

Vraag- en antwoordlijst Verduurzaming Kennedyflat (Versie 5.7 januari 2021)

De werkgroep verduurzaming heeft deze vraag- en antwoordlijst opgesteld om zoveel mogelijk antwoord te geven op uw vragen. Mocht u vragen missen, dan kun u deze altijd stellen via info@kennedyflategmond.nl.

Deze lijst kan onderhevig zijn aan veranderingen door nieuwe inzichten van de werkgroep of b.v. door concretere antwoorden op de vragen.

De vragen zijn onderverdeeld volgens het 7 w's principe:

1) Wie?

V: wie zitten er in de werkgroep Verduurzaming Kennedyflat

In deze werkgroep zitten de volgende leden:

- André van Stigt
- Arjen Modderman
- Ezra van Zadelhoff
- Gert van Uitert
- Irene Sloothaak-Heerkens
- Kees van Gilst
- Thea Hamann

En verder zijn er nog twee meelezers: Gillian Gordon en Peter Pannekeet.

2) Wat?

V: wat is de opdracht van de werkgroep?

A: wat er nodig is om onze Kennedyflat op een zo economisch mogelijke manier te verduurzamen in relatie tot **noodzakelijke onderhoudsmaatregelen** en op welke termijn deze verduurzaming doorgevoerd zou moeten worden.

V: wat moet ik als eigenaar zelf regelen?

A: Een van de belangrijkste zaken om energiezuinig en comfortabel te kunnen blijven wonen is het isoleren van de woning. Het isoleren is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. U kunt daarbij denken aan het vervangen van uw enkele beglazing door HR++ beglazing.

Verder zult u als u gaat overschakelen op gasloos voor warm water bereiding en koken nieuwe apparatuur daarvoor moeten aanschaffen. De elektrische bedrading in uw woning moet daarop aangepast c.q. uitgebreid worden (Tot de meterkast is dat al gebeurd, maar het doortrekken daarvan tot in de keuken is niet gebeurd). Dit punt is op korte termijn met name voor de eigenaars van de appartementen op de korte vleugel van belang.

Ook moet u (als een stijgleiding door uw kelderbox loopt) ervoor zorgen dat uw box zodanig opgeruimd is dat de aannemer erbij kan. Zie voor nadere details de informatiebrief van januari 2021.

Voordat de radiatoren in uw appartement vervangen worden verzoeken we u uw gordijnen, ombouwkasten om uw radiatoren en koven die rond de stijgleidingen die vervangen worden weg te halen en ruimte te maken voor de aannemer maken zodat deze er makkelijk bij kan (zie ook de informatie die u hierover heeft ontvangen). Ook is ons verzoek om de meterkast helemaal leeg te maken en eventuele legplanken te verwijderen. En na afloop van de werkzaamheden zult u eventueel reparatie c.q. schilderwerk waar uw oude radiatoren hebben gezeten moeten (laten) uitvoeren en de gaten in uw vloerbedekking waar de stijgleidingen zijn vervallen moeten opvullen (de gaten in de vloeren zelf worden branddicht opgeleverd, maar de gaten in de vloerbedekking blijven zichtbaar).

V: ik ben er nooit 's winters, moet ik mijn woning wel isoleren?

A: de VVE kan niemand dwingen om te gaan isoleren, maar als u het niet doet kan niet gegarandeerd worden dat uw woning (binnen redelijke tijd) enigszins op temperatuur is. Ook moet u rekening houden met het feit dat u nu nog restwarmte van de leidingen krijgt als andere mensen wel de verwarming aanzetten en u niet. Deze restwarmte is in de nieuwe situatie een stuk lager, waardoor het in uw appartement erg koud kan worden (en u het risico loopt op schimmel en het bevriezen van waterleidingen).

3) Waar?

V: waar gaat allemaal aan gewerkt worden?

A: behalve de activiteiten die de eigenaren zelf moeten ondernemen om hun woning geïsoleerd te krijgen, zullen er een aantal zaken zijn, die geregeld moeten worden door de VVE om het noodzakelijke onderhoud, inclusief de verduurzaming, te realiseren.

- a) De dakbedekking is vervangen. Tijdens deze vervanging is het dak beter geïsoleerd en zijn zonnepanelen geplaatst.
- b) De ramen van de berging zijn van dubbel glas voorzien.
- c) Warmtepompen worden geïnstalleerd voor centrale warmtevoorziening. Daarbij zullen we minder energie nodig te hebben om de binnentemperatuur te realiseren.
- d) Alle verwarmingsstandleidingen moeten vervangen worden omdat ze op steeds meer plaatsen doorgeroest zijn.
- e) Verwarmingsradiatoren moeten in alle woningen vervangen worden door exemplaren, die meer warmte afgeven bij lagere watertemperatuur.
- f) Elektrische aansluitingen zijn verzwakt.

4) Wanneer?

V: tot wanneer zijn de gasleidingen aan de korte -vleugel door het gasbedrijf gegarandeerd?

A: tot 31 december 2023, daarna moeten we er dus vanuit gaan dat warmwater en koken niet meer via gas in deze appartementen verzorgd kan worden.

V: wanneer worden de radiatoren en de verwarmingsleidingen vervangen?

A: De voorbereidende werkzaamheden zijn al van start gegaan en vanaf week 12 zullen de werkzaamheden in de woningen plaats gaan vinden en duren tot oktober 2021. Zie ook de detailplanning die u inmiddels ontvangen heeft.

V: kunnen de werkzaamheden buiten het toeristenseizoen plaatsvinden?

A: we proberen de werkzaamheden, waarbij huurders overlast ondervinden, in overleg met de aannemer zoveel mogelijk in het voor- en naseizoen te plannen, maar radiatoren moeten voordat de winter weer invalt vervangen zijn vanwege de vaste bewoners en omdat we het risico niet willen lopen dat leidingen bevriezen. Het komt er dus op neer dat er twee (voor 9 appartement 3 weken) weken werkzaamheden in uw appartement plaats zullen vinden (zoals aangegeven op de planning). Tijdens deze twee weken c.q. drie weken (+ voor de horizontale leidingen in de maisonnettes op de begane grond drie extra weken bijkomend, bovenop de 2 weken in de maisonnettes zelf) is het waarschijnlijk raadzaam om niet te verhuren. Gedurende de hele periode kan er natuurlijk overdag enige geluidsoverlast zijn.

5) Waarom?

V: waarom investeren in verduurzamen?

A: aan de ene kant wil de regering dat we 'van het gas' afgaan en onze huizen energiezuiniger maken. Aan de andere kant hebben we het Meer Jaren Onderhoudsplan wat elk jaar op de ALV besproken wordt. Bepaalde voorzieningen zijn hoognodig aan vervanging toe. Dat zijn vooral de gasleidingen (aan de korte vleugel) en de verwarmingsleidingen van het hele complex.

V: waarom wil het bestuur nu het braafste jongetje van de klas zijn door van het gas af te willen?

A: deze vervanging is ingegeven door de slechte staat van de verwarmingsleidingen en een groot aantal verwarmingsradiatoren. Door het toepassen van 'nieuwe' technieken als warmtepompen en zonnepanelen willen we het gebouw weer toekomstbestendig maken, zodat we niet over 10 tot 15 jaar voor een tweede keer moeten renoveren.

Het overgaan naar een duurzaam alternatief maakt gedeeltelijke financiering van de werkzaamheden mogelijk.

V: waarom is er niet gekozen voor infraroodpanelen?

A: ondanks het voordeel wat infraroodpanelen hebben dat het qua aanleg waarschijnlijk goedkoper is, heeft de commissie deze optie niet aan bestuur geadviseerd. De nadelen wegen n.l. niet op tegen dit voordeel. De belangrijkste nadelen zijn dat infraroodpanelen alleen lokaal hun warmte afgeven en

geen optimale verwarming van de ruimte verzorgen, zoals radiatoren dat doen en in verbruik duurder zijn (hoge elektriciteitsrekening) en het andere nadeel is dat de statuten van de VVE aangepast moeten worden (omdat we gaan van een collectief naar een individueel systeem), dat kan alleen als alle eigenaren daarmee instemmen.

V: waarom is er niet gekozen voor een hybridesysteem (dus huidige gasketels samen met warmtepompen laten draaien)?

A: CIE heeft deze optie niet aan bestuur geadviseerd om tal van redenen. Een daarvan was omdat de kosten ongeveer even hoog waren want de vervanging in de woning is identiek. Verder zijn de C.V. ketels bijna aan het eind van hun economische levensduur en zijn voor een deel al zwaar aangetast voor de roestvorming in de leidingen. We konden geen partij vinden die ons de garanties op een goede werking gaf en we konden geen gebruik maken van de lening van het Energie Bespaar Fonds. Een ander argument was dat we dan zelf moeten gaan investeren in de warmtepompen, terwijl we nu warmte af gaan nemen van de partij, die dat als een service aanbiedt.

V: hoe lang gaan de warmtepompen mee?

A: Deze vraag is op dit moment niet relevant want we nemen warmte af als service voor de komende 15 jaar. Dat is ook meteen de economische levensduur (zeg maar de levensverwachting) van de warmtepompen. Over 15 jaar moeten we dus beoordelen of we zelf nieuwe warmtepompen aan gaan schaffen of dat ze nog een (aantal) jaar meekunnen of dat we warmte als een service blijven afnemen.

V: waarom is de radiator in de hal van de appartementen vervallen

A: In de hal hoeft het maar 18 graden te worden. Er zat een verwarming in de hal omdat toen de flat werd gebouwd er enkel glas gebruikt is. Nu heeft u (als het goed is) minimaal HR++. Dus de radiator is niet meer nodig.

V: wie garandeert, dat ik 's winters genoeg warmte krijg

A: we nemen warmte af als een service. Als u de voorgeschreven maatregelen heeft genomen (zoals het vervangen van het glas door minimaal HR++ glas) dan garandeert onze leverancier de warmte conform in de verblijfsruimten (dat zijn de woon- en slaapkamer) dat de verwarming een zodanige capaciteit heeft dat in de verblijfsruimte een temperatuur van minimaal 20 graden kan worden bereikt.

V: wie is eigenaar van de radiatoren/mag ik ze vervangen

A: natuurlijk hangen de radiatoren in uw appartement, maar omdat we warmte af nemen als een service, kunt u niet zelf radiatoren vervangen. Veranderingen mogen alleen in overleg met de partij die de warmte als service aanbiedt. Schilderen mag wel mits u radiatorverf gebruikt.

V: kunnen mijn ombouwkasten om de radiatoren blijven bestaan.

A: als die kasten hetzelfde formaat hebben kunt u die weer terugplaatsen. We raden echter wel aan om extra sleuven in de kasten aan te brengen of een deel van het paneel af te halen zodat er voldoende warmte kan circuleren.

V: welk energielabel heeft mijn appartement na de renovatie?

A: Het pand als geheel krijgt naar verwachting een label B op basis van de getroffen voorzieningen.

Echter als iemand zijn woning verkoopt, zal deze zelf bij een Energieadviseur het energielabel aan moeten vragen, wat per 1/1/21 verplicht is. Deze Energieadviseur beoordeelt dan het individuele appartement apart. Het label hangt af van de voorzieningen die de bewoner zelf treft (zoals beglazing etc.). Zo is dat bij wet geregeld. Het kan dus zijn dat iemand bij verkoop het label C krijgt, terwijl wij voor het complex label B hebben verworven.

6) Op welke wijze?

V: moet ik thuisblijven als de leidingen en/of radiatoren vervangen worden?

A: nee dat hoeft niet, wel moet u alle (losse) meubelen verplaatsen zodat de aannemer gemakkelijk bij uw radiatoren en bij de leidingen kan. Ook de meterkast moet helemaal leeg en eventuele legplanken weggehaald zijn. Op de documenten die u heeft ontvangen staat precies wat u (b.v. gordijnen) weg moet halen. De vrijdag voordat in uw flat gewerkt gaat worden houdt een delegatie van de VVE en de aannemer een schouw of alle voorbereidingen getroffen zijn en worden eventuele bijzonderheden kort besproken en de laatste vrijdag dat in uw flat gewerkt wordt komt de delegatie weer langs om de opleveringsschouw uit te voeren.

V: de leidingen die nu door de bergingen lopen, worden die ook vervangen?

Ja, ook deze leidingen zijn aan vervanging toe. Dat wil zeggen: de hoofd CV leiding lange vleugel gaat door centrale gang tussen kelderboxen lopen en horizontale delen oude hoofd CV leiding in kelderboxen blijven zitten. U kunt verzocht worden om uw berging zodanig op te ruimen dat de aannemer er bij kan om de voorbereidende werkzaamheden voor het vervangen van de horizontale en stijgleidingen plaats te kunnen laten vinden. Omdat deze voorbereidingen nog in het stookseizoen plaatsvinden, zullen sommige nieuwe leidingen op een iets andere plaats door de bergingen lopen.

V: Kan ik als permanente bewoner blijven wonen tijdens de werkzaamheden of is dat niet raadzaam?

A: Ja u kan in uw appartement blijven wonen, maar overdag zal gedurende deze weken de aannemer zeer regelmatig in- en uitlopen, dus u zult wel overlast ervaren (geluid en stof). Als u een alternatief onderkomen kunt vinden voor deze weken is dat wel zo prettig voor u. Gedurende de hele periode kan er natuurlijk overdag enige geluidsoverlast zijn.

V: kan ik verhuren tijdens het vervangen van de leidingen c.q. verwarmingen in mijn appartement?

A: dat kan, maar we raden het niet aan omdat de huurders het niet prettig zullen vinden als de aannemer in het appartement werkzaamheden verricht.

V: mijn huurders boeken altijd een jaar vooruit, wat als in die weken de werkzaamheden plaatsvinden?

A: u heeft inmiddels de planning ontvangen. Wij raden af om gedurende de twee c.q. drie weken die de werkzaamheden in uw appartement zullen duren te verhuren. We hebben goede afspraken met de aannemer gemaakt m.b.t. de planning. Helaas kan het zo zijn dat door onvoorziene omstandigheden (neem b.v. COVID-19 als extreem voorbeeld) er geschoven moet worden in de planning van de aannemer.

7) Met welke middelen?

V: hoeveel gaat het me uiteindelijk kosten?

A: de kosten voor het isoleren van de woning zijn voor eigen rekening en zijn afhankelijk of u al maatregelen getroffen heeft en welk type woning u heeft. U kunt altijd een van de bestuursleden of een van de werkgroepleden vragen om gratis advies (eerstelijnsadvies).

De verwachting is dat de kosten die ten laste komen van de VVE op langere termijn passen binnen de VVE-bijdrage die u nu betaalt. Voor de “overbrugging” van de investering hebben we een collectieve lening met een extra lage rente afgesloten.

V: kunnen we subsidie aanvragen voor deze aanpassingen?

A: ja en in een aantal gevallen is de subsidie ook toegekend.

V: hoe is de afrekening van de warmte geregeld?

A: (voorlopig) op precies dezelfde manier als bij het huidige systeem. De radiatoren zijn voorzien van metertjes. Die metertjes worden uitgelezen en u betaalt vastrecht plus n.a.v. wat in uw appartement verbruikt wordt. Na een stookseizoen wordt deze manier van kostenberekening geëvalueerd. Mocht er reden toe zijn om met een voorstel tot aanpassing van de verrekening te komen, dan wordt deze in de ALV van 2023 besproken.

V: zijn er andere financieringsmogelijkheden?

A: ja, die zijn er. Het Nationaal Energie Bespaarfonds, een aantal banken en energieleveranciers bieden, zowel collectief als individueel, voor ons soort investeringen leningen aan tegen een lage rente.

V: waarom investeren we niet zelf in zonnepanelen?

A: daar is niet voor gekozen omdat we dan een andere partij kunnen laten investeren in de kosten van de zonnepanelen en zelf minder risico lopen. Zo zijn garanties gegeven over de minimale opbrengst van de zonnepanelen (10 jaar lang minimaal 90% van het nominale vermogen en 25 jaar minimaal 80%) en de verzekering tegen schade veroorzaakt door storm.

V. ik hoor regelmatig over brandgevaar i.v.m. zonnepanelen

A. dat is niet helemaal uit te sluiten, maar de branden treden vaak op als de ondergrond, waar de panelen op gemonteerd zijn, van hout is. Bij ons is de ondergrond beton. Brand treedt ook op bij grote zonneparken, waarbij de kabels tussen het paneel en het tussenstation, erg lang zijn. Dat is bij ons evenmin het geval.

V: moet ik nu mijn geiser weggooien en een nieuwe boiler gaan kopen?

A: als u aan de korte vleugel woont, moet u er zeker rekening mee gaan houden dat tussen nu en 2023 de gasleiding afgekeurd gaat worden. Dan moet u dus sowieso overschakelen op een elektrisch alternatief. Ook voor de lange vleugel, adviseren we, dat mocht uw geiser kapotgaan, om op een elektrisch alternatief (zoals bijvoorbeeld een boiler of boosterwarmtepomp) over te schakelen. Formeel mogen geisers hun rookgassen in elk geval niet via ventilatiekanalen en ook niet via het keukenraam lozen.

V: waarom zorgt de VVE niet voor warm (douche)water?

A: het is overwogen om het (douche)water voor te verwarmen m.b.v. de zonnecollectoren op het dak. Maar omdat het risico van een Legionellabesmetting te groot is (doordat een aantal appartementen delen van het jaar amper bewoond worden) is besloten om deze optie niet aan te bieden.

V: moet ik elektrisch gaan koken?

A: als u aan de korte vleugel woont, moet u er zeker rekening mee gaan houden dat tussen nu en 2023 de gasleiding afgekeurd gaat worden. Dan moet u dus overschakelen op een elektrisch alternatief (zoals een klassieke elektrische, een keramische of een inductiekookplaat). Ook voor de lange vleugel adviseren we dat als u een nieuw kookapparaat overweegt, om op een elektrisch alternatief over te schakelen. Voor sommige kooktoestellen kan een verzwaring van de aansluiting van de kookplaat of de daarvoor benodigde elektriciteitsleiding c.q. aansluiting in uw woning nodig zijn.

V: hoe werkt een warmtepomp?

A: in de lucht en de bodem rondom ons gebouw zit warmte. Een warmtepomp oogst deze warmte en verhoogt met behulp van elektriciteit de temperatuur om daarmee het water in de radiatoren te

verwarmen. Vergelijk het met een omgekeerde koelkast. Dat apparaat geeft de warmte die het systeem onttrekt aan de te koelen binnenzijde, af aan de omgeving (achterzijde van de koelkast is vaak erg warm). Ook wordt het comfort in je woning verhoogd, omdat de warmtepomp ervoor zorgt dat de woning de hele dag een gelijke temperatuur houdt. Uitgebreide en onafhankelijke informatie over warmtepompen kun je vinden op de website van Milieu Centraal (<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/energiezuinig-verwarmen-en-warm-water/volledige-warmtepomp/>).

V: ik heb gehoord dat de koudemiddelen gebruikt in warmtepompen schadelijk zijn voor het milieu

A: dat was inderdaad zo, middelen zoals R22 tastten de ozonlaag wel aan. Maar dat is bij de nieuwe generatie warmtepompen gelukkig verleden tijd, omdat die koudemiddelen gebruiken, die de ozonlaag niet aantasten.

V: wat als het vriest, werkt een warmtepomp dan nog?

A: Het “energiesysteem” zelf blijft werken, maar de warmtepomp heeft een iets lager rendement, maar ruim voldoende om de woningen comfortabel warm te houden. Door de lagere watertemperatuur dan die we nu hebben duurt het wel langer voordat een koude woning opgewarmd is.

Door ‘slimme’ thermostaatkranen te plaatsen is het mogelijk om op afstand de verwarming van een koud huis tijdig aan te zetten.