



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Datum: 1 september 2020
Ons kenmerk: 20200821
Onderwerp: Verslag commissie
duurzaamheid dd. 21 aug 2020

Uitgenodigd: Andre van Stigt, Thea Hamann (Commissievoorzitter), Kees van Gilst, Arjen Modderman, Irene Sloothaak-Heerkens, Gert van Uiter, Ezra van Zadelhoff (secretaris)
(+ in bellend via zoom bij punt 7, G. de Joode + M. Gillemans).

1. Opening/Mededelingen/vaststellen Agenda.

Andre: heeft bestuursvergadering gehad en een extra vergadering met Eteck en Kersten.
(samen met Thea en Gillian (penningmeester).

2. Vaststellen verslag vergadering 2 juni.

Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Stavaza overleg met Eteck

Het bestuur heeft Eteck goedkeuring gegeven om de warmtepompen in te kopen omdat die op tijd ingekocht moeten worden i.v.m. de levertijden en de subsidie. Kersten heeft een garantie voor de opdracht voor het horizontale deel. Eteck heeft garantie voor de eenmalige bijdrage van €. 111.000, -incl. btw voor het component servicekosten is nog tijd.

Kersten wil onderzoeken of in 2020 de inkoop voor de radiatoren vastgelegd moet worden omdat in januari 2021 de prijzen 3 à 4% omhoog gaan. Alle kleine wijzigingen zijn inclusief: het installatiedeel en het risicodeel. Het risico van de warmtelevering en distributie van de warmtepompen ligt bij Eteck.

Het uitlezen van de meters gebeurt op afstand. Eteck stuurt facturen aan Gillian.

4. Het agendapunt 'afwerken' (en communicatie hierover – afwijkingen op standaard).

Als commissie kunnen we niets toezeggen aan individuele bewoners. Hiervoor moeten we verwijzen naar bestuur. Er is een beperkt budget voor isolatie borstweringen + dichten sparingen (maar totaal toch ca € 80.000,-).

5. Reactie op brief van verhuurders

Officieel hebben we de brief nog niet binnen gekregen. We sturen de afzenders een antwoordbrief. Hierna kunnen we met elkaar in gesprek.

6. Voorlopig contract Eteck en Kersten (contract komt nog).

Andre heeft Eteck verzocht om vroegtijdig zekerheid gegeven over de planning. Per woning is zowel de bestaande als de nieuwe toestand uitgeschreven en ook uitgetekend door architectenbureau J van Stigt, ook van een aantal woningen in 3D – vergelijkbare appartementen krijgen dezelfde 3D tekening, deze zijn door Kersten gemaakt. Kersten bepaald warmte vraag resp. levering.

Planning technisch zijn de zaken goed achter elkaar gezet; de planning per woning is 2 weken. Dit moet organisatorisch in de praktijk haalbaar zijn.



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

- Lange vleugel. Voor de lange vleugel is de planning redelijk goed. Hemelvaart is bv extra vrije dag. De hoekflats fungeren als wisselruimte in de planning omdat de hoekflats niet verhuurd worden, hierdoor ontstaat een beetje flexibiliteit.

Knelpunten: hoofdvoedingen maken, de warmte eraf halen, door oude sparing gaan. De zware hoofdleidingen zijn 2 trajecten naast elkaar. Gaten dichtmaken, uitgaan van bestaande. Starten in de laatste week van maart. Dan is er geen warmte. De woningen in tijd erna kunnen in april met 2 of 3 koude dagen te maken krijgen. In dat geval plaatsen we een elektrisch kacheltje.

- Maisonnettes: De bovenverdiepingen draaien op oude cv-ketel door. De voedingen moeten in een keer gemaakt worden. De start is op 6 september start, in drie weken worden de maisonnettes aangepakt met een dubbele ploeg. De stijgleidingen worden tot aan de vloer van de 1e verdieping gemaakt. De installaties van de verwarming van de maisonnettes idem als voor de woningen. Als het is aangepakt, dan draait de verwarming op het nieuwe systeem. Per maisonnette moet de boorploeg 1 dag terugkomen voor de doorboring van de bovenste verdieping. Alternatief is voorboren.

In het schema zijn ze op 8 november klaar. Het kan in oktober koud zijn. We beginnen achteraan met de hoofdvoedingen en werken vervolgens naar ons toe. Dan kan de oude warmte van de korte vleugel eraf.

Voor de vaste bewoners is oktober (6-8 weken) qua warmte een probleem; daar moeten we goed naar kijken en eventueel elektrische kacheltjes ter beschikking stellen.

Actiepunt Andre: Stuurt de nieuwe versie van de planning. Belangrijk is dat iemand van het bestuur/commissie aanspreekbaar is voor bewoners bijvoorbeeld op vrijdagen tussen 15:00-16:00 uur. Voor de voortgang is het belangrijk om op de hoogte te zijn als bewoners zich mogelijk niet aan afspraken houden. Dat heeft namelijk consequenties voor de volgende appartementen en dan loopt de planning in de war. Efficiëntie is wel erg belangrijk om binnen de begroting te blijven. De planning is dat volgende week iedere individuele bewoner een visuele tekening en planning ontvangt.

De knelpunten bij individuele woningen moeten we in beeld krijgen. Indien oplosbaar dan moet dat zoveel mogelijk binnen het kostenpakket vallen. Anders moeten we overwegen om bepaalde extra kosten aan eigenaren doorberekenen. Beleid: "noodzakelijke" aanpassingen voor rekening van VvE, "wenselijke" aanpassingen voor eigenaren mits kan binnen tijd en kwaliteit Kersten van de garantie

Veel eigenaren hebben hun appartement verbouwd waardoor knelpunten kunnen ontstaan in de individuele appartementen? De radiatoren van de appartementen in de korte vleugel kennen een andere opstelling. Het belang voor de ene bewoner is een heel andere dan de andere. Aan de voorkant gaan alle leidingen eruit; de gaten worden dichtgemaakt, er komt 1 streng in de meterkast. Aan de achterkant 2 maken; bevinden zich op de plek waar ze al zaten.

Aan de lange vleugel aan komt de huiskamerverwarming tegen de wand van de grote slaapkamer. Sommigen (3) hebben de zijwand weggehaald, in dat geval een radiator, met een koof t.b.v. leiding naar andere kant.

De woningen aan de kopkant moet 1 nieuwe strang omdat de leidingen achter de badkamer zijn verdwenen. Gaat terug naar 2 bestaande en 2 nieuwe boren.

Het radiatordeel is het stuk van de VvE. Er is sprake van een dubbel opdrachtgeverschap. Gillian vindt dat vervelend; zij heeft liever dat alles via Eteck verloopt, maar deze kan dit niet in privé woningen.



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Mensen kunnen aangeven dat zij een alternatief voor de radiator willen, mits goed onderbouwd. We moeten wel waken dat er niet te veel variatie komt, want dat maakt het hele project duurder en de planning onzekerder. Eteck is de warmte leverancier en geeft warmtegarantie af en daarmee ook een gebruikersprotocol, bv over het instellen van de radiator.

7. voorbereiden ALV/voorlichting/opzet-uitnodiging

In de ALV worden algemene zaken behandeld. De algemene vragen en antwoorden komen in een lijst. Eigenaren hebben de gelegenheid om op 2 oktober tussen 14:00-17:00 uur als individuele eigenaar/bewoner hun reactie op de tekening geven. Zij kunnen dan in gesprek met mensen van firma Kersten en Eteck. Het is handig als de vragen van tevoren worden doorgegeven.

In de ALV zal eerst de presentatie van Thea aan de orde komen, erna de presentatie voor de firma Eteck. Dit is het informatie deel, daarna pauze. Het vaststellen van de jaarrekening en de begroting voor lopend jaar en de MJOP worden als laatste behandeld.

Presentatie commissie door Eteck via Teams.

- *Firma Eteck, geeft een presentatie. (G.J. De Joode / M. Gillemans)*
 - Introductie wie is Eteck en welke ervaring heeft dat bedrijf. Geeft full service warmte leverancier en is duurzaam. Eteck kent 45000 aansluitingen, 230 projecten, ±80 woningen, 50 woningen is kleinste. Eteck is opgericht in 1895 en werkt landelijk. Werkt met duurzame bronnen: in casu met lucht, met de lokaal duurzame beschikbare bron en al lang met "grotere" warmte pompen.
Kortom ontzorging tijdens gehele traject. De customer care: zichtbaar en bereikbaar (zorgen voor kennismakingspakket, introkaart of instructiekaart). De huismeester fungeert als senior instructie zodat hij heel goed weet hoe systeem het in elkaar zit. De leden wordt ook geïnformeerd en betrokken. De facturen lopen via het bestuur van de VvE. De huismeester kan een speciaal telefoonnummer bellen waarmee hij in directe verbinding staat met de storingsdienst. De volgende onderwerpen worden in de presentatie behandeld:
 - Referentieprojecten in presentatie die Thea gaat geven;
 - Wordt het wel warm?
 - Volgorde werkzaamheden: techniek warmtepomp, radiatoren en meetsysteem. Erna buiten en binnenunit, en de werking van de warmtepomp.
 - Zorgen over het geluid van de warmtepompen
 - Voor verhuurders is het belangrijk dat de knoppen zo min mogelijk aangedraaid worden, om de radiator de tijd te geven om te reageren. Informatie en instructie hiervoor is van belang.
 - Er is een dringende vraag om radiator op afstand te regelen.. We zoeken voor 2 oktober uit wat kan en wat de impact is c.q. de kosten zijn.
 - De radiatoren worden verticaal georganiseerd, 3 strangen per woning en 4 woningen boven elkaar. De regelbaarheid is redelijk universeel.. Voetventielen niet toegankelijk maken, kijken naar afdek mogelijkheden.
 - Model warmtepompen: hoe lang zijn deze in de markt? Leverancier is Mitsubishi is leverancier die er enkele tientallen jaren ervaring mee heeft. Vraag is hoe de ervaring is en of ze beproefd zijn. Hoe is het geluid als ze foolpress draaien? 62 dB. Hoe zit het met het zeeklimaat en worden ze periodiek geïnspecteerd? De procedure aan begin van ALV al aangeven.
- Actiepunt voor ALV.**
- Eteck, Gertjan. Afspraak: half september worden de presentaties uitgewisseld. De uiteindelijke presentatie worden aan Andre gestuurd. Beamer en laptop zijn nodig. Op vrijdag 25 september in klein comité lopen Thea, Eteck en Andre de presentatie samen door (via zoommeeting).



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

8. Wat verder ter tafel komt

Verwarmingskosten en afdracht aan VvE in vergelijking met de voorgaande jaren en in de toekomstige tijd. De manier van presenteren tijdens de ALV vereist zorgvuldigheid omdat het tot verwarring en complexiteit kan leiden. De verhouding komt anders te liggen. Mensen die weinig gas verbruiken, gaan mogelijk meer betalen. Andre vult aan dat het nog niet zichtbaar is voor het jaar 2020 2021 dat een overgangsjaar) zal zijn. In 2022 wordt het feitelijk gebruik zichtbaar.

Het totaal aan energielasten van alle gebruikers bij elkaar is lager, maar met dezelfde verdeelsleutel als afgelopen jaren schuift qua toerekening meer in elkaar. Wie meer warmte verbruikt gaat relatief minder betalen, Mensen die nooit stookten omdat de bovenburen hun appartement opstookten gaan relatief meer betalen. We verdienen op elektra terug + subsidie + dekking eigen gebruik. Dat zijn ook algemene lasten, We leveren alle energie terug aan het net. Ca 5.000, - per jaar. Levert meer op. Lasten economisch lager, lasten dragen n.a.v. zonnepanelen. Voorbereid op vragen zoals Gert ze stelt.

Vraag is hoe je ervoor zorgt dat bewoners of huurders niet gaan rommelen aan de kranen en zo ja, voor wiens rekening dat dan komt. Belangrijk om dat toe te voegen aan het reglement. Actiepunt. Kersten heeft een CAR-aansprakelijkheidsverzekering.

Brief verduurzaming met spoed. Datum. Aanpassen zaken die al gebeurd zijn. Samen met pakket uitnodiging, agenda (hebben uitnodiging gestuurd). Zaal en aantal personen. vragen om aan te melden i.v.m. coronamaatregelen. (bijlage + nieuwsbrief).

9. Rondvraag

We hebben een aannemers gevonden voor de isolatie achter de radiatoren (aan galerijkant en slaapkamer aan de zeezijde) zodat het geluiddicht en brandwerend wordt gemaakt. Het is belangrijk dat diegene samen kan werken met Peter.

Voor de maisonnettes worden aparte meeting s gepland. Vanaf 6 september 2021, uitvoeren in de 3 weken. De mogelijkheid zit erin dat de werkzaamheden in de maisonnettes in meer fases moeten. Arjen gaat in overleg met andere maisonnette eigenaren.

We vragen om parkeerplaatsen te gebruiken om parkeerkosten te drukken. Daarnaast vier parkeerplaatsen (bewoners vragen) en een containerplaats (restaurant), zodat we in totaal zes of zeven tot onze beschikking hebben. Hiervoor plaatsen we een oproep.

Eigenaren korte vleugel attenderen op het afsluiten van de gasleiding uiterlijk in 2023. Zelf maatregelen nemen voor warm water en koken voor die tijd.

Vragen:

- Er wordt vanaf 07:15 gewerkt, is het mogelijk dat er tussen 7:00 en 9:00 uur niet te hard geboord wordt? Deze vraag moet nog beantworod worden.
- Zonnepanelen: leden in MJOP informeren over opbrengst.
- Koppeling met rookmelders (Thea: 10 jaar oud, afgeschreven, met nieuw systeem rookstelsel die draadloos gekoppeld zijn met netwerk radiatoren). Is het een verplichting om ze aan te bieden? Dit moeten we nog een keer uitzoeken
- Lekkage plafond Arjen (als voorbeeld). Aansprakelijkheidsstelling aan bestuur (voor verzekeraar). Wesseling gebeld. Heeft niet gereageerd. Kranen moeten vervangen worden. Lekt weer. Wesseling moet komende winter nog voor 154 komen.

Volgende vergadering

30 oktober 2020 om 19:00 uur bij Irene op nummer 116