard,

Hierbij stuur ik u namens de Amsterdamse Energiecoöperatie KetelhuisWG een verantwoording over de eerste periode van de voorbereiding van de energietransitie in de Wilhelmina Gasthuisbuurt.

In het Raadsbesluit nr ZD 2021 -002982 dd 23 maart 2021 heeft de gemeente de voorwaarden vastgelegd voor dit traject. Voor de eerste periode is €1 mln beschikbaar, waarvan €950.000 ter beschikking is gesteld. Dit bedrag is gebaseerd op een verdeling in drieën van een totale voorbereidingsbegroting van €3.000.000.

Dit bedrag is onttrokken uit de door het Rijk uitgekeerde specifieke uitkering van €7,7 mln ten behoeve van het KetelhuisWG-project (reserve WG-terrein BE 76780041).

De rapportage die ik u hierbij voorleg, bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Deze aanbiedingsbrief;
2. Verantwoording over de voortgang van de voorbereiding conform de voorwaarden in uw besluit;
3. Kwartaalrapportage (2e kwartaal 2021 inclusief doorkijk einde fase 1), met daarin:
  - a. een financiële verantwoording;
  - b. een risico-analyse in de voortgang;
  - c. een planning van het project.
4. Begroting voor de tweede fase, die start op 1 november 2021.

De kwartaalrapportage genoemd onder 3. is van de hand van de experts van een extern bureau voor projectbeheersing, Van den Bosch Advies.

De overige stukken zijn opgesteld door de Energiecoöperatie.

In deze aanbiedingsbrief stellen wij een aantal aspecten aan de orde, die van belang zijn voor de voortgang van het project.

Op grond van deze rapportage vraag ik U de volgende €1 mln betaalbaar te stellen, en het daarvoor noodzakelijke besluit van B&W te nemen.

### **Voortgang algemeen**

Na het Raadsbesluit van 23 maart 2021, en de uitbetaling van de daarmee vrijgemaakte middelen, zijn wij voortvarend aan de slag gegaan, conform de planning, en de afspraken die hierover met U gemaakt zijn.

In het kort:

#### 1. Communicatie en draagvlak

Er zijn een bewonersbrieven en een derde buurtkrant gemaakt. Een buitenexpositie met 50 vitrinekastjes is gestart met als thema 'Waar krijg jij energie van?'. Met de QR-code op alle kastjes komen buurtbewoners op een nieuwe, publiekstoegankelijke website, die per 22/9 gelanceerd. Het communicatieplan, templates voor een social media-campagne en het huisstijlhandboek zijn klaar, alsmede de templates voor de gebouwspecifieke boekjes voor bewoners. In aanvulling op deze



activiteiten wordt het 'logboek' van onze activiteiten publiekstoegankelijk gemaakt voor andere initiatieven en ter informatie van buurtbewoners.

### 2. Gebouwenaanpak

Voor vrijwel alle ca 30 gebouwen/complexen zijn gedetailleerde bouwtechnische en bouwfysische onderzoeken gedaan op basis van schouw van gebouwen/complexen door een bouwfysicus, architect en infra-ontwerper van de en een representatief aantal woningen. Deze onderzoeken zijn ook uitgevoerd in samenwerking met gebouweigenaren (Stadgenoot, Commerciële vastgoedeigenaren en (al dan niet gemengde) VVE's.

### 3. De techniek

De installateur/aannemer, Baas Kuijpers, winnaar van de formele aanbestedingsprocedure op basis van een gedetailleerd 'request-for-proposal' in 2020, heeft een Functioneel Ontwerp opgeleverd, binnen het vastgestelde investeringsplafond.

Dit zogenaamde FO geeft op alle vragen die voor dit energiesysteem in dit gebied nog aan de orde zijn, een antwoord. Specifiek voor de vraagstukken temperatuurregime, warmtecapaciteit Jacob van Lennepkanaal, fasering van de uitvoering, mogelijke uitbreiding van de scope van het project, liggen nu besluitklare voorstellen. Dit FO is de basis voor de opdracht om te komen tot een Design Built Maintain Operate opdracht die moet leiden tot een realisatie-overeenkomst in juni 2023.

In de vergunningentrajecten is voortgang gemaakt. Voor wat betreft de coördinatie van ondergrondse leidingen zijn we op onverwachte problemen gestoten. Er wordt een groot riool in de Nicolaas Beetsstraat vernieuwd en in het westelijk deel van het WG-terrein worden verouderde gasleidingen al dan niet vervangen. Op dit punt vragen wij om gemeentelijke regie.

Voor wat betreft de aanvraag van verschillende subsidies voor het energiesysteem (SDE++), en voor de aanvraag van verduurzaming van vastgoed (woningcorporatie én eigenaar-bewoners) zijn de noodzakelijke stappen gezet. De coördinatie van een eventuele tijdige toekenning van al die subsidies is een gecompliceerd proces. Met name het SDE++ traject is complex, omdat eerst de nodige vergunningen moeten worden verleend voor de uitvoering van het project, nog vóórdat er een definitieve prijs wordt vastgesteld, zodat een financieringsovereenkomst met de bank kan worden gesloten. De volgtijdigheid in de verschillende trajecten is niet realiseerbaar. Hierover wordt met RVO overlegd.

### 4. Business case en financiering

Er is een verbeterd business case model opgeleverd door bureau Over Morgen. Deze business case wordt nog aangepast aan specifieke kosten indicatoren die nu uit het FO bekend zijn.

Tevens maakt Over Morgen een gedetailleerd tarifieringsvoorstel voor bewoners, bedrijven en maatschappelijk vastgoed op basis van onze betaalbaarheidsprincipes.

Vervolgens starten wij in oktober starten wij dan definitieve financieringsuitvraag bij 3 banken.

### 5. Organisatie en contractering

Er zijn verschillende juridische stukken voorbereid ten behoeve van alle formele stappen die gezet moeten worden:

- Er is een concept leveringsovereenkomst opgesteld ten behoeve van levering van warmte aan de bewoner/klant.
- een concept samenwerkingsovereenkomst KetelhuisWG / Stadgenoot: concept gereed op basis van bestuursbesluit Stadgenoot 15/8.
- Een concept samenwerkingsovereenkomst KetelhuisWG / hoogheemraadschap AGV (Waternet) ; op basis van bestuursbesluit AGV dd 15/4 over de projectsamenwerking. AGV is



bereid de TEO-installatie te bouwen, en een warmteleveringsovereenkomst te sluiten met KetelhuisWG.

- Nieuwe statuten voor de energiecoöperatie KetelhuisWG UA, en een oprichtingsakte voor energiebedrijf KetelhuisWG BV
- Een warmteleveringsvergunning is in aanvraag bij ACM : dit traject wordt door een 6-tal energiecoöperaties in den lande, onder de koepel van Energiesamen/Buurtwarmte, uitgevoerd. Dit traject is zeer intensief, en ten behoeve van de uitvoering ervan is een specifieke DEI-subsidie aangevraagd, waarover begin november een uitsluitsel komt.

### Financiële stand van zaken

In bijgaande financiële verantwoording wordt gedetailleerd en transparant toegelicht wat de stand van zaken is. Het bedrag van €1 mln is volledig verplicht in opdrachten om de verschillende producten op te leveren. De bestedingen (uitbetaling/facturatie) loopt achter. Daarom is het nu feitelijk technisch niet mogelijk om een volledig accountantsverslag bij te voegen. Deze problematiek wordt uitvoerig toegelicht in de financiële verantwoording. Ons voorstel is nu om op basis van dit verslag een voorlopige accountantsverslag toe te voegen. Overigens hebben wij door het inschakelen van een zware, onafhankelijke projectcontroller een serieuze poging gedaan een accurate verantwoording te leveren.

In de praktijk maakt het opknippen van het totale voorbereidingsbudget in drie gelijke delen, de budgetbewaking (verplichtingen en facturatie) bijzonder gecompliceerd voor een energiecoöperatie die financieel slechts gebaseerd is op hoofdelijke aansprakelijkheid van een bestuur, en verder geen fondsen kan aantrekken. Het betalingsritme in een efficiënt voorbereidingsproces kan niet in drie gelijke delen worden geperst, en wij kunnen geen verplichtingen aangaan. Wij vragen U daarom ook begrip voor deze complicatie, zodat het tempo van de voorbereiding van het project in stand kan blijven.

### Afspraken met de Gemeente Amsterdam

In een aantal overleggen tussen uw ambtenaren en KetelhuisWG is aan de orde gekomen, dat er nu binnen overzienbare termijn afspraken gemaakt zouden kunnen worden over een drietal elementen:

1. Een afspraak over de uitkering van het *resterende deel van de specifieke Rijksbijdrage van €7,7 mln*, en een afspraak over de '€5000 Aardgasvrij-subsidie' van de gemeente Amsterdam.  
De benodigde informatie is nu op tafel (een definitieve business-case, financieringsaanvraag ed).  
De randvoorwaarden voor complementaire subsidies voor gebouwgebonden isolatie- en aansluitmaatregelen (ISDE en SAH) zijn -wat ons betreft- ook voldoende duidelijk.
2. Een afspraak over de omvang van dit energieproject in de Wilhelmina Gasthuisbuurt. Hiermee zou vooruitlopend op een Warmtewet 2.0 zekerheid moeten zijn over het 'concessie-gebied' ten behoeve van de energiecoöperatie KetelhuisWG.
3. Een afspraak over *gemeentelijke regie* bij de uitvoering van het project. Zowel in het vergunningen traject, de coördinatie van de ondergrond (zie hierboven), het verkrijgen van de diverse rijkssubsidies, als ook in het communicatietraject richting de bewoners willen wij graag de mogelijkheden die de gemeente heeft om deze processen te faciliteren expliciet met u afspreek.

Wij stellen u concreet voor hierover een raamovereenkomst te sluiten, waarbij een relatie wordt gelegd met diverse hiervoor genoemde overeenkomsten en contracten. Op deze wijze wordt de gemeentelijke inzet in dit project voor bewoners en bedrijven op de eerste plaats, en op de tweede plaats ook voor alle andere stakeholders (Stadgenoot, Waterschap AGV/Waternet, vastgoedeigenaren, banken, installateur/aannemer eva) voldoende duidelijk.

In februari 2022 willen wij gelijktijdig al deze contracten in een volle integriteit (dus ook in de onderlinge afhankelijkheden) vaststellen.



Voor ons is het van belang dat nog in deze Raads- en Bestuursperiode de contuïteit van het project op deze wijze wordt bestendigd.

Wij stellen ons voor in februari 2022 met dit 'Contractenfeestje' de realisatiefase van het project te starten (onder voorwaarden) met de gelijktijdige ondertekening van de contracten met het Waterschap AGV, Stadgenoot, gemeente, gebouweigenaren en bewoners.

Wij verzoeken U om over deze drie punten op korte termijn te overleggen. Tenslotte verzoeken wij u om ons in de gelegenheid te stellen dit project aan wethouder(s) en eventueel een Raadscommissie te kunnen presenteren.

Wij zijn namelijk nog steeds van mening dat het leergeld dat U betaald heeft, zodat wij dit project kunnen realiseren, ten nutte gemaakt kan worden in al het oppervlaktewater van Amsterdam.

Immers, dit project kan de aanzet zijn voor nog zo'n 80 projecten aquathermie in de mooie grachten van onze stad. Wij handhaven ons motto : "Als het ergens kan, kan het hier, en als het hier kan, kan het overal!"

Met vriendelijke groet,  
Namens de kopgroep van de energiecoöperatie KetelhuisWG  
Ted Zwietering, voorzitter