



VERENIGING VAN EIGENAREN  
VAN HET FLATGEBOUW  
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Datum: 27 november 2020  
Ons kenmerk: 20201127  
Onderwerp: Verslag commissie  
duurzaamheid dd. 27 november 2020

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

### 1. Opening/Mededelingen/vaststellen Agenda

Opening. Thea opent de vergadering. De agenda wordt vastgesteld na inbreng van een extra punt door Andre. Dit punt wordt meteen besproken.

Mededeling. Het bestuur is door Kersten verplicht om asbest onderzoek te laten doen voor met name de berging leidingen, installatielijnen en de schoorstenen. Hiervoor zijn de offertes binnen en heeft het bestuur inmiddels opdracht gegeven. Het bestuur moet over financiële voortgang besluiten.

Een persoon heeft de vraag gesteld om voor de kosten van de verbouwing een lening van €2.250,- af te willen sluiten. De commissie adviseert positief. Het bestuur gaat hiermee akkoord. Terugbetaling in termijnen, waarbij de eerste termijn een maand na oplevering van het appartement in gaat. Andre neemt hierover contact op met Gillian.

Thea en Ezra hebben aangeboden de facturen van extra kosten van de extra werkzaamheden en bestellingen t.b.v. de verbouwing voor bewoners te regelen. Hiervoor is nodig dat zij na levering per streng doorkrijgen wat is besteld.

Andre heeft een ondertekende lijst van appartementen en extra werkzaamheden. Gillian heeft de vraag gesteld of de bedragen op de algemene ALV rekening moeten worden gestort of dat hiervoor een extra rekening geopend moet worden. Dat kan handig zijn, dan kunnen Ezra en Thea de betalingen door de eigenaren van de opties goed in de gaten houden. Maar het is aan het bestuur hierover te beslissen.

### 2. Vaststellen verslag vergadering 21 augustus

Naar aanleiding van: Vraag over het elektrisch koken voor bewoners appartementen in de korte vleugel. Het elektrisch koken blijft eigen verantwoordelijkheid van eigenaren zelf. Als actiepunt staat wel om te kijken of we gemeenschappelijk kunnen inkopen. Hiervoor geldt dat het een inspanningsverplichting is en geen resultaatsverplichting. Als mensen niet mee willen doen aan gemeenschappelijke inkoop, dan zijn zij hiertoe niet verplicht.

Het verslag wordt verder zonder op- of aanmerkingen vastgesteld.

### 3. Stavaza overleg met Eteck en Kerstens en contract (Andre)



VERENIGING VAN EIGENAREN  
VAN HET FLATGEBOUW  
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Eteck heeft Kersten opdracht gegeven voor warmtepompen, technische deel van hun zaken. Andre heeft zaterdag 28 november de eerste werkbijeenkomst met Kersten voor het vervolg. Er heeft een wijziging in de financiering van het leidingwerk plaatsgevonden. Per saldo blijft de termijnvergoeding gelijk, maar voor onze cashflow is het voordeliger, hetgeen wordt aangepast in het MJOP. Dit betekent dat we in 2021 iets meer ruimte in cashflow krijgen, 2022 tot en met 2035 iets gunstiger wordt. Het financiële traject is hiermee redelijk 'getackeld'. Eteck heeft gehandeld in het vertrouwen dat de het vertrouwen en de voortgang niet beschaamd wordt.

Gert heeft een vraag over de leidingen in de gangen. Nu lopen leidingen door de privé bergingen heen. De nieuwe hoofdleiding gaat door de gang waar zich alle afsluitingen zullen bevinden, aan zee kant krijgt de helft van de bergingen een insteek richting de stijgleidingen, bij de andere kant is dat 1 op de 4. Een derde van de bewoners zal dus zijn berging zodanig begaanbaar moeten maken dat Kersten de leidingen op de nieuwe stijgleidingen aan kan sluiten. Het voordeel van het verleggen van de hoofdleiding is dat de nieuwe leidingen nu aangelegd kunnen worden terwijl de oude leidingen nog functioneren.

#### 4. Welke (praktische) moeten nog door wie geregeld worden.

Van werkgroep naar bouwbegeleidingscommissie. De ambitie is om in 2 à 3 vergaderingen de benodigde adviezen te geven tot 30 april 2021. Tot 30 april blijft de commissie dus bestaan en kan onafhankelijke adviezen aan het bestuur geven. Het voorstel aan de ALV zal zijn om Thea en Ezra als extra ondersteuning voor (minimaal) de bouwperiode toe te laten treden tot het bestuur. Dit om op deze wijze een bouwbegeleidingscommissie te creëren met mandaat vanuit het bestuur waarschijnlijk aangevuld met de Assetmanager Marcel Gillemans als toezichthouder van Eteck (moet nog besproken worden met Eteck), de heer Kaatee die het bouwkundige werk verzorgt en Peter Pannekeet die zicht heeft op de dagelijkse werkzaamheden en als eerste signaleert indien zaken niet goed lopen.

De verantwoordelijkheid van werkzaamheden is van Kersten, maar dient scherp beoordeeld te worden. De bouwcommissie begeleidt het hele proces van voorinspectie, opleveringsinspectie, bemensen vragenuren en afrekenen opties etc. En omdat de leden mandaat hebben kunnen ze zelf handelend optreden.

Twee weken voordat werkzaamheden starten, op vrijdag, ontvangen eigenaren een herinnering met data van werkzaamheden. Andre gaat samen met Thea (of Kees), iemand van de firma Kersten en heer Kaatee (bouwkundig aannemer) langs de vrijdag voor aanvang werkzaamheden bij de bewoners van de betreffende appartementen langs voor de voorinspectie, en twee weken later voor de opleveringsinspectie waarna zij aansluitend van 15:30-16:30 uur spreekuur houden voor eigenaren die vragen hebben. Ook tussentijds zijn zij bereikbaar. Tot slot houden ze zichzelf regelmatig op de hoogte van de vorderingen door te gaan kijken. We bereiden ons voor op een intensieve periode.

Peter moet als vertegenwoordiger tevoren omschreven besluiten namens het bestuur/opdrachtgever kunnen nemen. Hiervoor moet hij ruggespraak kunnen houden met iemand. Dat kan zijn Thea en/of heer Kaatee. Irene stelt voor om toch een commissievergadering te houden om mogelijke kinderziektes en voortgang te bespreken. Belangrijk om het eens te zijn over normen en waarden, en de verwachtingen over de oplevering.

Bij aanvang van de werkzaamheden in voorbereiding en bij aanvang van de eerste strang is het noodzakelijk dat we spreekuren houden. In die periode kunnen we leren van mogelijke knelpunten



VERENIGING VAN EIGENAREN  
VAN HET FLATGEBOUW  
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

voor de daaropvolgende strangen. De contactgegevens van eigenaar moeten beschikbaar zijn om bij eventuele problemen snel met ze te kunnen schakelen. We maken een lijstje met telefoonnummers en mailadressen.

De Ex commissie leden zullen wel verbonden blijven b.v. om een opzet voor een nieuwe kostenberekening te maken, input voor de nieuwsbrief te geven, offerte opvragen o.i.d. en ogen en oren te zijn.

Vragen en antwoorden (opnemen lijst FAQ)

Radiatoren in de gang. Wat gebeurt er met de gaten die achterblijven als de ijzers van de muur gaan en wiens verantwoordelijkheid is dat? Antwoord: Is reeds besproken en besloten en vastgelegd. Het wordt Brand- en geluiddicht opgeleverd. De vloerbedekking wordt niet hersteld van een gaatje van een pijp, hetzelfde geldt voor gaatje in muur.

Ijzers waar radiatoren aanhangen. De ijzers steken uit. Naar aanleiding van de eerste streng gaan we besluiten af we ze laten zitten, af laten slijpen of eruit laten halen. Het verder afwerken is een verantwoordelijkheid van de eigenaar van het appartement. Ruben en Han gaan dit punt bekijken, evenals muurankers voor stijgen en zakleidingen. Een optie is om de radiator te laten hangen, terwijl deze niet is aangesloten. De radiator weghalen is een service. Service: radiator weg, niet nodig, vervolgens leidingen, Ook muurankers voor de stijgleidingen/zakleidingen, naar kijken. Duidelijk is dat we de muur niet stuken/ stukadoeren.

Systeem. Andre: het water wordt uit het systeem verwijderd. De leidingen, toevoerleidingen die boven plafond zitten, laten we zitten. Dat geldt ook bij de eigenaren die de leidingen hebben afgetimmerd. Als we er niet bij hoeven zijn dan laten we de koof zitten, anders worden deze weggehaald. Op tekening komt te staan waar de leiding terugkomt. Sommigen koven kunnen worden hergebruikt; dat geldt ook voor kasten. Het initiatief wordt bij eigenaar neergelegd.

Andre en Thea zijn individueel bij eigenaren langs geweest die nog vragen hadden over vervanging van cv's. Ook zijn vragen binnengekomen die in de lijst "Vraag en Antwoord" staan.

## 5. Communicatie (nieuwsbrief)

Vraag is welke items uit de punt 4 we nu op moeten nemen.

Lijst

- Voorstel kostenberekening. Gert is actiehouder. Andre zal de heer Kransen vragen (nadat Gert hem gepolst heeft) om de kostenberekening te bekijken vanuit de juridische kant. Het gaat om de uitwerking, dat wil zeggen de impact dat voorstellen juridisch technisch uitvoerbaar zijn op grond van de statuten. Andre en Eteck zijn hierbij betrokken. (Opleverdatum 1 januari 2022. April 2022 aanbieden aan ALV).

- Kelderboxen. Het gaat om 24 van de 74 boxen. Vraag is wanneer de kelderboxen opgeruimd moeten zijn zodat ze toegankelijk zijn. Andre zal zo spoedig mogelijk communiceren aan de eigenaren die het betreft, waarbij ook de datum genoemd wordt dat de box toegankelijk moet zijn. Belangrijk is dat hierin geen stagnatie komt. Zo nodig kunnen we faciliteren bij het afval. Informatie over vuilstort en kringloop nemen we op in de nieuwsbrief. Hierbij moeten we ons bewust zijn van



VERENIGING VAN EIGENAREN  
VAN HET FLATGEBOUW  
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

het kostenaspect. Er zijn twee bergingen leeg waarvan we gebruik kunnen maken. Belangrijk is dat de trafodeur bereikbaar moet zijn. Peter heeft hierbij assistentie van Tom.

- Warmte lange vleugel. Wanneer gaat de warmte van de lange vleugel af? In beginsel in week 12 gaat de warmte er af in de hele vleugel. Andre laat een bypass maken in de gang zodat mensen tot week 16 warmte blijven houden. Er is een offerte Kersten van ca €800,- tot €1200,- waardoor in de verste twee strangen tot Pasen kleppen gezet kunnen worden. De warmte gaat er ca 25 april overal af. Er zijn ca 20 elektrische radiatoren beschikbaar voor de vaste bewoners (max 3 per appartement). Andre: neemt contact op met Kersten. Het is belangrijk om de data met eigenaren te communiceren.

Vrijdagmiddag inspectie: Kersten en Kaatee. Kees kan invallen voor Thea.

Rookmelders. De in 2009 geplaatste rookmelders zijn 10 jaar geldig. In de nieuwsbrief zullen we dit opnemen. Rookmelders zijn eigen verantwoordelijkheid van eigenaren. Een collectieve vervanging van de rookmelders zou echter een meerwerkoptie kunnen zijn. De werkgroep wordt gevraagd hierover een advies aan het bestuur te geven. In de volgende vergadering wordt hierover een besluit genomen samen met mogelijk collectief aanschaf warmwaterboilers, collectief kookplaten, aansluiting met verzwaring (geldt voor korte vleugel, maar kan ook aan anderen aangeboden worden).

- Energielabel woningen. We hebben nu een zogenoemd "E-label", maar we streven naar een B-label. Hiervoor is nodig dat we het als complex aan moeten vragen omdat voorzieningen als isolatie van het dak, warmtepompen en zonnecollectoren geen individuele zaken zijn en daarmee niet meetellen. Na afronding van de werkzaamheden gaan we voor het gebouw een nieuw energielabel aanvragen. Een aandachtspunt daarbij is wel dat de onderkant van de verdiepingsvloer direct boven de bergingen van de lange vleugel niet geïsoleerd is. Mogelijk kunnen we dat in de toekomst aanpakken. Is een aandachtspunt voor later.

Toevoer en leidingen. Voor de korte kant moeten toevoer elektravoorzieningen van leidingen worden aangelegd ten behoeve van de boilers en kookplaten. Als je dit collectief wilt offereën dan zou een elektricien (Elektro 2000 of Visser) in een keer het juiste aantal groepen aan kunnen leggen. Dat ligt in de lijn van de werkgroep, niet van het bestuur (kookplaten zijn wel aan keukens gekoppeld). In de nieuwsbrief kunnen we schrijven dat eigenaren al dan niet collectief extra groepen aan kunnen laten leggen voor warm water en kookapparaten. Gert: aansluiting. inductie: 3 fasen gebruik je. Gelijktijdig uitschakelen.

- Aanvulling op Excel sheet. Eteck gaat de meters op verwarmingen installeren, waarmee zij overigens 15 jaar ervaring hebben, vervolgens het systeem testen. Zij hebben in tegenstelling tot Ista 15 jaar ervaring. Het bestuur is met Eteck overeengekomen dat Eteck het voor hetzelfde bedrag als Ista dat zou doen (€5.000,- per jaar).

- Extra werkzaamheden tijdens de verbouwing. Bijvoorbeeld stucwerk, sleuven vrezén, leidingen wegwerken b.v. op de korte vleugel t.b.v. het gasloos maken. Andre: we inventariseren welke extra werkzaamheden verricht moeten worden en welke al dan niet in samenwerking met Kersten moeten gebeuren. Indien het werk voor stukadoor en/of schilder betreft, dan kunnen zij dat werk mogelijk aansluitend doen. In de communicatie nadenken wat we over welke discipline zeggen.



VERENIGING VAN EIGENAREN  
VAN HET FLATGEBOUW  
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

- Plaat alleen achter radiator om te voorkomen dat de stralingswarmte van radiator door de buitenmuur gaat. Deze plaat komt op borstwering hoogte en is in beginsel muur dekkend, tenzij is vastgesteld dat dat ten gevolge van geplaatst meubilair niet mogelijk is.

- Extra meeting maisonnettes. Andre stelt voor op om zaterdag 1 mei een aparte meeting voor de maisonnettes te beleggen samen met Han Kaatee. Omdat de werkzaamheden daar ingrijpender op aantal plaatsen is (grote leidingen, hoofdvoedingsleidingen) duurt de verbouwing daar drie in plaats van twee weken. Andre, Arjen zullen nog Kersten vooroverleg voeren en daarbij het punt van ondersteunen van Kersten van de individuele eigenaren bij het afkoppelen van het gas bespreekbaar maken.

- Vensterbanken maisonnettes. Deze staan nog niet op de lijst. Mogelijk dat er een halfronde lat als afwerking van de bovenkant geplaatst wordt.

- Communicatie. Vraag is hoe we de boodschappen en het nieuws zo goed mogelijk tot de mensen kunnen laten komen. Duidelijk is dat niet iedereen de berichten lezen. Belangrijk is om besluiten en overwegingen kort weer te geven. We blijven de gegevens up to date houden. Daarnaast zijn eigenaren welkom met hun vragen, die we ook mondeling kunnen toelichten.

In december een nieuwsbrief uit laten gaan (Thea en Ezra).

## 6. Wat verder ter tafel komt

Gert: Vraagt zich af waarom sommige radiatoren hoog zijn geplaatst terwijl laag beter is m.b.t. circulatie van de lucht. Antwoord: Overal zijn ze laag geplaatst behalve als mensen in slaapkamer/keuken er expliciet voor kiezen om hoog te plaatsen (i.v.m. bed of keukenkastje).

Andre: Zal de Financiële overzichten en informatie over asbestzaken een aantal geïnteresseerden sturen.

Warmteknoppen die hergebruikt kunnen worden indien zij voldoen aan wat het systeem nodig heeft. In dat geval vragen om zonder knoppen te leveren, en ze er later op te zetten. Andre vraagt dit punt na bij Kersten.

Badkamerradiatoren: vraag is of die mee kunnen lopen in systeem of elektrische radiatoren van maken en op warmwaterboiler mee laten lopen. Advies is om niet mee te nemen in het systeem. Ze zijn anders aangesloten en anders weggewerkt, is dus nog niet zo simpel. En kan een risico voor het project opleveren. Badkamers zijn geen verblijfsruimte, er is geen formele eis.

## 7. Volgende vergadering

15 januari om 19:00 uur bij Irene (nummer 116).