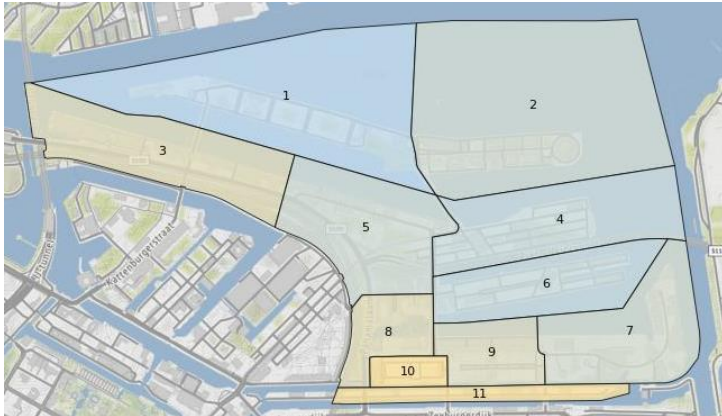


## Strook Veemkade/Oostelijke Handelskade – de energietransitie

Overzicht door de Energiecommissie Oostelijk Havengebied, dd. 23-02-2024 (versie 2)

### Algemeen

Het Oostelijk Havengebied bestaat uit 11 buurten. In het energiecafé van 20 februari 2024 gaat het om de buurt Oostelijke Handelskade (buurt 3, de benaming is eigenlijk niet correct; de Oostelijke Handelskade ligt in buurt 5) en De Rietlanden (buurt 5).



Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/oostelijke-handelskade-amsterdam>

Ofwel: de strook tussen het Muziekgebouw en de IJtoren (boven AH), plus de panden aan de zuidkant van de Oostelijke Handelskade:



Bron: <https://kadastralekaart.com>

### Energietransitie

Aardgasvrij maken is niet aan de orde voor de volgende gebouwen:

- de gebouwen vanaf het Muziekgebouw tot en met Pakhuis De Zwijger (1 t/m 11). Deze gebouwen zijn, volgens zover bekend, qua warmtevoorziening aangesloten op een lokaal warmtenet van Eteck. Energieklasse A.
- de IJtoren en winkelcentrum Brazilië; deze zijn aangesloten op de stadverwarming van Vattenfall. De IJtoren zit in energieklasse is B; Brazilië ?
- de woontorens van de Zilervloot en de bedrijfspanden ten westen daarvan. Deze zijn qua warmtevoorziening ook aangesloten op de stadsverwarming van Vattenfall. Energieklasse A.

Voor de totale buurt is wel van belang: (slim) gebruik van elektriciteit, zelf elektriciteit opwekken, laadpunten in de parkeergarages.

### Toekomstige warmte

Voor de toekomstige warmtevoorziening en de verduurzaming die daarvoor vereist is, gaat het tijdens het Energiecafé over de gebouwen/panden 1 t/m 37, voor zover van toepassing (zie de kaartjes hierna). Voor het gemak noemen we deze strook gebouwen in dit document: de 'Veemstrook':



Bron: <https://maps.amsterdam.nl>, bewerkt door de Energiecommissie Oostelijk Havengebied

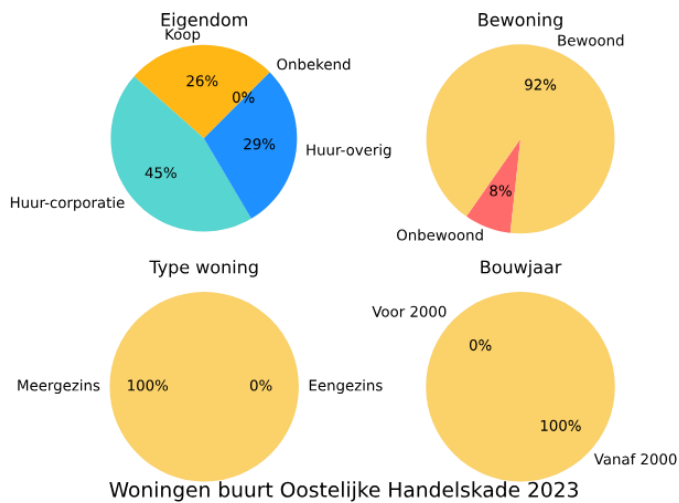
Op het gebied van energie kun je de Veemstrook indelen in vijf deelbuurten:

- 1 gebouw 1 t/m 11, gebouwd 2000-2013, goed geïsoleerd, energieklassen A. Bedrijven en woningen.
- 2 gebouw 12 t/m 22: gebouwd na 2000, goed geïsoleerd, energieklassen A. Grotendeels woningen.
- 3 gebouw 23 t/m 27: gebouwd tussen 1995 en 2000, energieklassen B-C. Woningen en bedrijven.
- 4 gebouw 28 t/m 37: veel gebouwen/panden van begin vorige eeuw, of zelfs van de 19<sup>de</sup> eeuw (gebouw 37, Panama, 1885); nieuwer: gebouw 28 (2000), gebouw 36 (basisschool, 2005) en het pand naast De Nieuwe KHL (1960). Woningen en bedrijven. De oudere panden, ook dat van 1960, zijn slecht geïsoleerd, energieklassen C-F; gebouw 28 zit in energieklassen B en 36 in energieklassen A); energieklassen Panama en Lloyd Hotel (na verbouwing) onbekend.
- 5 de vier woontorens van de Zilvervloot en de vijf kantoorgebouwen, gebouwd 2000-2002

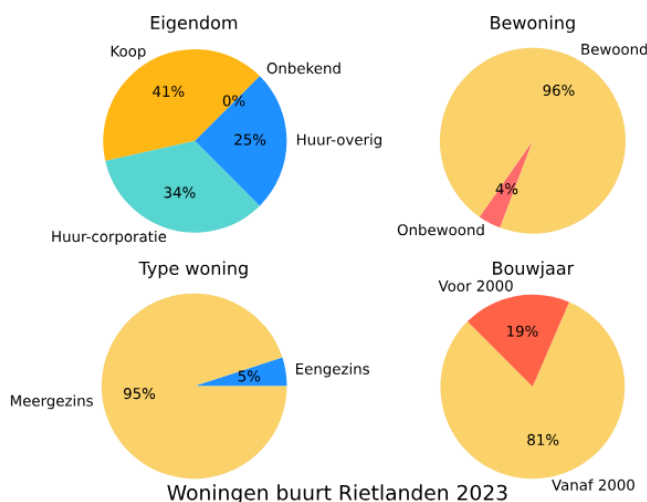
Aantal inwoners, per 1-1-2023:

- Buurt 3: 1.445
- Buurt 5: 2.425, maar slechts een deel woont in de strook waar we het hier over hebben.

Aantal woningen in buurt 3 (2023): 752, nadere specificatie:



In buurt 5: 1221 woningen, waarvan:



Taartpunt-overzichten: <https://allecijfers.nl/wijk/oostelijk-havengebied-amsterdam/>

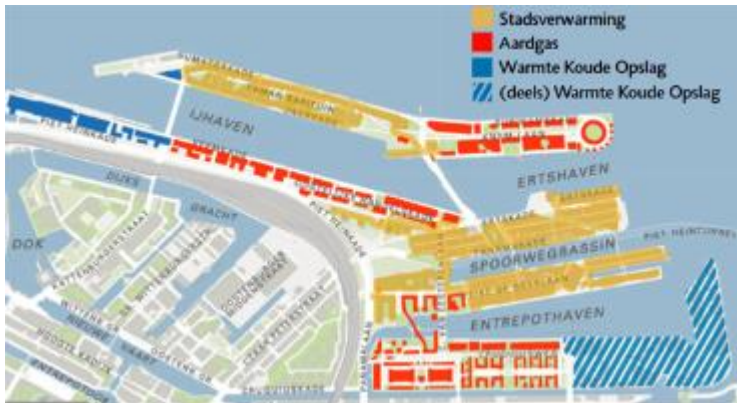
### VvE's, corporaties en andere verhuurders

In de Veemstrook is de eigendomssituatie divers. Zie het overzicht in de bijlage.

### Aardgas en warmtenetten

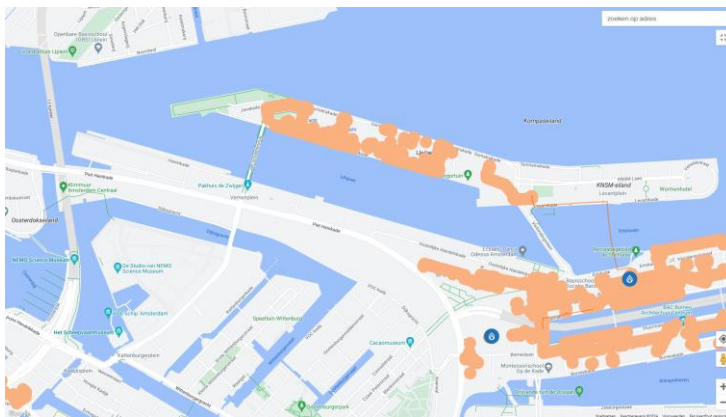
De Energiecommissie wil graag in gesprek met zoveel mogelijk VvE's, corporaties, commerciële verhuurders en huurders-/bewonerscommissies in de Veemstrook, onder andere om na te gaan wat hier speelt m.b.t. het toekomstige warmtevraagstuk.

Hieronder zie je welke woonblokken in het OHG worden verwarmd met stadsverwarming (geel), welke met aquathermie/WKO (blauw, Warmtenet van Eteck) en welke met **aardgas** (rood). De Veemstrook wordt ten oosten van pakhuis De Zwijger tot en met mYside I verwarmd met aardgas. (Winkelcentrum Brazilië en de IJtoren zijn hier ten onrechte rood gekleurd.)



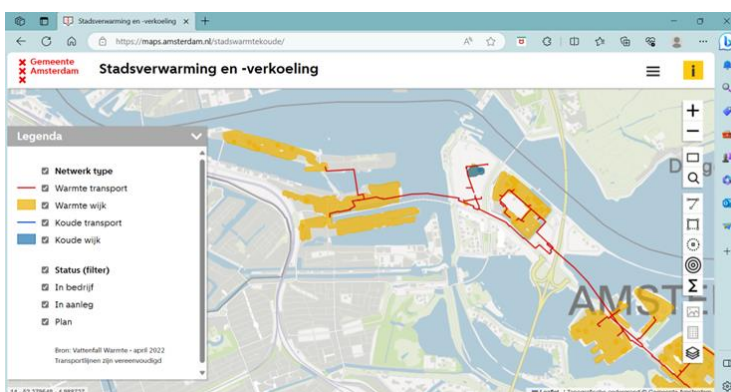
Bron: Transitievisie Warmte: OHG warmtenetwjk

Op het kaartje hierna zijn de woningclusters die per begin 2024 waren aangesloten op de stadsverwarming van Vattenfall roze gekleurd.



Bron: <https://www.vattenfall.nl/stadsverwarming/>

Op het kaartje hierna zie je waar al warmwaterleidingen van de stadsverwarming lopen (rode lijnen).



Bron: <https://maps.amsterdam.nl/stadswarmtekoude/>

Die leidingen kunnen, bij de huidige capaciteit van de stadsverwarming van Vattenfall in het OHG, niet zonder meer worden doorgetrokken naar *alle* adressen die nog niet zijn aangesloten. Daarvoor zou een extra opwaarderingstation moeten worden gebouwd. Of Vattenfall zo'n extra station gaat bouwen is afhankelijk van het aantal huishoudens dat alsnog een aansluiting wenst. Verder is er congestie op het elektriciteitsnet dat maakt dat zo'n extra station er voorlopig misschien niet in zit.



## Onderhoud en rookgaskanalen

Op verschillende plekken in de Veemstrook wordt groot **onderhoud** gepleegd aan de gebouwen. Dat is een uitgelezen moment om een gebouw te verduurzamen. Dat drukt de kosten van de verduurzaming. De gemeente organiseert webinars over het verduurzamen van VvE-gebouwen en biedt VvE's een gratis energieadvies aan. Een deskundig adviseur onderzoekt wat de mogelijkheden zijn om energie te besparen of zonnepanelen te plaatsen, eventueel in combinatie met (achterstallig) onderhoud. Daarnaast kan de adviseur ook helpen bij het besluitvormingsproces in de VvE. De adviseur wordt aangewezen door de gemeente.

Sinds 2017 moeten in een gebouw met gemeenschappelijke rookgasafvoerkanalen deze elke 15 jaar worden vervangen (nieuwe NEN-norm). Veel VvE's kwamen toen voor de vraag te staan: moeten wij onze **rookgaskanalen** vernieuwen of renoveren? Vervangen kost veel geld. Nauw daarmee verbonden is: welke aardgasvrij verwarmingssysteem is voor ons gebouw het meest geschikt? Immers, volgens de *Transitievisie Warmte Amsterdam* zou het Oostelijk Havengebied na 2030 moeten overstappen op een warmtenet (of meerdere). Nieuwe rookgaskanalen gaan 15 jaar mee. Rendeert vernieuwing van de kanalen dan nog, of is het gunstiger om versneld aan te sluiten op een warmtenet?

VvE mYside II heeft een aantal jaren geleden haar rookgaskanalen vernieuwd (gaan weer 15 jaar mee), mYside I heeft ze in 2020/2021 gerenoveerd (elke 3 jaar inspectie; opnieuw renoveren kan). Voor VvE De Loodsen en Pakhuis Wilhelmina was het vraagstuk van de rookgaskanalen aanleiding om in plaats van vernieuwen/renoveren daarvan op zoek te gaan naar een nieuwe, aardgasvrije warmteoplossing.

Voor de gebouwen Detroit, Boston en Chicago, net als De Loodsen van rond 2005, speelt eveneens het vraagstuk van de rookgaskanalen. Costa Rica en Argentinië zijn wat jonger, maar de levensduur van 15 jaar komt ook daar snel dichterbij. Dit zijn 'gemengde gebouwen', van individuele eigenaren en de verhuurders Vesteda en Ymere, die heel goed geïsoleerd zijn maar nog wel gasverwarming hebben.

Uitzondering zijn de oude woningen tegenover winkelcentrum Brazilië, tot aan Panama. Deze woningen en gebouwen zijn slecht geïsoleerd, bewoners klagen over hoge energierekeningen, vocht en schimmel. De woningbouwvereniging (Ymere) heeft tot nu toe geen actie ondernomen op achterstallig onderhoud en isolatie. (Wat ook geldt voor de Kapiteinswoningen buiten het gebied, aan de Verbindingsdam.)

## Elektriciteitsvoorziening en zonnepanelen

Het elektriciteitsnet staat in heel Noord-Holland, dus ook in Amsterdam, op 'rood'. Dat betekent dat grootverbruikers die een nieuwe aansluiting wensen op een wachtlijst komen. Kleine aansluitingen of uitbreiding daarvan, voor huishoudens, kunnen vooralsnog wel worden gehonoreerd – tot 3 x 80 ampère (zie verder 'Laadinfrastructuur').

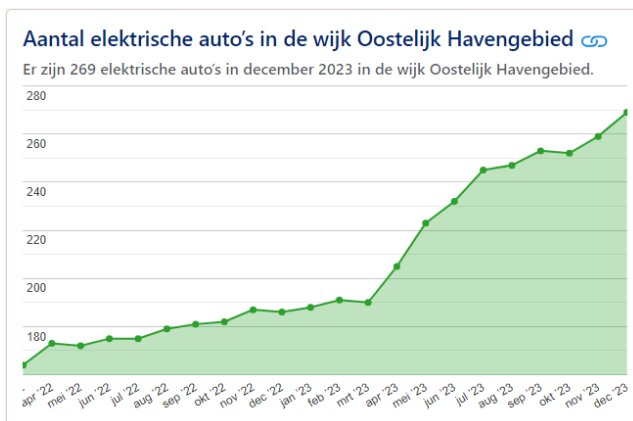
Verreweg de meeste daken zijn *zeer* geschikt om zonnepanelen op te leggen, enkele zijn *gewoon* geschikt; alleen De Nieuwe KHL en een van de woonschepen zijn ongeschikt. Hieronder zijn de zonnepanelen blauw gekleurd. In de Veemstrook wordt dus nog nauwelijks gebruik gemaakt van zonnestroom, bijvoorbeeld voor de gemeenschappelijke ruimten en installaties of voor laadpunten. De potentiële capaciteit wordt dus zwaar onderbenut.



Bron: Resourcefully

## Laadinfrastructuur

In de hele Veemstrook, behalve bij de twee mYsides, hebben alle appartementen een parkeerplek in de parkeergarage. Bij mYside I en II zijn er 30 parkeerplaatsen op 53 appartementen. Het aantal elektrische auto's neemt snel toe (zie kaartje hieronder). Daarvoor zijn meer laadpunten nodig, vooral in de parkeergarages, waar de meeste auto's van bewoners geparkeerd staan. Het is (nog) niet bekend welke parkeergarages hoeveel laadpunten hebben. VvE De Loodsen en mYside I zijn dit aan het voorbereiden. Elders in het OHG zijn al laadpunten in de garages gerealiseerd. Ondanks de congestie op het stroomnet kan een VvE voor de parkeergarage een extra 'kleinverbruikers'aansluiting aanvragen van maximaal 3 x 80 ampère, voldoende voor het laden van zo'n 10 auto's tegelijk. Overdag is de capaciteit natuurlijk even groot als 's nachts. Als je ook thuisblijvers hebt kun je het aantal auto's dat per dag kan laden verdubbelen. Het equivalent aan benodigde zonnepanelen voor 3 x 80 ampère is ongeveer 200.



Bron: <https://allecijfers.nl/wijk/oostelijk-havengebied-amsterdam/>

## Contacten en onderlinge activiteiten

De drie VvE's van De Loodsen werken al enige tijd aan een oplossing voor hun rookgaskanalen-vraagstuk i.c.m. een nieuw type verwarming van de appartementen. Verhuurder Ymere doet mee. Pakhuis Wilhelmina laat onderzoek doen naar een collectief, lokaal en aardgasvrij warmtesysteem. Dit is een werkpand, geen woonpand. De behoefte aan warmte en elektriciteit is daarom afwijkend van dat van de panden met woonfunctie.

De twee mYsides overleggen zowel op bestuurlijk niveau over groot onderhoud, als wel op het niveau van de commissies duurzaamheid over verduurzaming. Binnenkort start hier een (gratis) adviestraject vanuit de gemeente.

De bewoners van de 20<sup>ste</sup> eeuwse panden aan de Oostelijke Handelskade willen zich verenigen in een huurdersvereniging, in samenwerking met de enkele appartementseigenaren die daar ook wonen.

## Bronnen

<https://allecijfers.nl/wijk/oostelijk-havengebied-amsterdam/>

<https://allecijfers.nl/postcode/1019/>

<https://twv.commondatafactory.nl/?tab=gebouw&label=topo&layer=layer3c&query=Veemkade%2C+Amsterdam&sublayer=Percentage+koopwoningen#14.65/52.37322/4.92674>

<https://resourcefully.nl/>

<https://kadastralekaart.nl> (officiële website van het Kadaster)

<https://kadastralekaart.com> (website met geodata van vier samenwerkende bedrijven)

<https://maps.amsterdam.nl>

<https://www.vattenfall.nl/stadsverwarming/>

<https://overmorgen.nl> (Transitievisie Warmte Amsterdam)

## Bijlage

Eigendomssituatie, energieklassering (collectief, dus op gebouwniveau) en gemiddeld energieverbruik per huishouden per gebouw:



Deelbuurt 1, opgeleverd 2000-2013, warmtenet:

- Gebouw 1 t/m 10, 2000-2013, aangesloten op lokaal warmtenet op basis van aquathermie, van warmtebedrijf Eteck  
Energieklasse A
- Gebouw 11, Pakhuis De Zwijger, 1933/2006  
Ook op warmtenet van Eteck ?  
Energieklasse ?

Deelbuurt 2, opgeleverd 2004-2016, gasgestookt:

- Gebouw 12 t/m 16, De Loodsen, 2006, een cluster van 6 woontorens:  
Kaneel, Katoen, Koffie, Cacao, Thee en Peper, plus twee lagere gebouwen langs het water:  
Wagon 1 en Wagon 2. 314 woningen en daarnaast bedrijfsruimten. Veelal 'gemengde VvE's'  
(eigenaar/bewoners en huurwoningen van Ymere). Verhouding 70-30% en 20-80%. Ook  
Overkoepelende VvE. Aparte VvE voor de parkeergarage.  
Energieklasse A  
Wagons centraal gasgestookt, torens individuele gasketels. Gemiddeld gasverbruik **per  
huishouden** in gebouw 12, 13, 14, 16: 2320 m<sup>3</sup>/jr; gebouw 15 1180 m<sup>3</sup>/jr  
Gemiddeld elektriciteitsverbruik **per huishouden** 5698 resp. 4423 kWh/jr  
Haalbaarheidsonderzoek gemeente + eigen onderzoek, beide afgerond.
- Gebouw 17, Detroit, 2005: 100% vrije sector huur Vesteda  
Collectieve gasgestookte installatie voor verwarming en warm water



Bron: Facebookpagina huurdersvereniging Detroit

#### Energieklasse A

Gemiddeld gasverbruik: waarschijnlijk opgenomen in gasverbruik van gebouw Boston

Gemiddeld elektriciteitsverbruik 6645 kWh/jr

- Gebouw 18, Boston, 2006, plus pakhuis Australië; ca. 70% vrije sector huur Vesteda  
Boston: Collectieve gasgestookte installatie voor verwarming en warm water

#### Energieklasse A

Gemiddeld gasverbruik 2320 m<sup>3</sup>/jr (samen met Detroit)

Gemiddeld elektriciteitsverbruik 5698 kWh/jr (samen met Detroit)

- Gebouw 19, Chicago, 2004, gemengd eigenaren en huurders (Ymere)

#### Energieklasse A

Ook Gebouw 19: Pakhuis Wilhelmina (kunstenaarscollectief, stichting): huur woningcorporaties Ymere en Stadgenoot; gasgestookte ketels per ca. 8 ateliers

Gemiddeld gasverbruik 2320 m<sup>3</sup>/jr

Gemiddeld elektriciteitsverbruik 5698 kWh/jr

- Gebouw 20, Costa Rica, 2016: sociale huur Stadgenoot en vrije sector huur Vesteda

#### Energieklasse A

Gemiddeld gasverbruik 940 m<sup>3</sup>/jr

Gemiddeld elektriciteitsverbruik 4832 kWh/jr

- Gebouw 21 en 22, Argentinië II en I, 2012: 10% koop, 90% huur



#### Energieklasse A

Gemiddeld gasverbruik 940 m<sup>3</sup>/jr

Gemiddeld elektriciteitsverbruik 4832 kWh/jr

Wat in deze groep gebouwen opvalt: hoog elektriciteitsverbruik. Wellicht omdat er bedrijfspanden in gevestigd zijn.

Deelbuurt 3, opgeleverd 1995-1998:

- Gebouw 23 en 24, mYside II, mYside I, 1995: beide 100% koop. VvE mYside II en VvE mYside I





#### Energieklasse B

Gasgestookt, gemiddeld gasverbruik mYside II: 962 m<sup>3</sup>/jr; mYside I: 949 m<sup>3</sup>/jr

Gemiddeld elektriciteitsverbruik mYside II 3576 kWh/jr; mYside I 4832 kWh/jr (opgave gas- en elektriciteitsverbruik in bron mogelijk inclusief dat van gebouw 25, restaurant Taparia).

Haalbaarheidsonderzoek gemeente voor de beide mYsides is gestart in februari 2024

- Gebouw 25, restaurant Taparia, 1999: koop/huur onbekend  
Stadswarmtenet Vattenfall ? Gasgestookt ? Gasverbruik ?  
Energieklasse ?  
Elektriciteitsverbruik ?
- Gebouw 26, winkelcentrum Brazilië, 1999: huur. Eigenaar Pensioenfonds NS, beheerder Colliers  
Stadswarmtenet Vattenfall  
Energieklasse ?  
Elektriciteitsverbruik ?
- Gebouw 27, IJtoren, 1997: 80% koop, huur ... (verhuurmaatschappij?)  
Stadswarmtenet Vattenfall  
Energieklasse B  
Gemiddeld elektriciteitsverbruik 4832 kWh/jr

#### Deelbuurt 4:

Veel oude gebouwen, begin 20<sup>ste</sup> eeuw. Uitzonderingen zijn gebouw boven Domino's, het appartementengebouw tje ten oosten van de Nieuwe KHL en de basisschool.

- Gebouw 28, bij huisarts en Domino's  
Opgeleverd 2000  
Energieklasse B  
Gasgestookt, gemiddeld gasverbruik 1481 m<sup>3</sup>/jr
- 29 t/m 32 + 34 en 35, huurwoningen (Ymere) op vijf koopappartementen na, verder restaurant Nieuwe KHL, vroegere quarantainegebouw (nu met Fosco erin) en HQ (vroegere directiegebouw KHL)



Bron: Google Maps

Opgeleverd begin 20<sup>ste</sup> eeuw, behalve het appartementengebouw tje ten oosten van de Nieuwe KHL (1960)

Slecht geïsoleerd, energieklasse C-D-E-F

Gasgestookt, gemiddeld gasverbruik loopt van 1481 tot 1652 m<sup>3</sup>/jr

Gemiddeld elektriciteitsverbruik van 2877 via 6003 (quarantainegebouw) tot 8442 kWh/jr

Animo onder bewoners om te verduurzamen (isolatie en zonnepanelen) is er, maar tot nu toe geeft Ymere als argument dat eerst de woningen met label E, F en G aangepakt moeten worden.

- Gebouw 33, The Hoxton, Lloyd, hotel  
Uitgebreid verbouwd in 2022 en 2023  
Energieklasse was G; na verbouwing ?  
Gasgestookt ?
- Gebouw 36, OBS Piet Hein, 2005  
Energieklasse A  
Gasgestookt, verbruik ?
- Gebouw 37, Club Panama, 1885  
Energieklasse ?  
Gasgestookt ?

#### Deelbuurt 5:

- De vier woontorens van de Zilvervloot, 2000-2001  
Energieklasse A  
Stadswarmtenet van Vattenfall
- De vijf Kantoorgebouwen, 2001-2002  
Energieklasse A  
Stadswarmtenet van Vattenfall



Bron:

<https://tw.commondatafactory.nl/?tab=gebouw&label=topo&layer=layer3c&query=Veemkade%2C+Amsterdam&sublayer=Percentage+koopwoningen#14.65/52.37322/4.92674>; op dit kaartje zie je twee kleuren groen: Detroit en de mYsides zijn lichter gekleurd en zitten in een lagere energieklasse volgens deze bron; het rood van het Lloyd Hotel klopt niet meer. Het energieverbruik dateert van 2020; energieklassen (gebouwniveau) zijn dd. 2022. Correcties zijn welkom.