



Vereniging van Eigenaars  
Jisperveldstraat 1-90 Amsterdam

Secretariaat: Jisperveldstraat 39  
1024AA Amsterdam  
e-mail: bestuur.parkflat1@gmail.com

## **agendapunt 11**

Aan: de Leden van de Algemene Vergadering VvE Parkflat 1-90

Van: het bestuur van de VvE Parkflat 1-90

Datum: 15 mei 2024

### **Betreft: Individuele warmwatervoorziening.**

Het bestuur stelt aan de Algemene Leden Vergadering voor het volgende te besluiten:

1. Niet te investeren in het circulatiesysteem voor warm tapwater.
2. Dit circulatiesysteem uit te schakelen op 1 november 2024, of zoveel eerder als mogelijk is, of zoveel later als naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is. (Dit is dus een mandaat van de ALV aan het bestuur.)
3. De aanwezige stortkleppen te laten verwijderen.
4. Hiervoor in de plaats brandwerende platen te laten installeren.
5. Waterafvoeren ten behoeve van boilers te realiseren door de storkokers en aan te sluiten op de interne rioolbuizen. In de appartementen waar een traditionele boiler wordt geïnstalleerd een aftakking door de brandwerende plaat in de storkokerkast uit te laten komen.
6. Het bovenstaande binnen het in de begroting opgenomen bedrag ad. € 50.000 te realiseren, zo mogelijk voor 1 augustus 2024

### Toelichting:

Onze huidige warmwatervoorziening is inefficiënt en kwetsbaar. Inefficiënt omdat het gepaard gaat met enorme verliezen aan warmte, omdat het water 24/7 met een temperatuur van 60 graden moet worden rondgepompt<sup>1</sup>. Kwetsbaar omdat de leidingen door dat voortdurende rondpompen van binnenuit slijten en daarmee steeds gevoeliger worden voor lekkages. En dat laatste gebeurt altijd op de verkeerde plek (niet meteen zichtbaar) en op het verkeerde moment (in de nacht, of als de bewoner niet thuis is, etc.).<sup>2</sup> Een belangrijke reden om niet veel langer met dit systeem door te gaan.

Die grote verliezen waren er altijd al, maar door de relatief lage gasprijzen hadden we er niet heel veel last van. Wel was er voortdurend sprake van een onevenwichtige kostenverdeling.

Zowel uit milieuoogpunt als vanuit kostenoverwegingen zijn deze verliezen onacceptabel aan het worden. Zeker bij de huidige en toekomstige verhouding tussen de prijs van gas/stadswarmte enerzijds en elektriciteit anderzijds. Elektriciteit zal relatief minder duur worden ten opzichte van gas.

Gezien de deplorabele toestand van ons circulatiesysteem is snelheid geboden. En gezien kosten- en milieutechnische overwegingen stelt het bestuur u voor **NIET** te investeren in een volledig nieuw circulatiesysteem (kosten ruim € 150.000,00).

Daaraan is onverbrekkelijk verbonden het **besluit** om per 1 november 2024, of zoveel eerder als mogelijk is, de circulatieleidingen af te koppelen en de **collectieve warmwatervoorziening te beëindigen**. Deze datum is vastgesteld vanuit de vooronderstelling dat het mogelijk is dat alle appartementen dan zijn voorzien van een individuele warmwatervoorziening.

Uiteraard moet het bestuur de bevoegdheid krijgen van de vergadering nog iets langer al dan niet gedeeltelijk het circulatiesysteem in werking te houden indien (naar het oordeel van het bestuur) door onvoorziene omstandigheden één of meerdere eigenaren er nog niet in zijn geslaagd een individuele voorziening te realiseren. (Het voorgestelde besluit impliceert een mandaat aan het bestuur)

---

<sup>1</sup> Jaarlijks 22.000m<sup>3</sup> gas nodig voor warm tapwater waarvan 16.000m<sup>3</sup> om water op 60°C te houden

<sup>2</sup> vanwege lekkages in het verleden heeft de VvE nu een eigen risico van €2.500. Een volgende maatregel zou kunnen zijn dat de VvE een aanwijzing krijgt zoals in het verleden bij de garagedeuren of beperkende voorwaarden voor dit soort gebeurtenissen

### Randvoorwaarden:

1. De gewenste snelheid in dit proces (de leidingen staan letterlijk op knappen!) vergt wel dat iedere eigenaar zich op zeer korte termijn, dat wil zeggen voor 1 juni, in ieder geval uitspreekt over de individuele hoofdkeuze; een traditionele boiler of een flex therm boiler in de stortkokerkast, of een andere voorziening elders. Immers dan kan ook de uitvoering van de collectieve investering van kleppen verwijderen en afvoer realiseren (zie hierna) worden uitgevoerd.
2. In een afzonderlijk document wordt een aantal aanbiedingen door de ons gekozen installateur gedaan. Deze aanbiedingen zijn door ons in meerdere gesprekken uit onderhandeld. Daarnaast zijn door deze installateur naar volle tevredenheid een tweetal flex therm boilers geïnstalleerd in de appartementen 39 en 57. Uiteraard staat het eenieder vrij zelf een andere oplossing te realiseren en/of een andere installateur in te schakelen, mits e.e.a. voor 1 november is gerealiseerd.

### Realisatie:

Naast de relatief beperkte collectieve investering door de VvE (zie hierna) vergt deze overstap de nodige particuliere investeringen van de eigenaren. Deels is bij het elektra mogelijk ook sprake van achterstallig onderhoud en voldoet deze niet meer aan de laatste veiligheidseisen. De totale hoogte van de individuele investering is dus enerzijds afhankelijk van de huidige staat van de elektravoorzieningen, in het bijzonder de groepenkast van het betreffende appartement, en de individuele wensen van de eigenaar ten aanzien van de warmwatervoorziening.

### Collectieve investering:

Voorafgaande aan de installatie van de warmwatervoorziening zal de VvE zorgdragen voor een tweetal randvoorwaarden:

1. het vervangen van de stortkleppen door een brandwerende plaat (promatect)
2. het aanleggen van een afvoerleiding in de stortkoker t.b.v. van alle appartementen. Bij de appartementen waarvan de eigenaar kiest voor een traditionele boiler zal ook meteen een aftakking van de afvoer door de brandwerende plaat worden gerealiseerd. Bij de appartementen waar gekozen wordt voor een flex therm (ook wel zoutboiler genoemd) zal de afvoer achter de brandwerende plaat blijven. De flex therm heeft geen afvoer nodig; een expansievat volstaat.

Uitvoering is voorzien in de periode half juni-eind juli

Voor deze investering wordt aan de vergadering gevraagd een totaalbudget van € 50.000 inclusief kosten onvoorzien en BTW beschikbaar te stellen. Dit is opgenomen in de begroting.

### Individuele investeringen.

Door de rondgang die door de heren Marsman en de Wit van de TC is gemaakt weten we inmiddels dat in het overgrote (90%) deel van de appartementen een voorziening kan worden gerealiseerd in de bestaande kast in de hal, waar nu ook het tapwater binnenkomt. Wanneer de voorziening immers in die kast wordt gerealiseerd, zijn aanvullende voorzieningen ten aanzien van warmwaterleidingen in het appartement niet nodig.

**De eerste individuele investering** is het realiseren van de adequate stroomvoorziening in de vorm van een wandcontactdoos (stopcontact), liefst aangesloten op een aparte groep in de groepenkast. De groepenkast zit er vlak naast, dus dat is relatief eenvoudig en een beperkte investering.

Maar indien de groepenkast sterk verouderd (en daarmee ook onveilig!) is, of zo klein dat een extra groep niet kan worden gerealiseerd, is een forse investering op dit moment\* noodzakelijk; dit kan oplopen tot meer dan € 1.400,00 indien de volledige groepenkast vervangen moet worden en ook gelijk wordt voorbereid op een (toekomstige) aansluiting voor een inductiekookplaat.

Voor deze opdracht is een elektricien geselecteerd door de door ons gekozen installateur. In overleg kan aan hem de opdracht tot realisatie worden verstrekt, maar het staat u uiteraard vrij dat anders (of zelf) te realiseren.

*\* een dergelijke investering zou sowieso een keer gedaan moeten worden. Zowel uit het oogpunt van veiligheid (denk aan aardlekschakelaars) als uit het oogpunt van (toekomstige) overstap naar inductie koken.*

**De tweede individuele investering** is de feitelijke warmwatervoorziening.

Uitgaande van de beschikbare ruimte in de kast nadat de stortklep is verwijderd, en dan het gedeelte voor de stortkoker (58 centimeter breedte, 39 tot 42 centimeter diepte, een maximale hoogte voor een traditionele hangende boiler van 120 centimeter) zijn er de volgende mogelijkheden:

1. Een traditionele boiler; een voorraadvat heet water, wat opnieuw wordt verwarmd nadat er heet water is gebruikt, of wanneer het water is afgekoeld. De meeste boilers zijn echter te groot (diepte!) om in de kast geplaatst te worden. Indien men daar niet aan hecht c.q. ruimte elders heeft, of simpelweg de deur eruit wil halen is de keuze veel groter. Uitgaande van plaatsing in de bestaande kast ligt een slanke boiler voor de hand. Daarmee is het volume overigens meteen beperkt tot 80, misschien 100 liter. Voor verreweg de meeste leden meer dan voldoende, maar tweemaal snel achter elkaar een bad vullen gaat niet lukken.

Voordeel: altijd snel heet water beschikbaar, relatief goedkoop in aanschaf, wat duurder in aanleg, en in gebruik\*. Capaciteit beperkt, maar voor normaal gebruik voldoende.

Afmetingen van een "slanke" 80 liter boiler: 40 x 40 x 120 hoog. Er zijn ook boilers met twee smalle tanks naast elkaar. Identieke hoogte, maar dan 50 breed en 30 diep. Zijn energetisch vaak iets minder efficiënt.

Afhankelijk van wensen qua grootte, accessoires en aansluiting dient men rekening te houden met een totaalinvestering van € 1.800,00 tot € 2.200,00.

*\* alle boilers die heet water opslaan hebben van tijd tot tijd onderhoud nodig; al was het maar i.v.m. kalkaanslag. Levensduur meestal zo'n 10 tot 15 jaar.*

- 2 Warmteopslag in de vorm van een zogenaamde zoutboiler. (Flamco Flex Therm Eco 3E/6E/9E) Hierbij wordt geen heet water opgeslagen, maar wordt een zoutmassa verwarmd. Deze warmte wordt in een zeer goed geïsoleerde tank bewaard en afgegeven aan het water op het moment dat er warm water wordt getapt.

Voordeel: altijd snel heet water beschikbaar, onderhoudsvrij, grotere capaciteit dan met een traditionele boiler. Weinig warmteverlies. Geluidloos. Geen legionellarisico. Langere levensduur.

Nadeel: hoge aanschafkosten (maar wel minder duur in aanleg en in gebruik). Afhankelijk van wensen qua grootte, accessoires en aansluiting dient men rekening te houden met een totaalinvestering van € 4.500,00 tot € 5.000,00.

Afmetingen grootste model: 36 x 57 x 88 hoog. Gewicht 170 kilo. Capaciteit: 300 liter van 40 graden Celsius. Kleinste model heeft een hoogte van 45 centimeter, en een capaciteit van 85 liter van 40 graden.

Individuele investeringen zijn geen VvE besluit; de VvE, in het bijzonder de Technische Commissie en de Commissie Duurzaamheid treedt hierin slechts faciliterend op. Keuzes en opdrachten (en betaling!) worden de door eigenaren zelf gedaan. Realisatie voor 1 november 2024; overmacht tijdig melden aan het bestuur.