



## SBA – 030467 Verantwoording ‘Subsidie buurtinitiatief Wilhelmina Gasthuisterrein aardgasvrij maken’ – Fase 1 Activiteiten

### Inleiding

Op basis van het op 22 februari 2021 aangevraagde voorbereidingsbudget van €3 mln voor de realisatie van een aquathermiesysteem voor 1.500 WEQ met een vast te stellen potentiële opschaalbaarheid, heeft het college besloten de eerste € 1 mln beschikbaar te stellen op basis van een incidentele subsidie voor fase 1, de functioneel ontwerp fase.

Afgesproken is in het overleg van 19 augustus 2021 van Ted Zwietering, Theo Konijn en Annette Schermer met Edgar Zonneveldt, Sander Vester en Cor Ligthert dat na het indienen van de verantwoording over de activiteiten in fase 1, de begroting voor de volgende fase ingediend kan worden middels wederom een incidentele subsidieaanvraag.

### Verantwoording over de subsidie voor de activiteiten in de functioneel ontwerp-fase

Hieronder is het verantwoordingschema over de voortgang per activiteit beschreven in overeenstemming met de opzet in de beschikking en de planning in de functioneel ontwerp-fase.

SBA – 030467 Verantwoordingschema fase 1	
Activiteiten, zoals opgenomen in de beschikking van 230321	Verantwoording
1. Gebouwenaanpak <i>Bepalen van de fasering voor aansluiting van de gebouwen op basis van drie hoofdcriteria (technisch, isolatiekwaliteit gebouwen en draagvlak onder bewoners) in startsessies van het expertteam met de gebouweigenaren en betrokken bewoners.</i>	Alle startsessies ('snelkookpansessies') zijn door DWTM uitgevoerd in de periode april – mei 2021. De uitkomsten zijn vastgelegd en zijn mede input geweest voor Baas Kuijpers (aannemersconsortium) voor het maken van het functioneel ontwerp. Voor het vaststellen van het benodigde warmtevermogen per gebouw bij aansluiting en na verdere energiebesparing is technische informatie nodig over de isolatiekwaliteit, warmteverlies en installatiecapaciteit. Daarvoor hebben Kwa Architecten, Blonk Advies (bouwfysisch) en Baas Kuijpers een selectie van woningen / werkeenheden geschouwd. Het schouwen is iets later gestart dan gepand in verband met Corona. De adressen zijn geworven door leden te vragen het team in hun woning te ontvangen en briefjes in de bussen te bezorgen. Dat leverde altijd voldoende respons op voor een representatief beeld (en we bereiken daarmee weer op een andere manier buurtbewoners). Op basis van hun rapporten per gebouw hebben DWTM en DVP Smart Concepts de vereiste vermogensberekeningen bij aansluiting geleverd. De gebouwrapporten bevatten tevens adviezen over de noodzakelijke gebouwgebonden maatregelen bij aansluiting en adviezen over energiebesparende gebouwmaatregelen, die op natuurlijke momenten uitgevoerd kunnen worden. Voor de



	<p>aansluitgereedmaatregelen zijn de kosten geraamd en worden de subsidiemogelijkheden geconcretiseerd. De financieel onderbouwde adviezen worden met bewoners en de gebouweigenaren (Stadgenoot, VvEs, gemeente, Cocon, Lab 111, Cordaan) besproken om afspraken te maken over besluitvorming en planning. DWTM en KetelhuisWG voeren de eerste gebouwgesprekken met bewoners (huurders en bewoners in gemengde VvEs) en utiliteit eind september en in oktober 2021.</p> <p>Het schouwen van alle gebouwen, woningen en werkeenheden stond oorspronkelijk gepland in een volgende fase. Deze activiteit is dus naar voren getrokken. In de voorontwerpfase zal de uitwerking per woning plaatsvinden.</p> <p><b>BIJLAGE 1: Faseringsplaatje: zie ook BIJLAGE 4 Functioneel Ontwerp Hoofdstuk 11, p.63</b></p> <p><b>BIJLAGEN 2a-c: Rapportages 'snelkook'pansessies of startsessies met gebouweigenaren en bewoners</b></p> <p><b>BIJLAGE 3: 29 gebouwrapportages</b></p>
<p>2. Technisch plan <i>Systeemontwerp voor TEO, WKO's, BWP, distributienet, afgiftesystemen, waarmee uitgangspunten voor bouw en exploitatie vastliggen.</i> <i>Vastlegging temperatuurregimes</i> <i>Concretisering voorinvesteringen voor opschaling naar 1.500 en 3.000 WEQ,</i> <i>Bepaling mogelijkheden om aan andere warmtenetten te koppelen</i> <i>Bepaling mogelijkheden om koeling te leveren</i> <i>Inzicht in noodzakelijke aanpassingen in elektriciteitsvoorziening</i></p>	<p>Op 8 oktober heeft Baas Kuijpers het functioneel systeemontwerp op voor een slim (vraagdata gestuurd) aquathermiesysteem inclusief TEO, WKO's, BWP, distributienet, afgiftesystemen, waarmee de uitgangspunten voor de volgende ontwerpfases (voorontwerp, definitief ontwerp) vastliggen.</p> <p>De gecontracteerde deliverables geven inzicht in opschalingsmogelijkheden, temperatuurregimes bij aansluiting en na verdere isolatie van de gebouwen, mogelijkheden voor koppeling aan andere warmtenetten. Het definitieve ontwerp wordt op basis van capaciteit van de warmtecapaciteit van het Jacob van Lennepkanaal en vereiste systeemefficiëntie in eerste instantie voor 1.500 WEQ gemaakt. Opschaling is mogelijk. De systeem efficiëntie neemt dan af. Eventuele extra voorinvesteringen voor uitbreiding is op basis van kengetallen door Over Morgen berekend.</p> <p>Baas Kuijpers heeft ook een eerste berekening van de CO<sub>2</sub>-reductie gemaakt op basis van het vermogen dat geïnstalleerd zal worden. In de voorontwerpfase wordt de berekening per jaar verder onderbouwd op basis van werkelijke warmtevraag van aan te sluiten gebouwen na het nemen van aansluitgereedmaatregelen.</p> <p>Het Planvormingsoverleg van Bureau Stadsregie heeft plaatsgevonden in juni 2021.</p> <p>De Wenstracéprocedure is daarna gestart in VICTOR. De consultatieronde is op 20 oktober afgerond. Daaruit is gebleken dat werk met werk gemaakt zal worden voor de vernieuwing van het riool en het gietijzeren gasnetwerk in een deel van de buurt.</p>



	<p>Een offerte voor de elektrische aansluiting is aangevraagd bij Alliander en zal worden begroot voor de volgende fase. Het functioneel ontwerp is op 20 oktober gepresenteerd aan de technische experts van de gemeente en goedgekeurd.</p> <p>Vervolgens starten vergunningsprocedures, waarvoor dat kan op basis van het FO. Er is een Omgevingsvergunning van de gemeente nodig op basis van de WIOR, een vergunning van de Omgevingsdienst voor de WKO en een vergunning voor het onttrekken van warmte aan oppervlaktewater van Waternet. Over de voorwaarden waaronder de onttrekkingsvergunning verstrekt kan worden, zijn de gesprekken gestart. Daarbij zijn de waterecologen van Waternet betrokken. Het vooroverleg over de Omgevingsvergunning start op 28 oktober.</p> <p><b>BIJLAGE 4: Functioneel ontwerp met alle bijlagen</b> <b>Opschalingmogelijkheden: Hoofdstuk 13.5, p.78</b> <b>Koelingsmogelijkheden: Hoofdstuk 14, p. 81</b> <b>Aanpassingen elektriciteitsvoorziening: Hoofdstuk 7.</b></p>
<p>3. Business case en financiering <i>Opstellen en onderbouwen van een gedetailleerde begroting voor de realisatie van het ontworpen energiesysteem voor de Wilhelmina Gasthuisbuurt inclusief een feitelijk en cijfermatig onderbouwd vooruitzicht hoe deze vóór de start van de uitvoering sluitend gemaakt zal worden.</i></p>	<p>Over Morgen heeft het business case-model uit de haalbaarheidsfase omgezet naar een dashboard-model. Daarin zijn alle parameters opgenomen inclusief de voorwaarden waaronder de banken het vreemd vermogen beschikbaar willen stellen. Zowel Triodos als Rabobank hebben daar input voor geleverd op basis van indicatieve termsheets. Het model voldoet nu volledig aan de eisen om bankable business case te kunnen uitrekenen op basis van de definitieve stichtingskosten, definitieve beschikbaar eigen vermogen uit BAK en eventueel afgekocht vastrecht, mogelijke subsidies en inkomsten op basis van de definitieve tarieven en realisatie van aansluitingen.</p> <p>Over Morgen heeft begin oktober een voorstel voor de tariefstructuur voor woningen met individuele en collectieve ketels en utiliteit geleverd.</p> <p>Naast de Rabobank en de Triodosbank heeft inmiddels de Waterschapsbank aangegeven een aanbieding te willen doen, al dan niet in samenwerking met een van de commerciële banken.</p> <p>De toekenning van SDE++ is voorwaardelijk voor een betaalbaar aanbod aan de bewoners. Voor een SDE++ aanvraag zijn de onder 2. genoemde vergunningen nodig. De vergunningen kunnen pas aangevraagd worden als het ontwerp voor TEO, WKO en technische ruimte en werk in de openbare ruimte zo goed als definitief is. Op dit moment wordt met onder meer PAW gekeken hoe in de experimenteerruimte een aantal activiteiten parallel</p>



	<p>kan lopen, zodat de SDE++ beschikking tijdig verkregen kan worden.</p> <p>BIJLAGE 5: Business case model BIJLAGE 6: Tariefstructuur</p>
<p>4. Organisatie en contractering <i>Definitieve contracteringsplanning</i> <i>Bouwteamovereenkomst voor voorontwerp en definitief ontwerp</i> <i>Contracten met WaterNet (moet Waterschap AGV zijn) en Stadgenoot</i> <i>Statutenwijziging KetelhuisWG</i></p>	<p>De definitieve organisatie van de warmtelevering zal aan de ALV in januari 2022 worden voorgesteld, als de juridisch relatie met het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht definitief is vastgesteld. Het AGV-bestuur heeft in maart 2021 besloten te investeren in twee aquathermieprojecten, waaronder KetelhuisWG. Vast staat dat KetelhuisWG UA volledige zeggenschap houdt over het energiebedrijf KetelhuisWG BV. Inmiddels is de volgende lijst met concept-contracten en aktes is klaar en hoeft dus niet meer gepland te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• warmteleverings- en aansluit- en transportovereenkomst met afnemers;</li><li>• overeenkomst met gebouw-/ woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen;</li><li>• VO, DO-overeenkomst met Baas-Kuijpers (wordt getekend na ontvangst subsidie fase 2);</li><li>• samenwerkingsovereenkomst met Stadgenoot;</li><li>• leveringsovereenkomst met het Waterschap AGV;</li><li>• statutenwijziging KetelhuisWG UA;</li><li>• oprichtingsakte KetelhuisWG BV.</li></ul> <p>In de 2<sup>e</sup> fase (voorontwerpfase) staan gepland:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• joint-venture of andere juridische vorm voor de investering van WaterNet in de TEO;</li><li>• kredietovereenkomst met bank;</li><li>• raamovereenkomst met de gemeente over de besteding van de PAW-bijdrage in de realisatiefase.</li></ul> <p>De statuten van KetelhuisWG worden definitief na een formeel besluit van de ALV en in samenhang met de oprichting van KetelhuisWG BV. Het tekenen van de contracten met WaterNet en Stadgenoot staat gepland voor januari 2022 tijdens een ‘contractenfeestje’, waarbij we leveringsovereenkomsten met bewoners, samenwerkingsovereenkomst met Stadgenoot en de eerste projectbesluiten en de leveringsovereenkomst met het Waterschap AV willen tekenen.</p> <p>Om uiteindelijk de levering te kunnen starten is een warmteleveringsvergunning van de ACM nodig. KPMG onderzoekt in opdracht van Energie Samen samen met KetelhuisWG, Thermo Bello en WoW hoe die aanvraag op landelijk niveau georganiseerd kan worden voor alle (toekomstige) coöperatief georganiseerde warmteleveranciers. De resultaten worden begin 2022 verwacht.</p> <p>BIJLAGE 7 Contracten: alle genoemde concept-contracten</p>



5. Draagvlak en ledenwerving  
*Ontwikkeling van concept brochures voor de aanbieder aan bewoners, vertaling van technische teksten naar leektaal, zaalhuur en catering, expositie, beheer website, materialen voor de energiecoach en foliebrigade*

Onder draagvlak en ledenwerving vallen diverse activiteiten. In de Coronaperiode zijn er helaas minder fysieke contacten geweest.

In die periode is zijn veel middelen ontwikkeld voor een grote buurtcampagne met gebouwgesprekken, gevolgd door 'keukentafelgesprekken' met individuele bewoners.

- Op basis van de technische bouwrapporten van Kwa en Blonk maken Valkhoff Duurzaamheidsadvies en -communicatie en Paviljoen III expert in visualisatie van technische adviezen een gebouwenbrochure voor de bewoners. Deze brochure bestaat uit een algemeen deel waarin de aanpak in 5 werklijnen is uitgelegd, de tarifiering en wat het aanbod in algemene zin is. Per gebouw komt er een aparte inleg over de gebouwspecifieke aansluitgereedmaattregelen inclusief kosten en toekomstige maatregelen om energie te besparen. Deze brochure is de basis voor de 'Keukentafel'-campagne gericht op individuele aanbiedingen en ondertekening van de leveringsovereenkomst onder de voorwaarde dat KetelhuisWG kan gaan leveren voor het 'niet-meer-dan-nu' principe.
- Het werk van de energiecoach en foliebrigade heeft tijdens de Coronaperiode stilgelegen. Dat is inmiddels weer opgepakt en nu de herfst eraan komt, zijn er diverse verzoeken om energieadvies en praktische ondersteuning.
- De vierde KetelhuisWG-buurtkrant is in een oplage van 2.500 verspreid en de vijfde staat op de rol voor eind oktober.
- Er is een social mediaplan voorbereid en met name Facebook en Instagram worden steeds meer ingezet.
- Om op ludieke wijze mensen nieuwsgierig te maken naar de KetelhuisWG-plannen heeft een kunstenaar het 'energiekastjes-project' opgezet met 50 van WG Kunst geleende vitrinekastjes. Met als thema 'Waar krijg jij energie van?' wordt bewoners gevraagd om wat in het kastje te plaatsen. De vraag is breed en je hoeft er zeker geen kunstenaar voor te zijn. Vanaf 21 september worden de kastjes geplaatst. In specifieke kastjes staat ook informatie over het plan en op elk kastje staat een QR-code die naar de website leidt. **Begin november opent Melanie van der Horst, voorzitter Stadsdeel West, de expositie, die tot half december duurt.**
- De [website](#) is klaargemaakt om buurtbewoners en leden te kunnen voorzien van concrete informatie ter voorbereiding op besluitvorming in de ALV en een grote 'keukentafel'-campagne te kunnen starten gericht op alle buurtbewoners. Alle technische rapporten over het aquathermiesysteem en de



	<p>gebouwmaatregelen, de gebouwbrochures, statuten, concept leveringsakte, tariefstructuur enzovoort worden via de website toegankelijk. Van dromend over een duurzame WG-buurt is de website naar concrete acties gegaan.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De grote buurtinformatiebijeenkomst is gepland in november 2021 en de Algemene Ledenvergadering, waarin over functioneel ontwerp, gebouwmaatregelen, statuten, oprichtingsakte en tariefstructuur besloten zal worden, halverwege januari 2022.</li><li>• Het logboek over onze reis is praktisch klaar. Het krijgt de vorm van een website, die wordt gekoppeld aan de KetelhuisWG-website en de Energie Samen-website. Op basis van het logboek zullen in het ToekomsthuisWG<sup>1</sup> diverse activiteiten worden georganiseerd.</li><li>• In het platform Energie Samen en ook in het lokale 02025 Warmteinitiatief wordt intensief kennis gedeeld, nu de activiteiten concreter worden.</li></ul> <p>BIJLAGE 8 Template voor de bewonersbrochure BIJLAGE 9 Fotocollage 'buitenexpositie'</p>
<p>6. Projectmanagement <i>Inzet van een projectmanager, assistant projectmanager en de kantoorkosten</i></p>	<p>Aan het projectmanagement is project control toegevoegd vooruitlopend op de scheiding tussen de activiteiten van de coöperatie en de projectorganisatie, die in het energiebedrijf KetelhuisWG. Daarin loopt KetelhuisWG voor op de DO-fase. De behoefte aan kwartaalrapportages op het gebied van financiën, risicomangement en kritische, integrale mijlpalenplanning was urgent.</p> <p>De eerste kwartaalrapportage met doorkijk naar einde fase 1 is opgeleverd en biedt goed inzicht in die 3 project control onderwerpen. De rapportage is bijgevoegd.</p> <p>Vanwege corona zijn er beperkte kantoorkosten geweest. Financiële voortgangsgesprekken zullen in de volgende fase tenminste 1x per 3 weken plaatsvinden. Elk kwartaal zal een risicomangementsessie plaatsvinden, voordat er gerapporteerd wordt.</p> <p>BIJLAGE 10 Eerste kwartaalrapportage BIJLAGE 11 Actuele financiële rapportage (t/m 28 oktober)</p>

<sup>1</sup> Stadsdeel West heeft subsidie verleend voor het plan en de programmering van het ToekomsthuisWG. Lab 111 financiert de duurzame renovatie en heeft daarvoor inmiddels vergunning voor gekregen. Het ToekomsthuisWG wordt een duurzame hub in de buurt en de communicatie en informatievoorziening over KetelhuisWG zal van daaruit georganiseerd worden.