



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Datum: 7 januari 2020
Ons kenmerk: 20191214 Vergadering
Commissie Duurzaamheid
Onderwerp: Concept verslag commissie
duurzaamheid dd. 14 december 2019

Aanwezig: Andre van Stigt, Thea Hamann (Commissievoorzitter), Kees van Gilst, Arjen Modderman, Irene Sloothaak-Heerkens, Gert van Uiter, Ezra van Zadelhoff (secretaris)

1. Agenda

Er zijn geen aanvullingen op de onderwerpen die op de agenda staan.

2. Verslag vorige vergadering

Op het verslag zijn geen opmerkingen.
Hierna wordt het verslag vastgesteld

3. ALV

Tijdens de ALV waren Andre, Kees, Thea en Ezra aanwezig.
In totaal zijn er 14 volmachten gegeven.
Nick Koppendraaier van nr. 44 heeft nog geen volmacht gegeven.
Het quorum is nu niet van toepassing.

Behalve een bewoner die een schriftelijke toelichting gegeven heeft op haar bezwaren, hebben we alleen voorstellers.

Thea heeft aan betreffende bewoner een concept reactie geschreven waarin zij onder meer verwijst naar de presentatie. Tevens heeft Thea in dezelfde brief aangeboden dat een mondelinge toelichting gegeven kan worden door een van de leden van het bestuur of de commissie.

Het verslag van de ALV kan worden geschreven en vervolgens opgestuurd aan de heer Michiel Rietveld, accountmanager VvE van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF). Ezra zal komende week contact met hem opnemen.

De bijlagen die hierbij verstrekt moeten worden zijn:

1. verklaring betaalgedrag leden
2. splitsingsakte, verklaring eigendomsstructuur
3. Meerjarig onderhoudsplan op basis van het format van EBF. Hierbij wordt weergegeven de oude situatie en de situatie na de investering dus de consequentie van de investering doorberekend naar vermindering gasverbruik.

Nodig is om een prognosisering van de kosten weer te geven die wordt doorberekend tot 2034. De structuur van onze vereniging is echter anders dan het format van het ministerie. De energie wordt bij onze VVE doorbelast in een vast deel en een gebruikersdeel terwijl het Ministerie ervan uitgaat dat de servicekosten aangepast worden.



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Ervan uitgaande dat de energielasten op dezelfde manier doorgaan, verwachten we over de hele meerjarenonderhoudsplan (mjop) een inflatie van 3% per jaar.

Hiermee hebben we dan voorlopig aan alle formele vereisten voldaan.

Aanvullend wil NEF wel nog "besparings berekeningen" m.b.t. CO² ontvangen

ALV 2020

In de ALV in april kunnen mede we op basis van offertes definitieve keuzes gemaakt worden voor de installateurs/opdrachtnemers. We hebben wel te maken met een termijn van zes maanden. De bereidstellingsprovisie moet binnen 1 jaar opgenomen worden.

We hebben een kleine 3 ton eigen vermogen en jaarlijkse bijdragen van de leden. Daarmee zouden we het met de huidige indicaties die we nu hebben, precies redden i.c.m. keuze voor aparte financiering zonnepanelen (zie ons MJOP).

De zonnepanelen vallen hier echter niet onder. Door het bestuur is de beleidsmatige keuze gemaakt om de panelen apart te financieren (vanwege de verzekerde garantie).

Isolaties die we reeds hebben gedaan mogen eronder vallen (terugwerkende kracht).

Warmteverlies per woning wordt kleiner, waardoor de piek gunstiger wordt. Het risico van te weinig vermogen door de warmtepomp wordt hiermee ondervangen.

De afmeting van de radiator wordt afgestemd op warmteverlies/verbruik. We verbruiken zo'n 78 watt per m². Het zoeken is naar een partij die warmte garandeert is belangrijk (nu piek 250 kW voor het hele gebouw en ca 50.000m³ gasverbruik). De commissie zal adviseren over nadere uitwerking van zaken (bijvoorbeeld verplichting om zelfstandig te investeren of de uniformiteit van de radiatorknop).

3. Terugmelding opdrachten Zonel

Belangrijk is dat er garantie is rond stormvastheid. Gebleken is dat er voldoende vertrouwen is op basis van (het rapport Wildschut) de gecertificeerde garantie en samenhang van het aangeboden pakket.

De toekenning van de (opbrengst)subsidie van €80.400,- op 24 juni is per 1 november 2019 ingegaan voor de duur van 15 jaar. Dit betekent dat op 1 november 2034 de eindafrekening moet worden ingestuurd. We kunnen het verzoek doen om deze periode met maximaal 1 jaar te verlengen.

Overweging van het bestuur is geweest om de periode zo snel mogelijk in te zetten zodat er zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt en er we geen risico lopen om over de grens heen te komen. Bovendien moeten in 2020 eerst de werkzaamheden aan het dak (isolatie en vervanging van de dakbedekking) plaatsvinden. Dit zal naar verwachting tijdens de Pinksterperiode plaatsvinden waarmee we de werkzaamheden niet in de zomerperiode hebben.

Vervolgens vindt een discussie plaats over de gedachtegang achter de genomen besluiten.

- Is nagedacht over de volgorde van werkzaamheden? Liggen bijvoorbeeld de zonnepanelen niet in de weg bij de aanleg van warmtepomp?

Antw: De panelen vormen geen beletsel bij de aanleg en liggen niet in de weg.

- Is nagedacht over de binnen- en buitendelen van warmtepompen (gecentreerd naar schachten)?



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Antw: Ja. Ook over de geluidsbron

- Is gekeken naar de en zakleidingen?

Antw: Dat idee is losgelaten omdat de aanpassingen in de woningen te ingrijpend werden en omdat het moeilijk is om het warmteverlies van de leidingen die over het dak lopen te beperken.

- Dakbedekking. Volgens het rapport van Dakoffice zouden de tegels die voor ballast moeten zorgen minimaal 7 cm dik moeten zijn om windkracht 11 te garanderen. De gecontracteerde dakdekker gebruikt de oude 'dunne' tegels waardoor de grens bij windkracht 9 zou komen te liggen.

Antw: De zonnepanelen met verankering geven ook ballast op de tegels waardoor de garantie die we krijgen tot windkracht 11 is

- De communicatie met Wildschut.

Antw: De firma Wildschut heeft nog geen terugkoppeling gekregen dat we verder geen gebruik van hun diensten maken. Arjen gaat contact zoeken met de firma om de zaak netjes af te ronden, zij kunnen hun rekening sturen.

5. Taken voorbereiding werkgroep

A. Technische vergelijking maken van offertes (zie bijgevoegde bijlagen)

- Gebieden: Prijs/financieel, kwaliteit, garantie/(lengte en inhoud van)servicecontract, maatwerk, tijdsbestek,

De voorkeur gaat uit naar een partij voor diverse werkzaamheden.

Andre heeft 2 andere partijen gevraagd of zij bereid zijn om een offerte uit te brengen.

Arjan oppert de firma Kuijpers Helmond; zij werken op grote projecten, waarvan twee hier in de buurt.

De firma Kemp heeft een goede offerte neergelegd, zowel voor wat kwaliteit als prijs betreft. Als alternatief wordt de firma Kemp als aanlegger/onderaannemer genoemd. De firma Eteck zou in dat geval als leverancier (en eventueel financier) op kunnen treden. Eteck heeft in NL 250.000 woningen in distributie en onderhoudssysteem, dit zou beter aansluiten bij totaal beheer toekomst en, hoewel iets duurder in totaal op termijn.

Andere belangrijke zaken:

- Financieringslasten

- Doorrekening naar de servicekosten. We moeten ook nadenken over het includeren van het afhandelen van de storingskosten.

- Uitwerking per woning voor wat betreft de warmte verliesberekening a.d.h.v. van eerdere rapporten van zeven woningen (isolatiewaardes per woning).

- Ventilatie (roosters). leidingverloop komen vanuit technische ruimte. voor toegang kijken: vanuit technische ruimte omhoog.

- Leidingverloop Maisonnettes (in het bijzonder bij Arjan): is er een ander leidingverloop vanuit de technische ruimte te creëren zodat er minder overlast is in de maisonnette?

Andre/ Arjen zal a.d.h.v. probleem maisonnettes naar een alternatief zoeken en dit bespreken met Kemp / Nijdam.

- Projecten waterstof i.p.v. gas. – maar dit zal niet tijdig functioneel zijn en is derhalve te onzeker.

Afspraken

De volgende afspraken worden gemaakt



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

1. Andre gaat met firma Eteck in gesprek om vergelijkingen uit te werken.
Eventueel met een andere partij die hetzelfde aan kan bieden
2. Andre houdt contact met Gert voor berekeningen (naast zekerheden eenmalige investeringen doorberekeningen exploitatie).
(evt. over 1 jaar besluiten). april alv tot iets komen, dan besluiten investering in warmtepompen en fasering (Kemp opnemen). in drie fases realiseren.
3. Heer Rietveld dient na goedkeuring geïnformeerd te worden over de bezwaartermijn van 1 maand na het toezenden van de notulen van de ALV. Thea en Ezra zullen het bestuur hieraan helpen herinneren.
4. Andre zoekt naar alternatieven leidingloop

Volgende vergadering

14 februari 2020 om 19:00 uur bij Ezra (nummer 170).

Tot slot vermeldt Andre namens de penningmeester dat er een vrijwilligersbijdrage is gereserveerd voor tegemoetkoming van de kosten voor de leden van de commissie. Degenen die hiervoor in aanmerking willen komen, worden verzocht om hun rekeningnummer door te geven aan Gillian Gordon.