



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AA

Eindrapport Werkgroep Verduurzaming

Versie 1.0

Datum 20 maart 2021

Status Definitief

Opdrachtgever VVE Kennedyflat

Opdrachtnemer Werkgroep Verduurzaming

Auteur Thea Hamann

Voor akkoord,

Voor akkoord,

Handtekening opdrachtgever

Handtekening opdrachtnemer

Andre van Stigt

Thea Hamann

Voorzitter VVE

Voorzitter Werkgroep

Documentbeheer

Revisiegegevens

Versie	Datum	Status	Auteur	Verstuurd aan	Omschrijving
0.1	30-01-2021	Concept	Thea Hamann	Leden Werkgroep	Initiële versie
1.0	05-03-2021	Definitief	Thea Hamann	Leden Werkgroep	Versie voor de ALV

Verspreidingsgegevens

15 april 2021	Leden VVE Kennedyflat t.b.v. ALV	
---------------	-------------------------------------	--

Referenties

	Beschrijving	Versie	Datum
A	Verslag ALV 18 april 2018	1.0	20-4-2018

Inhoud

1	SAMENVATTING.....	5
2	INLEIDING	6
3	LEDEN WERKGROEP	7
4	BEVINDINGEN	8
4.1	PRESENTATIE TIJDENS ALV APRIL 2019.....	8
4.2	PRESENTATIE TIJDENS ALV NOVEMBER 2019.....	9
4.3	PRESENTATIE MEI 2020.....	10
4.4	INFORMATIEVERSTREKKING INDIVIDUELE EIGENAREN.....	10
4.5	PRESENTATIE TIJDENS ALV OKTOBER 2020.....	11
4.6	PRESENTATIE TIJDENS ALV APRIL 2021.....	11
5	COMMUNICATIE	12
6	RESTPUNTEN EN AANBEVELINGEN VOOR HET VERVOLG	13

1 Samenvatting

De werkgroep verduurzaming is in het leven geroepen tijdens de ALV van 2018 [Ref. A] met de opdracht om na te gaan 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.

Inmiddels zijn alle voorbereidende werkzaamheden afgerond waardoor het niet noodzakelijk is om nog langer de werkgroep in stand te houden.

In dit rapport treft u een samenvatting aan van de afgelopen drie jaar waarin de voorbereidingen voor het vervangen van het warmtedistributiesysteem plaats hebben gevonden. De vergaderverslagen, presentaties op de ALV en nieuwsbrieven zoals terug te vinden op de website van onze vereniging vormen een integraal onderdeel van deze eindverantwoording.

De werkgroepleden hebben er geen spijt van dat ze deel hebben genomen aan deze werkgroep. Het was niet altijd een makkelijk maar wel een leerzaam traject.

Tijdens de ALV van 2021 zal de werkgroep haar eindrapport opleveren waarna ze om decharge verzoekt en de werkgroep ophoudt te bestaan.

De werkgroepleden willen hun dank uitspreken richting de overige leden voor het aan hun gegeven vertrouwen om dit uitdagende traject voor te bereiden en willen zeker ook hun dank richting het bestuur uitspreken voor de tomeloze en jarenlange inzet van de bestuursleden waarbij twee van de drie leden dit naast hun normale werkzaamheden moeten doen. De werkbelasting van het bestuur is hoger dan dat je van vrijwilligerswerk mag verlangen. In de voorbereidingsfase is er een groot beroep gedaan op vooral de voorzitter en de penningmeester van de VVE en sommige leden van de werkgroep om zowel richting de leden als richting de contractpartners als richting het Nationaal Energiebespaarfonds de zaken te regelen. Dit had zonder deze tomeloze inzet en de inzet van een medewerker van het bureau van Stigt niet goed gekomen.

2 Inleiding

In de aanloop naar de ALV van april 2018 is door het bestuur een notitie 'investeren in verduurzaming' aan de leden gestuurd. In deze notitie werd de toen bekende stand van zaken m.b.t. tot de verwarming, gasleidingen aan de noordzijden en de dakbedekking beschreven en werd voorgesteld om stappen te gaan nemen om ons Appartementencomplex weer op het juiste niveau qua voorzieningen te brengen.

Tijdens de ALV is besloten om in werkgroepverband de opdracht verder uit te werken en een jaar later (dus tijdens de ALV van 2019) de bevindingen te delen met de overige leden en eventuele vervolgstappen te bepalen.

De werkgroep bestond in eerste instantie uit vijf leden en drie meelezers.

Gedurende het jaar bleek dat de verwarmingsinstallatie er veel slechter aan toe was dan vele leden zich tot dan toe gerealiseerd hadden. Tijdens de ALV van 26 april 2019 is een presentatie door de werkgroep gegeven waarbij de urgentie om verwarmingsinstallatie te vervangen benadrukt is.

De werkgroep is op de ALV uitgebreid met twee extra leden.

Om te voldoen aan de condities om een lening van het Energiebespaarfonds te kunnen krijgen, was het nodig om in november 2019 een extra informatiebijeenkomst met twee stemrondes te organiseren. Deze extra vergadering gaf de werkgroep meteen de kans om tussentijds haar bevindingen te delen met de aanwezigen.

In april 2020 kon de ALV door de COVID-19 beperkingen helaas niet doorgaan. Om de leden van de ALV te informeren is de presentatie ingesproken en op de site geplaatst.

In oktober 2020 is de ALV wel doorgegaan en heeft de werkgroep de aanwezige leden (fysiek en via Internet) weer geïnformeerd over de stand van zaken.

Inmiddels zijn de voorbereidingen voor de vervanging afgerond en zijn de verwarmingen in de eerste appartement vervangen. De werkgroep geeft tijdens de ALV van april 2021 haar laatste presentatie waarin ze haar opdracht afrondt.

3 Leden werkgroep

Zoals hierboven aangegeven bestond de werkgroep tussen april 2018 en april 2019 uit vijf leden:

- André van Stigt;
- Arjen Modderman;
- Gert van Uiter;
- Kees van Gilst;
- Thea Hamann.

Vanaf april 2019 is de werkgroep uitgebreid met twee leden te weten:

- Ezra van Zadelhoff;
- Irene Sloothaak-Heerkens.

Deze samenstelling was heel divers wat een waardevol punt bleek te zijn. Van maisonnette bewoners, korte vleugel, hoekflat, en lange vleugel bewoners. Bijna elke verdieping was vertegenwoordigd en van eigenaar-bewoners, verhuurders tot tweede huisbezitters. Mensen met een technische en niet-technische achtergrond. Zo werd rekening gehouden met het belang van de verschillende groepen mede-eigenaren en werd ervoor gezorgd dat de presentaties en nieuwsbrieven in begrijpelijke taal waren.

4 Bevindingen

Het eerste jaar bestond vooral uit inventarisatie en (voor de meeste leden) heel veel bijleren over verduurzaming. Tijdens het proces bleek dat het op de lange baan schuiven van de vervanging geen optie was. De installatie bleek er veel slechter aan toe te zijn dan in 2018 was gedacht.

Tijdens de werkgroepvergadering werd iedereen bijgepraat over de bevindingen die de werkgroepleden in de tussentijd gedaan hadden naar aanleiding van b.v. gesprekken met adviesbureaus en potentiële leveranciers. Tussen de vergaderingen in werd onderling gemaïld en tijdens de vergaderingen werd de dan beschikbare informatie beschouwd en n.a.v. de bevindingen de actiepunten voor de volgende vergadering verdeeld.

Er is ook in de werkgroep de principe uitspraak gedaan dat we niet in de eerste plaats verduurzamen vanuit een milieuoogpunt, maar dat we verduurzamen om een toekomstbestendige oplossing voor te stellen en de financiering rond te maken.

De werkgroepresultaten zijn elke keer door het bestuur getoetst aan de opdracht om onze VVE op een zo economisch mogelijke manier te verduurzamen in relatie tot noodzakelijke onderhoudsmaatregelen.

Gedurende het hele proces werd ook duidelijk dat de overheid weet dat ze wat met verduurzaming moet maar dat de gemeente Bergen niet bepaald had wat haar beleid m.b.t. verduurzaming zou moeten zijn, laat staan dat ze de Kennedyflat ondersteund heeft in haar streven om alvast invulling te geven aan de ambitie van verduurzaming. En dat er wel landelijke financierings- en subsidieregelingen in het leven geroepen zijn om burgers en VVE's te ondersteunen bij de verduurzaming, maar dat het niet eenvoudig is om gebruik te maken van deze regelingen omdat soms tegen de tijd dat je zover bent de subsidiepot leeg is of omdat tijdens het proces de spelregels op subtiele wijze aangepast werden. Daarmee heeft de werkgroep ook te maken gehad. Vooral dat laatste heeft heel veel tijd gekost.

Een ijkpunt voor de werkgroep waren de presentaties voor de VVE-leden. In deze presentaties zijn de VVE-leden bijgepraat over de voortgang, was er gelegenheid tot het stellen van vragen en werd, indien van toepassing, technisch mandaat gevraagd om door te gaan.

4.1 Presentatie tijdens ALV april 2019

Tijdens de ALV van april 2019 zijn de onderstaande aanbevelingen gepresenteerd:

1. In 2019 collectieve isolatie maatregelen ca. €89.000;
2. Individuele bewoners stimuleren om te gaan isoleren;
3. Verder uitzoeken vervanging verwarmingssysteem;
4. Verder uitzoeken (aanleg van) zonnepanelen voor de elektriciteits- en warmtevoorziening;
5. Mogelijkheden en belangstelling collectief warm kraanwatervoorziening;

6. In 2019 2 uitvoeringsscenario's verder uit te laten werken;
7. Verzwaren elektravoorziening t.b.v. elektrisch koken;
8. leningsmogelijkheden te laten uitwerken (extra ALV).

Tijdens de daarop volgende presentaties is telkens teruggegrepen op deze oorspronkelijke lijst om zo de overige VVE leden van de voortgang op de hoogte te brengen.

4.2 Presentatie tijdens ALV november 2019

Tijdens de ALV van november 2019 is de voortgang gepresenteerd en hebben de leden kunnen stemmen over de financiering van de renovatie.

Met betrekking tot de voortgang op de aanbevelingen waren de belangrijkste zaken:

Ad 1. Tijdens 2019 zijn o.a. de bergingsramen voorzien van een voorzetruit en is er achter de houten panelen aan de galerijkant van de woningen geïsoleerd, ook is het dak, voordat de zonnepanelen aangebracht werden, vernieuwd en voorzien van extra isolatie.

Ad 2. De eigenaren die het betrof hebben een persoonlijk aanbod gekregen om hun enkel glas of dun dubbel glas te vervangen door HR++ glas en achterzetglas en ook om kromgetrokken voordeuren te vervangen. Velen zijn op dit aanbod ingegaan, anderen hebben zelf actie ondernomen door bijvoorbeeld kunststofkozijnen met HR++ glas te bestellen.

Ad 3. De werkgroep heeft in de ALV het technisch mandaat gekregen voor "voorbereiding" vervanging verwarmingssysteem, inclusief (onderzoek) radiator en borstweringisolatie. Rekening te houden met "worst case" 2020, "best case" 2021/2022. Onderzoeksbudget ca. €5.000-€10.000 en plannings- en uitvoeringsscenario's uit te werken (vaststelling in de Jaarvergadering 2020). Op dat moment werden drie kandidaat leveranciers voor het systeem in beschouwing genomen.

Ad 4. Voor de aanleg van de zonnepanelen is er een partij gevonden die daarin wilde investeren en daarmee is het bestuur van de VVE in zee gegaan. Al snel werd duidelijk de risico's met betrekking tot legionella in onze flat te groot zijn om voor een collectieve warm kraanwatervoorziening te kiezen. Dit betekende dat daarmee ook punt 5 en punt 6 kwamen te vervallen.

Ad 7. Omdat de gasleidingen aan de noordzijde slechts tot 2023 gegarandeerd waren, was het zaak om de hoofdzekeringen van alle appartementen (dus van het elektriciteitsnet tot en met de meter) t.b.v. elektrisch koken (naar 35 Ampère) te verzwaren. Dit punt is door de netbeheerder (Liander) uitgevoerd;

Ad 8. Tijdens de ALV van november 2019 hebben de leden zich zowel over het uitvoeren van de energiebesparende maatregelen als over het aangaan van de lening en uit kunnen spreken. De procedure was helemaal voorgeschreven voor het Nationaal Energiebespaarfonds en is conform de 'Aanwijzingen met betrekking tot de besluitvorming' doorlopen.

De lening die is aangegaan is als volgt:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ✓ Hoofdsom: | € 600.000 |
| ✓ Looptijd in maanden: | 180 |
| ✓ Vaste rente voor de hele looptijd: | 2,60% => 2,1% |
| ✓ Wijze van terugbetalen: | Middels een maandannuïteit. Dat is een vast bedrag per maand bestaande uit rente en aflossing. |

4.3 Presentatie mei 2020

Tijdens de ALV van mei 2020 zou de werkgroep weer een update geven van haar bevindingen tot dan toe. Helaas gooide de COVID-19 beperkingen roet in het eten. De grote hotels in Egmond waren gesloten en grote groepen mochten niet bij elkaar komen.

Omdat uitstel van de vervanging van het warmtedistributiesysteem geen optie was, is er toen voor gekozen om de presentatie in te spreken en online te plaatsen. De leden hebben tevens een informatiebrief over het onderwerp ontvangen.

Belangrijkste voortgang die de werkgroep te melden had waren:

- De dakisolatie was afgerond en de zonnepanelen aangebracht en
- Van de drie potentiële leveranciers bleef er maar eentje over. De firma Eteck die warmte als een service leverde. De firma Kersten neemt de installatie van de warmtepompen en de vervanging van de leidingen en radiatoren voor zijn rekening.

Zowel de werkgroep als het bestuur hebben vertrouwen in deze combinatie en zijn blij dat deze partijen gevonden zijn.

4.4 Informatieverstrekking individuele eigenaren

In september 2020 hebben de leden de eerste versie van de in hun appartement geplande werkzaamheden ontvangen. Om toelichting te geven op de plannen hebben een delegatie van bestuur- en werkgroepleden, Eteck en Kersten de bewoners die zich hiervoor ingeschreven hadden op een aantal vrijdagmiddagen te woord gestaan. Vaak vonden de gesprekken in de appartementen plaats zodat de eigenaren ter plaatse duidelijk konden maken en aanwijzen waar hun vraag betrekking op had.

Ook zijn er vele vragen per mail beantwoord en hebben er nog enige gesprekken met enige eigenaren die aanvullende vragen hadden plaatsgevonden. De meeste

zaken hebben het bestuur en de werkgroep naar tevredenheid van de eigenaren kunnen beantwoorden. Een aantal zaken helaas niet. Maar het proces van de vervanging moest door want uitstel is geen optie. Dat begrepen gelukkig alle leden.

4.5 Presentatie tijdens ALV oktober 2020

De presentatie tijdens de ALV van oktober 2020 was zowel online als vanuit de zaal te volgen. Ook hier heeft de werkgroep weer een update gegeven m.b.t. haar bevindingen. Deze presentatie bestond uit het toelichten van de keuzes die de werkgroep gemaakt had (gedeeltelijke herhaling van de presentatie van mei) en om de vragen en antwoorden te communiceren die in de loop van afgelopen maanden gesteld waren en voor meerdere eigenaren van belang konden zijn, om zo iedereen van dezelfde informatie te voorzien.

De opkomst tijdens deze ALV was 'historisch' hoog. Het was nog nooit eerder voorgekomen dat tijdens een vergadering een gekwalificeerde meerderheid van de leden aanwezig was.

4.6 Presentatie tijdens ALV april 2021

De werkgroep heeft haar werkzaamheden afgerond en verzoekt om decharge van de VVE.

5 Communicatie

De werkgroep heeft vanaf het begin er alles aan gedaan om te communiceren met de achterban bestaande uit de overige VVE-leden. En dit via verschillende media zoals de website, presentaties op de ALV, informatiebrieven mails en persoonlijke gesprekken.

Belangrijke stukken die betrekking hadden op het aangaan van de lening zijn door een commercieel bureau in het Duits vertaald om zo onze Duitse mede-eigenaren ook bij het proces te betrekken.

De vergaderverslagen van de werkgroep zijn elke keer, nadat ze in de volgende vergadering goedgekeurd zijn, op de website geplaatst om maximale transparantie te betrachten. We hebben geconstateerd dat de verslagen natuurlijk maar een beperkte weergave geven van al het werk wat in de tussentijd gedaan is en waardoor nieuwe inzichten zijn verkregen waardoor het proces voor sommige eigenaren soms moeilijk te volgen was.

Eigenaren konden hun vragen mailen. Waarop zij antwoord via de mail kregen of met hen in gesprek is gegaan.

Antwoorden op de vragen zoals gesteld door de individuele leden maar interessant kunnen zijn voor anderen zijn in een veel gestelde vragen lijst op de website geplaatst.

Tijdens alle ALV's is er een presentatie gegeven om de overige leden op deze manier te betrekken. Ook is er in november 2019 een extra ALV georganiseerd om geheel conform de regels van het Energiebespaarfonds de aanvraagprocedure voor de lening te doorlopen.

Een aantal vrijdagmiddagen is er een spreekuur gehouden waarbij een vertegenwoordiging van de serviceleverancier en de aannemer aanwezig was om zo de vragen die betrekking hebben op de individuele situatie van de eigenaren te beantwoorden.

Middels informatie brieven is niet alleen informatie over het traject verschaft, maar zijn ook praktische aanwijzingen en andere wetenswaardigheden over verduurzaming met de leden gedeeld.

6 Restpunten en aanbevelingen vervolgtraject

De werkgroep heeft voor de leden en het bestuur van de VVE een aantal restpunten geïdentificeerd en daar aanbevelingen voor gedefinieerd.

Restpunt 1: Begeleiden uitvoering

Aanbeveling 1: Na het opheffen van de werkgroep moet de continuïteit van de begeleiding geborgd blijven. Daarom bevelen we aan om de begeleidingsgroep te formeren middels uitbreiding van het bestuur gedurende een jaar met Ezra van Zadelhoff en Thea Hamann. Deze twee extra leden kunnen dan ingezet worden voor de vrijdagmiddag voor- en opleverinspectie, voor het afrekenen van de meerwerkopties en voor het helpen met het beantwoorden van de vragen van de VVE-leden etc.

Restpunt 2: bepalen hoe de verbruikskosten van de verwarming het eerlijkste kunnen worden verrekend

Het verwarmingssysteem was gas en wordt warmtepomp
Die verandering heeft gevolgen voor de kostenstructuur.
Op dit moment lijkt het er op, dat de totale verbruikskosten naar beneden zullen gaan, zodat iedereen voordeel daarvan heeft.

Aanbeveling 2: De werkgroep beveelt het bestuur aan om in ALV van 2023 met een voorstel voor een nieuwe verdeling te komen.

Uitgangspunt is, dat de statuten van de vereniging niet aangepast hoeven te worden en dat de verbruikscijfers uit 2022 als basis dienen.

Restpunt 3: ondersteuning gasloos maken korte vleugel

Aanbeveling 3: communiceer wel over de deadline die het gasbedrijf heeft gesteld m.b.t. het gasloos maken van de noordvleugel, maar wees ook heel duidelijk dat het de verantwoordelijkheid van de individuele flateigenaar is om op tijd actie te ondernemen om koken en warm water via elektra te regelen.

Restpunt 4: onderzoek de mogelijkheid om energielabel voor gebouw te verwerven

Aanbeveling 4: Wanneer je als eigenaar je woning wilt verkopen dan ben je verplicht om een geldig energielabel te overhandigen. Op dit moment moet elke eigenaar zelf het energielabel aanvragen waarbij het lastig is om de algehele energiebesparende maatregelen zoals de opbrengst van de zonnepanelen of de additionele dakisolatie toe te kennen aan een van de appartementen.

De werkgroep beveelt aan om via het landelijk steunpunt onze Kennedyflat als pilotproject voor het toekennen van een energielabel aan het hele gebouw aan te melden.