

DE KENNEDYFLAT



Verduurzaming van de Kennedyflat in Egmond aan Zee

Een successtory én een voorbeeld voor andere VvE's

Eenvoudig was het niet, maar VvE Kennedyflat in Egmond aan Zee is erin geslaagd om het bijna 60 jaar oude complex te verduurzamen tot een gasloos gebouw. 'Een successtory' noemen André van Stigt en Thea Hamann, beiden bestuursleden van de VvE, het succesvol volttooide project. Ze laten de lezers van VvE Magazine graag delen in hun ervaringen, onder het motto 'Collectief de duurzaamheid mogelijk maken'.

De Kennedyflat staat op een wel heel aantrekkelijke locatie: bijna op het strand van Egmond aan Zee. De appartementen zijn dan ook heel gewild als vakantiewoning. Dat is te merken aan het eigenaarsbestand: er zijn ca. 25 eigenaar-bewoners; ongeveer 25 appartementen worden door een commerciële verhuurder verhuurd en de overige van de 74 eenheden (60-70 m²) zijn bestemd als vakantiewoning. Voorwaarde voor het verduurzamingstraject was dat de planning i.v.m. de recreatieve verhuur 'heilig was'.

Geen doel maar een noodzakelijk middel

De VvE is erin geslaagd om het gebouw al die jaren succesvol te beheren. Echter: de eerste signalen dat de gasgestookte cv-installatie aan vervanging toe was, waren er al in 2017. Een jaar later was er sprake van urgentie en werden de voorbereidingen voor de transformatie naar een gasloos complex gestart. In 2021 werd de uitvoering afgerond.

De VvE had geen keus, want de netbeheerder keurde de gasleidingen af. Een-op-een-vervanging van de leidingen was - gezien de huidige bouwweisen - onmogelijk; zeker in blijvend bewoonde staat. De VvE moest dus van het gas af.

Omdat de inkomenssituatie van de eigenaars erg uiteenloopt, was dat een hele uitdaging. Ook al omdat de bewoners verzekerd moesten blijven van warmte, want de VvE heeft een leveringsplicht van warmte. Bovendien zagen de verhuurders weinig in verduurzaming. De commerciële verhuur van de appartementen vindt voornamelijk in de zomer plaats. De kosten voor verduurzaming kunnen de verhuurders dus moeilijk terugverdienen.

Door te blijven benadrukken dat de installatie sowieso aan vervanging toe was en dat een gasgestookte installatie over een aantal jaar een desinvestering zou zijn, is het toch gelukt om ook deze groep te overtuigen. Net als bij veel VvE's was meestal hooguit een derde van de stemmen aanwezig op een ALV, terwijl voor verduurzamingsmaatregelen de bekende gekwalificeerde meerderheid vereist is. Het feit dat bij een lening iedere eigenaar aansprakelijk is voor zijn eigen breukdeel, maakte het er ook al niet eenvoudiger op.

Investing 1,2 miljoen

Thea Hamann: De totale noodzakelijke investering was scherp begroot op ca. 1,2 miljoen euro, ofwel 16.000 euro per appartementsrecht. Daarvoor moesten we gaan isoleren en de cv-installatie compleet vervangen.

In 2018/2019 begonnen we, met een kleine werkgroep van vijf leden en het bestuur, aan een intensieve studie. Onze belangrijkste taak: binnen het budget, de tijd en de financieringsmogelijkheden blijven. Onze energieleverancier Eteck zegde toe onze VvE voor de komende 15 jaar te ontzorgen. We kregen o.a. een warmtegarantie. Dat was een geweldige steun, want vanzelfsprekend waren er veel twijfels over de toekomstige lagetemperatuurverwarming met warmtepompen. In feite vormde de financiering door Eteck een uitgestelde betaling van de gebruikelijke eenmalige projectbijdrage. Dat gaf de leden veel vertrouwen."

Isolatie en warmtepompen

André van Stigt: "De flat was slecht geïsoleerd (label F-G). Daarom werden eerst de daken en de borstweringen geïsoleerd en werden zonnepanelen op het dak geplaatst. Logisch: de warmtepompen maken gebruik van elektriciteit, die dus zelf wordt opgewekt. Vervolgens werden tien lucht/water warmtepompen geplaatst en werd het bestaande hoofddistributiesysteem vervangen.

Ook binnen de woningen werden werkzaamheden uitgevoerd: daar werd intern de isolatie verbeterd. De afwerking en het schilderwerk kwamen voor rekening van de bewoners zelf.

Een nieuw laagtemperatuur verticaal stijgsrangensysteem completeerde de installatie. Toen hoefden alleen de radiatoren nog maar te worden vervangen door laagtemperatuurradiatoren. We prijzen ons gelukkig dat we een goed installatiebedrijf hadden aangetrokken: Kersten Energietechniek heeft veel ervaring in het werken in de bewoonde situatie. In september 2021 was de hele installatie operationeel. Toen startte dus ook de periode van 15 jaar waarin Eteck het onderhoud en de service beheert."

Financiering

De VvE had ca. € 300.000 in kas voor vervanging van de installatie. De uitgestelde projectbijdrage van Eteck hielp ook bij de financiering. Zodoende hoefde bij het Nationaal Warmtefonds nog 'slechts' een Energiebespaarlening van € 600.000 te worden aangevraagd. Hamann: "Dat is uiteindelijk, na heel veel correspondentie, gelukt. Het traject duurde naar ons idee veel te lang door alle bureaucratie. De uitbetaling verliep overigens prima.

We hebben hiermee wel aangetoond dat het mogelijk is om een wooncomplex aardgasvrij te maken

ANDRÉ VAN STIGT



We kregen geen subsidie, ook al zijn er 25 eigenaar-bewoners (een derde van alle eigenaars). Als een woningeigenaar in de gemeente Bergen energiebesparende maatregelen treft, ontvangt hij maximaal 50 procent van de kosten tot maximaal € 2.500 per woning. Daarvoor moeten twee maatregelen worden genomen, waarvan het afsluiten van de gasaansluiting er één is. Maar helaas: een VvE is geen eigenaar van het vastgoed. Dat zijn de gezamenlijke eigenaars. Daardoor liep de VvE € 62.500 mis. Dat is een groot hiaat in het systeem. Het is bepaald geen stimulans voor andere VvE's!"

Energielabel

De hele flat heeft nu het energielabel B, maar de individuele woningen worden met het E-label gewaardeerd omdat de warmtepompinstallatie, de (dak)isolatie en de zonnepanelen niet individueel toegerekend mogen worden. Ook dat is de VvE een doorn in het oog.

Van Stigt: "Zonder Eteck als ervaren energieontwikkelaar, die een unieke financiële constructie bedacht en ons het vertrouwen gaf met de 'warmtegarantie' zou ons project niet geslaagd zijn.

We hebben hiermee wel aangetoond dat het mogelijk is om - zeker met de huidige rentestand - een wooncomplex aardgasvrij te maken. Daarnaast is het een prettige gedachte dat de kosten voor verwarming de komende 15 jaar zeer voorspelbaar zijn."

'Te streng'

"Als bestuur en begeleidingscommissie zijn we wel erg streng geweest, realiseerden we ons achteraf. We hebben de bewoners wellicht (te) weinig keuzes geboden binnen de woningen zelf. Reden: we waren bang voor vertraging, maar ook voor scheve gezichten en betalingsproblemen bij sommige eigenaars. Aan de andere kant: als we meer keuzemogelijkheden hadden geboden, zou dat een forse administratieve last hebben betekend voor vrijwilligers van het VvE-bestuur.

We kijken terug op een heel leerzaam project, dat ook nog een mooi bijeffect heeft gehad: de saamhorigheid onder de bewoners is gegroeid. Dat is mooi meegenomen." ●

Onze belangrijkste taak: binnen het budget, de tijd en de financieringsmogelijkheden blijven

THEA HAMANN

