



VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

Aanwezig: Peter, Thea, Gert, Arjen, André, Kees

Datum	16-10-2018
Project	Kennedyflat
Ons kenmerk	18-10-12.brf.verslag werkgroep
Onderwerp	Verslag Werkgroep Egmond

Korte actie/ vervolg lijst

1. Verslag akkoord: De website heeft aparte knop duurzaamheid met digitaal dossier exclusief specifieke financiën. Verslagen werkgroep hier ook op na goedkeuring.
2. Nieuwsbrief: uitstekende keuzes; paar details. Deze is (zondag) bijgesteld door Thea en staat inmiddels op website en wordt aan alle leden toegestuurd.
3. Liander brief i.s.m. Gert verstuurd. Er is een 1^e reactie en contactpersoon v. Erkel). Deze ziet geen leveringsprobleem en is dus simpel/ opportunistisch . Gelukkig dat “gas” voor noord-vleugel met maatregelen tot 2023 gedoogd wordt. De huisaansluitingsproblematiek (35 Amp aansluitingen) kan tot dat moment verschoven respectievelijk voor overigen tot wettelijk gasloos wordt afgedwongen (2030?).
4. Tekenwerk/ opnames: Veel werk: Glas offerte aanvraag collectief loopt, leidingloop bestaand nu in beeld (ook digitaal). Visie voor (gefaseerde) aanpak met continu gebruik en aanpak in niet stookseizoen lijkt werkbaar mits voeding van boven. Standleidingen (plaatselijk) veel zorgelijker, zowel verwarming als deels ook afvoeren en riool. Water en Elektra lijkt iets beter. N.a.v.: zie ook concept jaarbegroting + meerjaren. 2019 wordt isolatiejaar van VVE en voor leden met achterstand. De investering in leiding warmtenet wordt naar achter geschoven maar er moet over “nood-scenario” gedacht worden (offerte vervangen overigens veel hoger dan reservering was ca. 180.000 om 60.000). 2019 ook het jaar om met energiepartijen (zowel Liander als “zonnepanelen”) tot overeenstemming te komen.
- In de markt is weinig tot geen bereidheid om nu offertes te doen voor langer dan 1 jaar (laat staan 2020/2025).

5. Scenario's:

Scenario's: 5 Elementen spelen een rol

1. Warmtelevering / vervanging leidingsysteem
2. Zonnepanelen (maximaal vermogen / gebruik)
3. Optimale 'isolatie' (dus niet maximale)
4. Warmwatervoorziening 'centraal' (als keuze)
5. Electra + vermogen
 - centrale voorzieningen
 - woningen naar 3x25A
 - woningen naar 3x35A

Daarnaast speelt 'de tijd' een rol voor scenario's en daaraan gekoppeld de financiering. Om (naar aanleiding van vorige vergadering) aantal scenario's en variabelen iets te beperken een aantal vaste keuzes en aannames

1. zonnepanelen doen we ten allen tijde, met een externe partij (van de Bron / NUON / of?) Het type wordt definitief bepaald of dit voor warmtepomp + algemene ruimte + teruglevering is (collectief) of voor warmtepomp en warmwatervoorziening als we daar voor kiezen.
2. Optimale isolatie gaan we ten allen tijde doen. Collectief (bergingen / algemene ruimten) en individueel! Daardoor wordt huidig verbruik $\pm 20\text{-}25\%$ gereduceerd en benodigd piekvermogen 30%.
3. Met betrekking tot elektravermogen is realistisch uitgangspunt 'upgrading' ten behoeve van omzet van gas naar warmtepompen in combinatie met eigen zonnecollectoren. Met betrekking individuele 'upgrading' is nader overleg nodig en afhankelijk van de (overige) scenario's.
4. Type 'warmtepomp' wordt bepaald kort voor uitvoeringsjaar, dan optimaal. Nu lijkt luchtwarmtepompen op dak boven (collectieve) trappenhuis meest logisch. Bij aardwarmte- / waterwarmtepompen in pandig oude cv-ruimte.

Met betrekking tot tijd:

2019 isolatie acties / voorbereiding
2020 / 2021 zonnecollectoren

Warmte: Afhankelijk van kwaliteit leidingen:

noodscenario 2020
middenscenario 2021/22
uitstelscenario 2023/24

Gas(loos) / individueel elektra 2023 of later.

Vanuit deze uitgangspunten zijn de scenario's:

- I. Warmtepompen / centrale warmte vervangen
- II. Warmtepomp+ collectieve warmwatervoorziening
- III. Warmtepompen + ww/koken individueel, 3x35A elektra

Kosten opzet

Individueel:

22 woningen glas ca. $15 \times €5.000 =$
40 alleen voordelen ca. $40 \times €1.100 =$
7 maisonnettes ca $7 \times 10.000 =$
Totaal voor specifieke eigenaren

VVE: (scenario I)

Plafonds bergingen en isolatie	ca. € 35.000
Achterraampjes bergingen 74 x 250	€ 18.500
(balkons? Plafonds) $60 \times 6 = 360\text{m}^2 \times €40$	€ 14.400
Gevel maisonnettes/penanten / borstwering	€ 21.000
Totaal	€ 89.000

Warmte: (scenario I, II, III)

Galerij zijde

Radiatoren Jago 74st x(2) x(?) € 600,- € 88.800

Wandjes met isolatieplaat € 800,- € 59.200

(keuze individueel of collectief)

Totaal € 148.000

Principe achtergevels kunnen blijven met leiding net aanpassing

VVE leiding distributienet (Goorhuis/Schermer) 11 x 4.000 + 64 x 800 = € 96.000

Maisonnettes 9 x 1.200 € 10.800

Warmtepompen 2 (of3) etc. inclusief hoofddistributie tot schachten € 163.000

Bouwkundig werk + voorzetwand € 74.000

Regelinstallatie € 46.000

Totaal € 389.800**Warmwater (scenario II)**

Fa Lenting + E2000

Warmwater installatie ca 11 x 6.000/ schacht compleet x 17 x 4000 € 134.000

(vve) (aangesloten op e zonnecollectoren) *

Dak (scenario II)

In combinatie met zonnecollectoren optimaliseren

en verbeteren isolatie + extra laag dakbedekking 1.400 x € 55/ m² € 77.000

voorzieningen leidingloop etc. € 23.000

€ 100.000

(zonder zonnecollectoren verbetering in dak) €145.000

Scenario III na 2023

(vve) € 500 / e.e.a. elektra voorzieningen / verzwaring groep € 37.000

aansluit voorzieningen vast hoofdaansluiting € 16.000

Totaal € 53.000

Totaal scenario I: € 616.000

scenario II: € 616.000 + € 234.000 = € 850.000

scenario III: € 616.000 + € 234.000 + € 53.000 = € 903.000 + individuele aanschaf elektra bewoners

Onvoorzien: riool deels vervangen

Lange termijn tot 2025 is 545.000, + 75.000 isolatie 2019 gereserveerd /gespaard ; er is een eigen vermogen van 2 ton (maar verplichting op minimale reserve ca 1 ton)

Uitgaven geraamd op minimaal € 700.000 ,maximaal €840.000 indien we nieuwe radiatoren/isolatie achterwand meenemen; zou dus op lange termijn MOP prognose moeten kunnen tot ca 2030 , maar wel een cash flow probleem .

Indien we eea , al dan niet gedwongen , versneld uitvoeren is dit cash flow probleem groter , maar zekerheden ook, oa nog verdere prijsstijgingen

Indien we in huidige gunstige markt voor 5 of 7 jaar lenen tbv duurzaamheid kan dat met resp 2,7 en 2,3%;bv 500.000 ca 11,500/jaar. Dit lijkt mij als beperking van ónvoorzien legitiem en geeft vrijheid op óptimale moment uit te voeren (1920/21/22)

De verbruikskosten zullen circa 30% dalen (excl. gas prijsstijging). Het eigen vermogen tot 2023 circa €350.000. Er zijn thans fondsen (NRF / Triodos) die tot €500.000 aan VVE lenen tegenover 1,5% (+4% aflossing per jaar). Deze creëren mogelijkheid om flexibeler = eerder in de tijd te worden.

6. Rapportage*: 7 december is werkgroep bijeen, planning vervolg.

Locatie: bij Thea om 19.30u (bestuursoverleg komt *hiervoor!*) Het conceptadvies zullen André en Thea voorbereiden naar bestuur. Na dit overleg kan de werkgroep haar advies definitief maken voor “2019 begroting” en als concept voor de jaarvergadering 2019 met beleid 2020 en verder.

Belangrijke signalen:

- 1: Gebouwkwaliteit: urgentie is groter
- 2: Lange termijn (2030) moet en kan e.e.a. met de huidige bijdrage, geïndexeerd, maar uitvoering is complex en ieders medewerking vereist. Financiering tussentijds wellicht nodig.
- 3: De werkgroep en bestuur verzoeken om een mandaat (binnen formele condities) tot handelen.
- 4: Keuze bouwscenario's kunnen in 2020/2021, maar isoleren moet (2019) en scenario I is minimum.

Volgende overleg dus 7/12 om 19.30u (i.p.v. 19.00u) op nr. 176

*Dit is afwijkend van ons overleg i.v.m. de bestuursvergadering en bestuursvoering/ reacties.