

Kennedyflat: Rapportage van de werkgroep “Verduurzaming en onderhoud” en advies aan bestuur en leden van de Kennedyflat

CONCEPT

Deze rapportage en advies betreft de voortgang en (noodzakelijke) stappen ter goedkeuring in de ‘VvE vergadering 2019’ m.b.t. verduurzaming en noodzakelijke onderhoudsmaatregelen.

De werkgroep is ingesteld tijdens de VvE vergadering 2018. De verslagen van de werkgroep + informatie en documentatie is geplaatst op de website www.kennedyflategmond.nl/werkgroep-duurzaamheid. Hierop staat ook de “Nieuwsbrief” die als tussenverantwoording van de werkgroep beschouwd kan worden.

De werkgroep heeft veel informatie verzameld en gewogen, scenario’s de revue laten passeren en vanuit kennis en kunde teruggebracht tot werkbare en realiseerbare oplossingen in tijd en geld. De meest realistische scenario’s zijn vastgelegd, zowel in tekst als (in dien van toepassing) op tekening.

Zonder uitputtend te zijn waren de belangrijkste en opvallendste conclusies uit de inventarisaties (en adviezen derden/literatuur):

1^e Op het gebied van “klimaatinstallaties” zijn er voortdurend grote veranderingen en verbeteringen in de techniek. Lastenverzwaringen en (politieke) maatregelen zijn van grote invloed op de “optimale” oplossing en maatregelen. Desalniettemin kunnen we drie conclusies trekken:

- a. isolatie is te allen tijde noodzakelijk en nuttig;
- b. uitstel is geen optie gezien de staat van het gebouw;
- c. fasering is noodzakelijk i.v.m. de bewoonbaarheid en betaalbaarheid.

2^e De huidige (distributie) leidingen (van het hele gebouw) en de gasleidingen Noord-vleugel zijn kritischer dan verwacht. De uiterste deadline (van het gasbedrijf) is 2023, maar het zou sneller noodzakelijk kunnen blijken. Daar moeten we op voorbereid zijn.

3^e Alle “maatregelen” moeten in samenhang en goede volgorde genomen en uitgevoerd worden gezien de ingrijpendheid van de noodzakelijke werkzaamheden.

4^e Omdat de flat permanent in gebruik is, dient de vervanging gefaseerd uitgevoerd te worden (zo mogelijk met door functionerende oude systeem. De nieuwe leidingloop dient over het dak de schachten in te gaan (dat wil zeggen zakleidingen i.p.v. de huidige stijgleidingen); het distributienetwerk van maisonnettes vergt bovendien een aparte aanpak.

5^e Het feitelijke warmteverbruik van de laatste jaren is relatief, t.o.v. de norm, lager dan verwacht, maar heeft wel een grote individuele spreiding. Het verbruik is ook afgenomen. Hierdoor is (i.c.m. isolatie) dan ook laagtemperatuur verwarming goed realiseerbaar. Feitelijk kunnen we niet over een “terugverdien”-effect spreken. Het is een noodzakelijke (eenmalige) investering. “Gasloos” kan, de (type) warmtepomp is van nader orde – namelijk uitvoeringsmoment en “State of the Art” op dat moment. Uit overleg met de netbeheerder is gebleken dat elektrisch vermogen voldoende verkrijgbaar is, alternatief is dat we het elektrisch vermogen zelf opwekken middels zonnepanelen op de daken.

6^e De werkgroep beoogt het toepassen van zonnepanelen op de daken, met investering en verzekering door een “deskundig” partij als Nuon of Fit our Future en laag tarief afname als “grootverbruiker”. Feitelijk stellen we het dak beschikbaar. Helaas zijn een aantal energieleveranciers zoals ‘Vandebron’ gestopt met bovenstaande constructie. Hierdoor bestaat de kans dat we alsnog zelf moeten investeren in zonnepanelen.

Vastgesteld is dat het “elektrisch vermogen” kwantitatief voldoende is voor zowel warmtepomp als warm water (distributie) voorziening. De wenselijkheid van warmwater collectief moet nader onderzocht en gepeild worden bij de leden. Dit laatste is overigens alleen mogelijk bij het in één keer uitvoeren met verwarming en plaatsen panelen, gezien de kosten en de overlast.

7^e Gezien het enorme werkaanbod waarmee de “installatie”-markt op dit moment te maken heeft, is zij niet bereid offertes – laat staan zekerheden – te maken of te geven voor 2020/2021 of verder.

De eigen calculaties en verkenningen laten zien dat investeringen tussen minimaal €616.000, oplopend tot €900.000 (afgezien van “cashflow”) zouden passen in het bijgestelde MJOP tot 2030 zonder de jaarlijkse bijdrage substantieel te verhogen (overigens dient dan wel de bijkomende kosten m.b.t. gevel- en galerijherstel maximaal naar achter geschoven i.c.m. preventief onderhoud).

Concreet beveelt de werkgroep aan, in tijd en kosten (zie ook verslag 18/10):

1. In 2019 collectieve isolatie maatregelen ca. €89.000.
2. Individuele bewoners van tenminste 22 flats stimuleren en ondersteunen om enkel glas te vervangen door HR++ glas en een groot aantal bewoners stimuleren om hun kromgetrokken voordeuren in 2019 te vervangen.
3. De werkgroep mandaat te geven 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 Jaar vergadering 2020).
4. De werkgroep te mandateren in overleg te gaan met partijen m.b.t. (aanleg van) zonnepanelen voor de elektriciteits- en warmtevoorziening.
5. De werkgroep dan wel het bestuur in 2019 te (laten) inventariseren mogelijkheden en belangstelling collectief warmwatervoorziening (individueel benaderd).
6. In 2019 de uitvoeringsscenario’s (en eventueel tijdelijke financiering) in de tijd en kosten nader uit te laten werken.
 - a. Warmtepompen/verwarmen, warm tapwater individueel;
 - b. Warmtepompen + collectief warm water;
 - c. b + verzwaren elektravoorziening (35 Ampère-aansluiting) = keuze elektrisch koken.