



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Datum: 10 april 2020
Ons kenmerk: 20200410 Agenda Commissie
Duurzaamheid
Onderwerp: Verslagcommissie
duurzaamheid dd. 10 april 2020

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

1. Opening/Mededelingen/vaststellen Agenda

Thea opent de vergadering en heet allen van harte welkom.
De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag vergadering 14 februari 2020

3 opmerkingen:

- Bij punt 3: Andre gaf Gert Energierapportage (geen servicekosten);
- Bij punt 3: 5 ton moet ruim 3 ton zijn;
- Bij punt 5: Bevredigd moet bevredigend zijn.

Hierna wordt de rapportage vastgesteld.

3. SvZ/Planning zonnepanelen/vervanging dakbedekking

De firma Zonel is begonnen met vernieuwing van de dakbedekking op de lange vleugel. De korte vleugel is naar verwachting eind volgende week klaar. Door de aanwezigheid van de zendmast kunnen enkele panelen minder worden geplaatst. Anders had de mast tijdelijk verwijderd moeten worden, hetgeen ons mogelijk een claim had opgeleverd. De ontbrekende panelen worden door Zonel op de lange kant geplaatst. Rondom de zendmast is isolatie aangebracht. Hiermee wordt een koudebrug voorkomen.

Komende week worden valbeveiliging aangebracht.

Liander heeft te kennen gegeven dat ze pas in week 43 aan komen sluiten in plaats van, zoals beloofd, deze week. In overleg met de projectleider van Liander heeft Andre heeft een bezwaarbrieven geschreven. Hierin vraagt hij zo spoedig mogelijk het werk uit te voeren. Bovendien een tegemoetkoming ter hoogte van ca €6.000,- ter compensatie van de energie terug levering en van de subsidie: €3400,- We kunnen de opbrengsten goed gebruiken, anders zouden we op een negatieve reserve uitkomen.

4 Algemene verbeteringen

- Terugkoppeling gesprek Eteck 3 april

Kersten Technische Bedrijven heeft zowel offerte aan ons als aan Eteck gedaan. Arjen, Gert en Andre hebben de offerte van Kersten Technische Bedrijven beoordeeld die een aantal opties en keuzes bevat. Oordeel is dat de offerte kwalitatief goed in elkaar zit. Andre zet de beoordeling nog op papier. Twee installaties worden samen aangebracht. En gaan onder



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

onderhoudsbeheer van Eteck vallen.

- Materialen en inrichting

Er komen kwalitatief goede radiatoren en convectoren. Uitgangspunt is dat het materiaal van de leidingen in de maisonnettes en berging rvs wordt. De leidingen in de overige woningen worden van kunststof.

Er is een bedrag van €125.000,- geoffreerd voor de hoofdleidingen die door algemene ruimtes lopen.

Andre heeft Eteck verzocht of zij die kunnen financieren via een leaseconstructie (tevens warmtepompen en zaken die daarmee samenhangen). De reden hiervan is dat we financiële ruimte krijgen voor bouwkundige afwerking van de individuele appartementen. Dat hebben we nu nog nergens begroot: als iedereen dat zelf zou moeten regelen dan voorzien we zowel kwaliteits- als tijdsproblemen en mogelijk weerstand bij de eigenaren.

In woning 154 komt een proefopstelling van leidingen en radiatoren.

Er zijn 4-tal modellen gepresenteerd waarvan er 2 vervallen.

15 jaar contract restwaarde. Voor de servicekosten een indexering: de eerste jaren €18.000 naar ca €36.000 à €37.000,- na 15 jaar.

Het prijskaartje valt niet helemaal mee.

Offerte Kersten voor 'ons' deel is €640.000,- waarvan €125.000,- voor de hoofdleidingen (beiden ex BTW). Het warmtepompdeel wordt daarnaast betaald door Eteck, waarvan deze ca. €110.000,- ex BTW doorbelasten als aansluitkosten (en rest dus in lease).

Voor wat betreft het vermogen van de warmtepompen is er een optie op mega-warmtepompen. 2 x 5 ketels cascade geschakeld. Uitrekenen wat investeringsverschil is als we 10 pompen aanschaffen: het verschil tussen 9 of 10 is te klein. Het wordt wel spannend omdat de warmtepompen uit China en Japan komen. Eteck kan de warmtepompen vroeger bestellen (in aug/sept).

- Jaarlijkse onderhoud en servicekosten

Offerte: €17.000,- Variant: hierop is een extra operation full service facturatie. In de VvE in oktober moet hierover een beslissing worden genomen, welke we voortijds uitwerken. Er zit een bedrag aan van €9.472,- (€128,00 per woning per jaar voor administratie en energierekening). Resume: het is financieel haalbaar.

Warmtepompen: verbruikscontract voor 15 jaar. Na 13 jaar herinvestering. Restwaarde van 15%, hetgeen in de MJOP terug moet komen daarom moeten we in MJOP wat verschuiven (deel in exploitatie om MJOP sluitend te houden). De MJOP sturen we niet toe aan de leden omdat dat, zonder toelichting, te ingewikkeld is.

Indien we binnen het financiële kader van MJOP blijven, dan schieten we in 2023-2025 er doorheen en in jaren 2030 houden we geld over. Hiervoor moet een technische oplossing komen. Oplossing hiervoor is dat we de service en onderhoudskosten iets omhoog laten gaan maar niet hoger dan het nu is, en het verbruik iets omlaag.

Het idee is om de energie van de zonnepanelen in te voeren in de warmtepompen. De totale kosten gaan dan omlaag en de servicekosten omhoog. In het algemeen gaan de



VERENIGING VAN EIGENAREN

VAN HET FLATGEBOUW

KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

gebruiskosten omlaag. Wellicht moet hiervoor een statutenwijziging plaatsvinden. Liever zouden we het plaatsen in een huishoudelijk reglement of reglement van gebruik.

De offerte van Kersten is door het Nationaal Energie Fonds geaccepteerd om de lening te kunnen toekennen (ondanks dat de offerte nog niet definitief is). We hebben voldoende vermogen om aantal aanbestedingen op te vangen.

- Planning

We moeten voor de zomer beginnen met ontwerp en voorbereiding, waarbij we zoveel mogelijk van tevoren willen vastleggen. Uitgangspunt is dat de uitvoering 2 weken in beslag gaat nemen. In oktober moeten we eigenaren overzicht kunnen geven welke 2 weken zij rekening moeten houden met overlast (inclusief een week ervoor en een week erna) dit in verband met het niet kunnen verhuren voor die periode.

Voor de zes vaste bewoners in de korte vleugel moeten we eventueel tijdelijk met elektrische kachels werken (voor risico en verantwoordelijkheid aannemer). Voor het trappenhuis moeten we een week extra tellen.

5. ALV

De geplande vergadering van 1 mei wordt afgezegd. In de brief met deze aankondiging wordt vermeld dat de informatie en de presentatie op de website staat. Thea past de presentatie aan (o.a. toevoegen voorlopige planning).

Nieuwe datum is 2 oktober. De vergadering wordt gesplitst in een voorlichtingsdeel en een formeel deel. De presentatie zal vooral informatief zijn.

Eteck zal hun serviceconcept uit gaan leggen en Kersten zal ook aanwezig zijn omdat het voor eigenaren goed is om alvast kennis te maken met de mensen die in hun appartement aan het werk gaan. Er zal een presentatie geven met behulp van beelden/foto's wat de eigenaren te wachten staat. Aandacht voor een goede formulering (niet alleen technisch).. We lichten de planning toe. Er zal een mogelijkheid zijn om de proefwoning te bezichtigen. Kersten zal voorbereidingen treffen om in de woningen te laten zien hoe dik de leidingen worden (door dezelfde sparingen doorgeboord) en waar deze gaan lopen, tevens waar bewoners zelf voorbereidingen kunnen treffen (ruimte vrij maken). De radiatoren komen 6 à 7 centimeter meer de ruimte in. De omkastingen passen dan waarschijnlijk niet meer.

Belangrijk is dat we bespreken wat we als VvE bekostigen (isolatie achter radiatoren) en wat voor eigen rekening komt voor de individuele eigenaren. We moeten bespreken of we de eigenaren afzonderlijk contact met Kersten kunnen laten opnemen of dat we dat via een contactpersoon laten lopen. Belangrijk dat er geen vertraging mogen ontstaan. Hoe meerkosten zoveel mogelijk via VvE mee laten lopen of meer en minderwerk.

De extra werkzaamheden worden bij de 2 hiervoor genoemde weken opgeteld. Peter Pannekeet zal hierbij een begeleidende rol hebben. Hiervoor is akkoord van de leden nodig.

In sommige appartementen hebben de radiatoren een andere opstelling, namelijk aan de zijkant. Dat vereist maatwerk (deel voorwerk). De isolatie achter de radiatoren worden aangebracht. Wanden en vloeren moeten goed worden afgewerkt; dat valt onder herstelwerkzaamheden. Als mensen extra wandjes willen isoleren, dan moeten zij dat zelf bekostigen: dat valt buiten de VvE. Idee is om een lijst te maken van (een aantal beperkt) mogelijke werkzaamheden en of deze voor rekening van de eigenaar is voor of de VvE.



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Belangrijk is om met een vaste aannemer te werken die kan samenwerken met Kersten technische Bedrijven. We gaan ervan uit om deze werkzaamheden in een korte periode af te ronden.

Het opdrachtgeverschap ligt (gehoord hebbende de werkgroep) bij het bestuur.
In het formele deel van de vergadering stellen we zowel de jaarstukken vast als de prognose van het jaar 2021.

6. Rondvraag

Wanneer bereiden we de ALV voor? In juni.

Gert vraagt hoe hoog de subsidie voor de warmtepompen is.

Andre: 30% (rond €9.000) plus een deel op verbruik: subsidie €2.700,-

In de presentatie de firma Eteck en Kersten als partijen benoemen.

7. Volgende vergadering

12 juni 2020 om 19:00 uur bij Irene 19:00 uur (nummer 116).