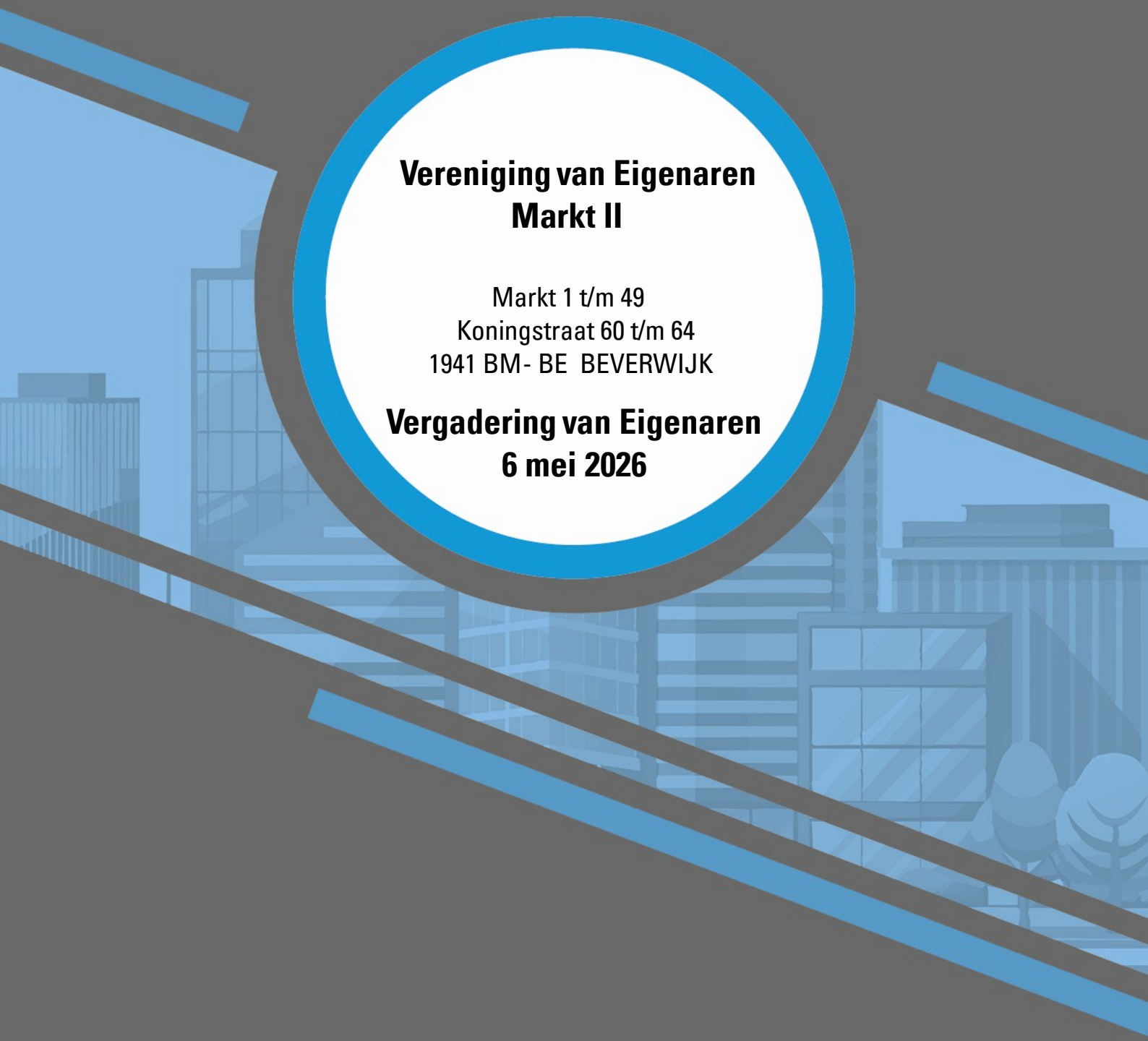
MEERZICHT
VVE BEHEER

Vereniging van Eigenaren Markt II

Markt 1 t/m 49
Koningstraat 60 t/m 64
1941 BM- BE BEVERWIJK

Vergadering van Eigenaren 6 mei 2026



Meerzicht VVE Beheer
Wijkerstraatweg 162
1951 EK Velsen-Noord

0251 - 261055
www.meerzichtvvebeheer.nl
info@meerzichtvvebeheer.nl

Bank: NL87 ABNA 0867 8869 00
KvK: 76776905
BTW: NL 00311 4349 B52

MEERZICHT
VVE BEHEER

Aan de leden van de
Vereniging van Eigenaren " Markt II "
Markt 1 t/m 49 / Koningstraat 60 t/m 64
1941 BM / 1941 BE BEVERWIJK

Velsen-Noord, 20 april 2026

Geachte leden,

Namens het bestuur nodigen wij u uit tot het bijwonen van de Vergadering van Eigenaren op woensdag 6 mei 2026 bij **Club de Petanque Elza Boules**, Laan van Meerestein 1, 1945 TA Beverwijk.

Aanvang : 19.30 uur

Agenda :

1. Opening en vaststelling aantal aanwezige stemmen
2. Onderhoud
   -Besluitvorming goedkeuring uitvoering vervangen rookgasafvoerkanalen conform toelichting (zie bijlage)
3. Sluiting

Indien u niet aanwezig kunt zijn op de vergadering, verzoeken wij u dringend gebruik te maken van de bijgaande machtiging c.q. stemformulier.

Met vriendelijke groet,
Meerzicht VVE Beheer

L. Stam

Betreft: Toekomst rookgasafvoer en ventilatiesysteem – besluitvorming VvE

Beste bewoners,

Tijdens de afgelopen periode heeft het bestuur onderzoek uitgevoerd naar de staat en veiligheid van het rookgasafvoersysteem en de ventilatie-installaties (WTW) in ons gebouw.

1. Inspectierapport → technisch beeld (rapportage rookgasafvoerkanalen)
2. Specialist → systeem fout / onveilig (advies firma Geel)
3. KIWA → bevestigt gekozen richting (mail en telefoongesprek)
4. Installateur → weigert werk (Gas service Kennemerland en Technical Services)
5. Offerte aanvragen bij firma Kaptein, RvS, Technical Services en Regavent

De firma Regavent mailt ons over de leveranciers van Intergas, Nefit en Remeha. Alle drie zeggen ze dat het geen probleem is om deze verschillende ketels door elkaar heen te gebruiken op het kanaal/buis van Regavent.

Wat is er aan de hand?

Uit meerdere bronnen en adviezen blijkt dat de huidige situatie niet meer voldoet aan de geldende regelgeving. In verschillende appartementen zijn in de loop der jaren cv-ketels vervangen, waardoor combinaties zijn ontstaan die niet zijn toegestaan binnen het oorspronkelijke systeem (Optifor).

Daarnaast blijkt dat:

- installateurs deze installaties niet meer in onderhoud willen nemen
- onderdelen van het bestaande systeem nauwelijks nog verkrijgbaar zijn
- de regelgeving (o.a. CO-wetgeving) strenger is geworden

Wat betekent dit voor ons?

Hoewel het systeem op dit moment nog functioneert, is het niet toekomstbestendig. Op termijn zullen wij als VvE maatregelen moeten nemen om veiligheid en continuïteit te waarborgen.

Het is belangrijk om te benadrukken dat dit een **collectief systeem** betreft. Individuele oplossingen per appartement zijn daarom niet mogelijk zonder risico voor het geheel.

Op woensdagavond 6 mei a.s. zal in het gebouw van Club de Petanque Elza Boules, Laan van Meerestein 1, een extra Algemene Ledenvergadering worden georganiseerd met één agendapunt:

Besluitvorming over uitvoering vervanging rookgasafvoerkanalen en in stemming met de kosten per appartement

Hierbij de prijzen uit de offerte van Revagent.
Definitieve prijzen. Geen openstaande posten en geen stelposten. Voorwaarde is wel een goede samenwerking tijdens het project. Bewoners thuis, kasten leeg geruimd, geen breekbare spullen in de gang etc.
Het betreft hier:
WTW-rookgas afvoerkanaal rvs 250 mm 3 aansluitingen/3 verdiepingen
WTW-rookgas afvoerkanaal rvs 200 mm 2 aansluitingen/2 verdiepingen
CV-ketel Intergas HRE 28/24 A en een WTW Zehnder met COMBO-AiR E 300

Na aftrek van het spaarbedrag uit MJOP (1245 per appartement) en
op basis van de ontvangen offerte zijn de kosten in drie uitvoeringen te rangschikken voor de verschillende appartementen.

1. 1705 euro.
Vervanging rookgasafvoerkanaal voor de drie appartementen die al een nieuwe WTW hebben. Dit zijn de volgende appartementen: nr. 17-25 en 27

2. 5370 euro.
Vervanging van rookgasafvoerkanaal plus aanschaf nieuwe WTW. Dit zijn de volgende appartementen: nr. 1-3-5-7-13-15-19-21-29-31 (vraag loopt bij nr.31 nog of cv—ketel van ferroli past op het nieuwe kanaal/buis)-35-39-43.

3. 7554 euro.
Vervanging van rookgasafvoerkanaal plus aanschaf nieuwe WTW.
en een aanschaf van een nieuwe CV ketel. Het betreft hier de appartementen met de
volgende nummers: nr. 9-11-23-33-37-41-(Als cv-ketel ferroli niet past op kanaal dan komt nr. 31 hierbij)

Tot slot

Wij begrijpen dat het hier om een ingrijpende en kostbare beslissing gaat.
Tegelijkertijd is het van belang dat wij als VvE zorgen voor een veilige, betrouwbare en toekomstbestendige installatie voor alle bewoners.
In de bijlage is door Paulien Smeets informatie gestuurd over de mogelijkheid voor het aanvragen van een lening. Zij vraagt ons deze informatie met u te delen.

“We beslissen hier niet alleen over kosten, maar ook over veiligheid en toekomst van het gebouw.”

Heeft u vragen of wilt u de onderliggende rapporten en adviezen inzien, dan kunt u contact opnemen met het bestuur.
Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van de VvE
Frans van der Kuil

Bijlage

Beste VvE-bestuur,

Voor het deel dat bewoners zelf moeten betalen voor de verduurzaming (WTW), wil ik graag meegeven dat dit bij sommige hypotheekverstrekkers via een verduurzamingshypotheek gefinancierd kan worden. Deze zijn vaak gunstig geprijsd en kunnen meestal zonder tussenkomst van een adviseur worden afgesloten; met het beantwoorden van enkele vragen kan het benodigde bedrag worden geregeld.

Voorwaarde is wel dat het uitvoerende bedrijf een duidelijke factuur opstelt waarop staat dat het om een WTW-installatie gaat, en dat deze factuur op naam van de betreffende bewoner staat. Het gaat dus om een privéfactuur per appartement.

Ik zit zelf bij ASR en daar is dit in ieder geval mogelijk. Daarnaast wordt dit type lening vaak niet (volledig) meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek, wat het voor veel bewoners een relatief gunstige en betaalbare optie maakt.

Dit gaat dan wel specifiek om de WTW en de installatie en niet de cv ketel, omdat dit volgens de meeste normen niet wordt gezien als een specifieke verduurzaming.

Misschien nuttig om dit met de bewoners te delen.

MEERZICHT
VVE BEHEER

VVE Markt II

Machtiging Vergadering van Eigenaren d.d. 6 mei 2026

Ondergetekende :

Naam : .....

Adres : .....

Woonplaats : .....

O *machtigt hierbij het bestuur om zijn of haar stem uit te brengen m.b.t. de geagendeerde punten van de vergadering.*

O *machtigt hierbij onderstaande eigenaar om zijn of haar stem uit te brengen m.b.t. de geagendeerde punten van de vergadering.*

O ***stemt vóór het vervangen van de rookgasafvoerkanalen conform de toelichting.***

O *stemt tegen het vervangen van de rookgasafvoerkanalen conform de toelichting*

(s.v.p. omcirkelen wat van toepassing is)

Naam : .....

Adres : .....

Woonplaats : .....

Datum :
……..

Handtekening :
……

GAARNE DIT FORMULIER IN DE BRIEVENBUS VAN NUMMER 33 DOEN !