



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Datum: 15 juni 2020
Ons kenmerk: 20200612 Verslag Commissie
Duurzaamheid
Onderwerp: Verslag commissie
duurzaamheid d.d. 12 juni 2020

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

1. Opening/Mededelingen/vaststellen Agenda

Thea opent de vergadering en heet aanwezigen welkom.
De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag vergadering 10 april

- Pag. 1 punt 3: "Hiermee wordt een koudebrug voorkomen". Het woord "voorkomen" moet zijn: "gereduceerd".
- Pag. 2 punt 4: Voor de offerte van Kersten staat €125.000,- opgenomen, terwijl in andere mails etc. andere bedragen staan. Besloten is om het verslag op dit punt niet aan te passen omdat alle toen genoemde bedragen nog aan veranderingen onderhevig zijn.
- Pag. 3: In huishoudelijk reglement moeten we (naast de verandering in service- en gebruikskosten ten gevolge van de nieuwe installatie) vermelden dat de VvE eigenaar is van de aan te schaffen radiatoren.

3. SvZ/Planning zonnepanelen

- De zogenoemde vastzetters voor de zonnepanelen lagen afgelopen weekend los op het dak waardoor ze bij harde wind op balkons en straat terecht kwamen. Peter Pannekeet heeft ze opgeruimd.
- De panelen zijn 3 weken te laat geleverd.
- De warmtepompen worden aangesloten op zonnepanelen. We mogen de opgewekte stroom niet aan Eteck leveren, alleen voor onszelf (t.b.v. de VvE) gebruiken. Binnen een jaar wordt vereffend wat we opplussen en wat geminderd hebben. Hiervoor is de regeling Certiq via de Milieusteunkaderregeling (MSK) aangevraagd.
- Andre heeft een bezwaarschrift geschreven tegen het besluit van Liander om de hoofdstroomvoorziening pas in week 43 aan te sluiten. Liander komt nu week 28.
- Er is een valbeveiliging op het dak aangebracht zodat Peter m.b.v. een life vest zich veilig op het dak kan begeven.

4. Financiën aan de hand van MJOP

Er is 1 technische partij (Kersten) die de installaties in samenhang aanlegt en tevens voor de toekomst onderhoudsgarantie geeft. Er zijn drie offertes geleverd voor 3 onderdelen, te weten:

1. Radiatoren, stijgleidingen en binnenleidingen. De eenmalige investering van ca €525.000,- is voor rekening van de VvE;
2. Hoofdleidingen. In de basis investeert de VvE de kosten van €100.000,- (ex btw en €125.000 incl. BTW). De leidingen worden gefinancierd door Eteck en blijven ons eigendom.
3. Warmteopwekking en alle warmtehoofdkanalen, warmtepompen, regeltechniek en metertjes op de radiatoren. Levering door Kersten. Investering van €360.000,- ex btw door Eteck. Theoretisch zijn 8 warmteketels voldoende; voor de zekerheid gaat Eteck voor tien



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

ketels.

- Buiten de (strikte) installatiewerkzaamheden is een reserve van €56.000,- opgenomen t.b.v. kleine verbeteringen in de woningen, (gedurende 2 jaar) duurzaamheidsbegeleiding. Daarnaast een bedrag van €50.000,- onvoorzien/reserve voor de komende 3 jaar.
- Tot 2025 houden we reserve conform de voorschriften. Vanaf 2028-2030 loopt dat terug tot 10.000- 5.000,-
- Peter wordt wel doorbelast voor €31.000,- per jaar in algemene kosten.
- Zonnepanelen zijn in het MJOP in lease Zonnepanelen verdisconteerd. De opbrengsten in de exploitatie, hierover volgt nog nader overleg binnen het bestuur.

- In het MJOP is de leaseconstructie van het horizontaal leidingwerk aan Eteck gekoppeld. Wij betalen het bedrag in een periode van 15 jaar af waarmee het ons eigendom wordt. Voordeel hiervan is dat we zelf niet hoeven te investeren.
- Leasen van de warmtepompen en leidingen kost ons eenmalig €124.300,- (van 360.000+btw plus hun eigen inspanningen), leasebedrag 18.000,- per jaar, oplopend in 15e jaar tot €31.000,-.
- Radiatoren, boren leidingen en bouwschoon opleveren van de woningen besteden we uit aan Kersten. Kosten € 525.000,- gebaseerd op tekeningen zoals we die hoofddistributieleidingen gezien hebben.

- We hebben te maken met verschillende type woningen: de kopflat, maisonnettes (smal en breed) en de standaard flat. Het warmteverlies is overal anders.
- Andre werkt 5 of 6 hoofdtypen uit waar de radiatoren geplaatst worden. Hij heeft berekeningen gemaakt welke warmte nodig is en welke radiatoren hiervoor nodig zijn en bij passen. Er is gekozen voor optimale radiatoren ten behoeve van maximale opbrengst.
- In de hal vervalt de radiator, indien wij aan (isolatie) condities hebben voldaan waaraan woningen moeten voldoen is dat geen probleem. Dat scheelde een bedrag van €50.000,- Tegen meerkosten kan er (ook op later tijdstip) een extra radiator worden geplaatst.
- Ruben gaat samen met Kersten alle woningen individueel nalopen en vaststellen hoe de situatie is en een voorstel doen voor de nieuwe situatie.
- Alle radiatoren kunnen individueel vervangen gaan worden zonder dat er al te veel water uit het systeem gehaald hoeft te worden bij vervanging, zodat niet zoveel zuurstof in systeem komt bij het bijvullen (zorgt voor roest, dus voor schade).
- Er komt een proefwoning waar iedereen kan gaan kijken om een beeld te krijgen.
- Eteck kijkt kritisch mee met de samenhang van technische installaties en capaciteiten en levering van Kersten. Mede omdat zij full serviceinstallatie en garantie in de komende 15 jaar leveren.
- Sommige flats hebben nog geen dubbel glas. Desbetreffende eigenaren worden hierop gewezen. Indien er geen dubbel glas voorziening wordt aangebracht, kan Eteck het comfort niet garanderen.

- Letter of Intent (LOI). Hierin zijn bovenstaande afspraken vastgelegd. Deze letter wordt door het bestuur als opdrachtgever als de opdrachtnemer getekend. (er is ook nog een verkorte versie gemaakt t.b.v. de communicatie naar de leden) Tot 1 november zijn geen kosten verschuldigd. In de oktober vergadering van de VvE worden leden geïnformeerd over de plannen en genomen besluiten waarvoor in de vorige VvE vooraf toestemming gegeven is.
- Per woning komt er een tekening waarop de te plaatsen leidingen en radiatoren staan. Daarnaast wat de eigenaar kan verwachten: welke werkzaamheden worden verricht en hoe wordt de woning achtergelaten/opgeleverd. Afdichting moet brandwerend (en geluidswerend) zijn. Het afdichten moet door een specialist gebeuren. Voor de isolatieplaten achter de cv



VERENIGING VAN EIGENAREN

VAN HET FLATGEBOUW

KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

moeten we iemand vinden die 2 dagen in 2 weken die werkzaamheden kan doen. Bedrag dat hiervoor staat is € 22.500,- en 2 x 6.000 voor begeleiding door Peter. Platen aanbrengen en brandwerend afkitten.

- Planning. We willen een repeterende cyclus maken zonder veel verstoringen. De eerste serie zal meer tijd kosten terwijl het erna sneller kan gaan doordat je repeterend kunt werken. We moeten ook rekening houden met feestdagen.
- De warmtepompen worden voorgetrokken, kunnen qua strang gefaseerd in gebruik en laatste strangen op 3 bestaande cv-ketels langer door laten draaien.

5. agendapunt 'afwerken' (en communicatie hierover)

- De vragenlijst wordt voor 1 september aangepast met de laatste informatie over de vervanging van de radiatoren etc.
- Belangrijk is om de voortgang aan eigenaren te communiceren en ons daar zoveel mogelijk aan te houden. Mede in verband met verhuur.

6. voorlopig contract Eteck en Kerstens (LOI)

- De overeenkomst zal in begrijpelijke taal op de site worden geplaatst.
- Vraag is wat de gevolgen zijn in geval van faillissement van Eteck. Andre antwoordt dat de curator het contract overneemt. De zaken zullen aan ons toevallen mede omdat het voor geen enkele andere locatie van waarde is. Bovendien is dan alles wat aan pand vastzit onvervreemdbaar (opstalrecht).
- Het bestuur van de VvE zal de maandelijkse nota's van Eteck ontvangen en de kosten) zoals nu ook gebeurt) in rekening brengen bij de eigenaren dit om kosten te besparen.
- Er is discussie over de corona-clausule. De commissie vindt die clausule een open einde die onaanvaardbaar is.
- Punt van inspanningsverplichting. Toevoegen: in overleg met bestuur (om mogelijke vrijblijvendheid zoveel mogelijk te voorkomen).

7. voorbereiden ALV/voorlichting/opzet-uitnodiging (voorbericht sturen)

Deel 1 van de vergadering zal bestaan uit informatie;

Deel 2 toelichten technische zaken m.b.t. formele jaarrekening VvE.

Andre (samen met Gilian) en Thea zullen samen met Eteck de presentatie op zich nemen. Zij stemmen onderling af wie welk deel voor zijn/haar rekening neemt.

Eigenaren worden uitgenodigd voor een aparte sessie 's middags voor de vergadering (waarschijnlijk inloopsprekuren in de hal) waarin de individuele tekening besproken worden en vragen beantwoord worden. Kersten is hierbij aanwezig. Kersten kan ook meelopen met de eigenaren om de specifieke situatie te beschouwen te kunnen nemen (mocht het nodig zijn).

8. Wat verder ter tafel komt

Kan een eigenaar gedwongen worden om radiatoren te plaatsen? In beginsel moet iedereen toestemming geven. Wel worden de strangen door de woning gevoerd: dat kan niet worden tegengehouden. De consequentie is dat er te weinig warmte in de woning zal zijn. Daarop zal de eigenaar door het bestuur schriftelijk op worden gewezen.

Het is belangrijk dat we duidelijk maken dat de radiatoren eigendom zijn van de VvE. Indien iemand andere radiatoren wil aanbrengen dat is dat voor eigen rekening.

Om te zorgen dat het een functionerend systeem blijft, zal er toestemming gegeven moeten worden over het type radiator. Bovendien mogen ze niet door derden geplaatst worden om problemen te voorkomen.

Actiepunten:



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

- update vragenlijst voor 1 september (input naar Thea);
- Rond 1 september toesturen van de stukken (AP-bestuur);
- 2^{de} ALV inplannen (voor 1 november) AP-bestuur;
- Voorstellen aanpassing huishoudelijk reglement maken (allen).

9. Volgende vergadering

21 augustus 2020 om 19:00 uur bij Irene (nummer 116).