

16 februari 2024

Antwoorden/opmerkingen op vragen die gesteld zijn op de infobijeenkomst van 14 februari 2024 over de toekomst van de warmwatervoorziening en stadswarmte van Parkflat 1 en 2.

WARMWATERVOORZIENING

Maatregelen zijn heel urgent. Er zijn steeds meer lekkages in zowel de aanvoer als de afvoerleidingen met een groot risico op schade. Er loopt ruim 500 meter leiding door het gebouw voor de warm watervoorziening, die op minimaal 60 graden gehouden moet worden (legionella). 75% van de warmte gaat door leidingen verloren, slecht voor de portemonnee en het milieu. De ketels moeten ook in de zomer aanblijven voor de warmwatervoorziening.

Deze leidingen helemaal vervangen is een kostbare zaak. Gaat minimaal € 100.000,00 kosten.

Het te nemen besluit in de ALV moet zijn dat de VvE op enig moment (datum) stopt met de levering van warm water.

De warmwatervoorziening wordt dan een individuele zaak.

Wij willen investeren in nieuwe technologie.

De in de notitie voorgestelde boilers passen in de storkokerkast. Zij moeten niet te diep zijn om in de kast te passen. De keuze is dan niet zo groot.

Je maakt zelf de keuze welke boiler je wilt/nodig hebt. Eigen keuze waar je hem plaatst. De Commissie adviseert de storkokerkast, omdat daar de koudwater hoofdleiding loopt en de boiler uit het zicht is.

Een gewone boiler geeft warmte af (dus warmteverlies) en levert dus ook energieverlies/kosten. Een zoutboiler veel minder. Zie de notitie indicatie kosten.

Als veel eigenaren kiezen voor een zoutboiler is een korting bespreekbaar.

Je kunt de boiler ook op een andere plek in het huis plaatsen, zoals de badkamer of de keuken. Dicht bij de koud waterleiding in verband met de aansluiting. Dan is er meer keuze.

Het systeem van de zoutwaterboiler bestaat een jaar of tien en is al naar tevredenheid geplaatst in gebouwen zoals het onze. De zoutboiler is te zwaar om op te hangen en moet daarom op de vloer staan. Hij pas in de storkokerkast, als de klep van de storkoker is verwijderd.

Bij een plaatsing in de storkokerkast hoeven geen leidingen door het huis aangelegd te worden.

De kwaliteit van de koud waterleidingen zijn nu goed.

Wat is er nodig?

- Besluit: De leden van de VvE besluiten in de eerstkomende ALV om op een bepaald moment (datum) de collectieve warmwatervoorziening te stoppen.

Uitvoering (moet klaar zijn voor afgesproken datum):

- De klep van de stortkoker verwijderen en vervangen door een brandwerende plaat. Dit kan collectief en op kosten van de VvE uitgevoerd worden.
- Afvoer boilers in de stortkoker realiseren (kosten VvE).
- Zorgen voor een stopcontact in de buurt van de boiler (individueel). Afhankelijk van de situatie en de keuze moet de groepenkast uitgebreid worden. De VvE zou kunnen onderzoeken of een bedrijf dit collectief kan uitvoeren voor de appartementen waar dit nodig is. Kosten eigenaar.
- Aanschaf en installatie boilers. Kosten eigenaar.

Hardheid van het water speelt een rol bij keuze van de boilers. Bij zoutboilers is dit niet aan de orde.

Ontkalkers kun je zelf voor de boiler hangen (niet nodig bij zoutboilers).

Het kan ook zijn dat een individuele eigenaar er voor kiest om de keuze en installatie van de warmwatervoorziening geheel in eigen hand te houden. Daar is men natuurlijk vrij in, behalve voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten (afvoer stortkoker).

De individuele warm watervoorziening moet op orde zijn, voordat de collectieve warm watervoorziening stopt.

Leden van de technische commissie/duurzaamheidscommissie zullen binnenkort aan iedereen een individueel bezoek brengen om de situatie te bekijken, vragen te beantwoorden, te bekijken wat de mogelijkheden zijn. Zo kunnen we het voorstel goed voorbereiden.

Het besluit rond warm water moet gezien de urgentie snel genomen worden. Het bestuur gaat voor optie a. Het alternatief is optie b. Er moet dus in elk geval een besluit genomen worden.

- a. Stoppen met warmwatervoorziening en realiseren individuele warm watervoorziening
- b. Overgaan tot groot investeren in nieuwe leidingen> blijvend energieverlies = hoge kosten, niet goed voor het milieu.

Dat de VvE *warm* water moet leveren staat niet in de splitsingsakte. Voor dit besluit is een gewone meerderheid voldoende

STADSWARMTE

Aanbod Vattenfall

Witte flats zijn nog lang niet zover.

Door de bouw hebben deze flats veel hogere temperatuur water nodig, Leent zich nu nog niet voor stadswarmte.

Daarom alleen aanbod voor Parkflat 1 en 2.

De aanbieding aan ons is voor zakelijk gebruik. Publicaties in de pers gaan over individuele aansluiting. De afrekening van het verbruik houden we in eigen beheer zoals dat nu ook gaat.

Fundamentele keuzes: overgaan op stadswarmte of doorgaan met gas.
Onlangs heeft Beerenschot een rapport gepubliceerd over de ontwikkeling van de gasprijs en de prijs van stadswarmte. Daarin wordt aangenomen dat deze zich iets in het voordeel van stadswarmte ontwikkelt.
https://www.berenschot.nl/media/yyhip2qv/240124_essent_betaalbaarheid_energierekening_rapportage_deela.pdf

Financiële vergelijking gas/stadswarmte wordt nog voorbereid voor de ALV.

Sinds 1 januari 2024 is er een subsidie beschikbaar voor de overgang op stadswarmte.

Er gebeurt niets in het appartement.
De ketels beneden worden vervangen door een IWAS (Indirect Warmte Aflever Station)
De Jaarafrekeningen door VvE blijven zo.

Hoe warm is het water? Tot 2040? heeft de gemeente een overeenkomst om water op hoger temperatuur (minimaal 70 graden) te leveren.
Voor die tijd moeten we isoleren. Dat is stap 5.

Relatie warmwatervoorziening afnemen van stadswarmte.
Dan moeten we toch nieuwe leidingen aanleggen (hoge kosten).

Waarom Vattenfall? Vattenfall heeft als enige het initiatief genomen om een warmtenet aan te leggen. Er zijn alleen enkele klein particuliere initiatieven.
Bedrijven gaan er geen tweede net naast leggen.

Er wordt onderzoek gedaan naar andere warmtebronnen door AEB, zoals warmte uit datacentra. GEO warmte. Dat maakt niets uit in de warmtelevering.
Er zijn noodvoorzieningen (dislocatie hulpketels) om storing op te vangen.

De staat van de cv-standleidingen: Dat maakt geen verschil met stadswarmte.
Dit staat los van besluit stadswarmte.

Je hoeft geen andere radiatoren aan te schaffen. Na 2040 als de geleverde temperatuur lager wordt, mogelijk wel.

Waarom geen individuele aansluitingen? In ieder appartement moet dan een aparte een IWAS komen. Dat is niet onze keuze vanwege de hoge kosten.

Het blijft nog mogelijk om op gas te blijven koken.

De waarde van de woning wordt in de toekomst steeds meer bepaald door het energielabel.
“Eerst investeren, dan profiteren”.
De volgende stap is isoleren.