

Verslag

Bewonersbijeenkomst Oostenburg

Datum : 30 oktober 2013
Locatie : Werktheater
Aanwezig : Bewoners Oostenburg, Palladion, ASW, WSW, Bonarius (Herman van Heusden, Paul Leguijt, Robin de Haan en Edwin Mud), de Alliantie (Anne Wilbers, Sharon Woodley, Sietske Draaisma, Andor Buijs en Gert Smink)

Voorzitter: Nanny de Jager
Verslag: Arnoud van der Wijk

1. Opening

Nanny de Jager is de voorzitter van de bewonersbijeenkomst en heet iedereen welkom. Voor de zomer is er door de Alliantie een bijeenkomst georganiseerd om de oorzaken van het hoge energieverbruik van de woningen toe te lichten. Tijdens deze bijeenkomst is aangekondigd dat als het besluit over een oplossing genomen is, er een nieuwe bijeenkomst georganiseerd wordt.

Opzet avond

Nanny geeft een beknopte opzet van de punten die deze avond besproken worden:

- Toelichting op het besluit door Anne Wilbers (directeur de Alliantie Amsterdam);
- Technische uitleg over de installatie door Herman van Heusden (directeur-eigenaar Bonarius);
- Toelichting op het afspraken kader door Sietske Draaisma (sociaal projectleider de Alliantie).

2. Toelichting besluit (Anne Wilbers)

Anne Wilbers is aanwezig om het directiebesluit toe te lichten. Door adviesbureau Cauberg-Huygen is onderzoek verricht naar de oorzaken van het hoge energieverbruik. Vervolgens zijn twee scenario's uitgewerkt en gepresenteerd:

1. Recirculatieleiding beter isoleren en tijdschakelaar plaatsen
2. CV-ketel terug naar de woning

Door de directie van de Alliantie Amsterdam is besloten om de CV-ketels in de woningen op de BG, 1^e en 2^e etage van de zolder naar de woning te verplaatsen¹.

Onderbouwing

Aan het besluit om de ketel naar de woning te verplaatsen liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- Veiligheid: door het plaatsen van een tijdschakelaar op het huidige systeem kan het risico op legionella niet geheel tot nul worden teruggebracht. De Alliantie, als eigenaar van het complex,

¹ CV-ketel van woningen op de 3^e etage wordt niet vervangen en blijft op de zolder. In deze woningen is geen probleem met hoge energiekosten omdat hier al een reguliere installatie is geplaatst.

is verantwoordelijk voor de juiste werking van de installatie. De Alliantie wil die verantwoordelijkheid niet bij bewoners leggen.

- Energiebesparing: het doel van de renovatie was om goede energiezuinige woningen op Oostenburg te realiseren. Niet alle woningen blijken helaas energiezuinig te zijn. De Alliantie wil er graag alsnog voor zorgen dat de woningen energiezuinig worden. Daarom wil de Alliantie het nu goed doen en is gekozen voor een toekomstbestendige oplossing. De ketel wordt terug naar de woning geplaatst. Deze oplossing is volgens de Alliantie de enige volwaardige oplossing en dit heeft dan ook de voorkeur boven een aanpassing aan het bestaande systeem.

Anne Wilbers benadrukt dat dit besluit voor alle bewoners gevolgen heeft. Er is geen keuzemogelijkheid. Om het scenario uit te kunnen voeren moeten in alle woningen aanpassingen worden gerealiseerd (ook de 3^e etage).

3. Technische toelichting (Herman van Heusden)

Herman van Heusden (directeur-eigenaar van Bonarius) geeft een toelichting op het verketelingsproject. Bonarius is na een aanbestedingsprocedure door de Alliantie geselecteerd om de opdracht uit te voeren. Herman van Heusden stelt zijn collega's voor die de werkzaamheden zullen uitvoeren:

- Robin de Haan (projectleider)
- Edwin Mud (chef-monteur)
- Paul Leguijt (manager projectbureau)

Installatiebedrijf Bonarius

Bonarius onderhoudt voor 40 woningcorporaties meer dan 120.000 woningen. Bonarius heeft veel ervaring met het verketelen van woningen in bewoonde staat. Zij doen dit in circa 1.000 woningen per jaar. Vaak gaat het daarbij om kleine woningen met weinig ruimte.

De moeilijkste opgave in dit project is volgens Herman van Heusden het aanleggen van de schacht voor de rookgasafvoer naar het dak. De locatie van de schacht bepaalt tevens de plek waar de ketel komt te hangen. Een extra bijkomstigheid is dat de woningen boven elkaar verspringen en dat de plattegronden van woningen onderling verschillen. Hiervoor is het noodzakelijk om de situatie voor iedere woning afzonderlijk uit te werken.

CV-installatie

In de woningen op de begane grond, 1^e en 2^e etage wordt een nieuwe ketel geplaatst. Dit is de modernste en beste ketel die momenteel te koop is: Intergas HREco (Beste Koop Consumentenbond 2013). Het is een combiketel die zowel voor het warm water als voor verwarming van de woning zorgt. De ketel is een zelfregulerende Eco-ketel. Dit houdt in dat de ketel 'leert' wat het stookgedrag van de bewoner is. Hij schakelt zichzelf uit als er geen vraag naar warmte of warm water is.

De ketel is energiezuinig en produceert minder warm water (6 liter per minuut) dan nu het geval is. De huidige capaciteit is namelijk bijzonder hoog (12 liter per minuut). Deze hoge capaciteit zorgt voor een flink aandeel (onnodig) energieverbruik. Een capaciteit van zes liter per minuut is gemiddeld in Nederland en ruim voldoende om bewoners van een continue douchestroom te voorzien.

Positie van ketel

Het is momenteel nog niet te zeggen waar in de woning de ketel komt te hangen. Deels kan dit naar verwachting boven het aanrecht (of in een keukenkastje), maar in een aantal woningen zal de ketel op een andere plek (bijvoorbeeld in de slaapkamer) geplaatst moeten worden. Per 'strang' (reeks van woningen boven elkaar) moet uitgezocht worden wat de best mogelijke oplossing is.

Indien de ketel in de slaapkamer komt te hangen zullen er extra akoestische maatregelen genomen worden. Bonarius zal in deze woningen een geluidsreducerende kast om de ketel plaatsen. Herman van Heusden benadrukt dat de nieuwe ketel erg weinig geluid maakt. Indien er geen warmtevraag is, schakelt de ketel zich bovendien uit en produceert de ketel geen geluid. Het geluidsniveau van de HREco is vele malen lager dan oudere ketels. Ook sloeg een oude ketel vaak ('s nachts) aan om altijd een hoeveelheid water warm te houden. Met deze zelfregulerende ketel is dit niet meer het geval.

Bewoners vragen zich af of er wel vaker CV-ketels in slaapkamers geplaatst worden. Herman geeft aan dat dit vaker gebeurt. Uit ervaring worden de CV-ketels in een akoestische kast en los van de wand geplaatst. Anne Wilbers benadrukt dat de Alliantie op Oostenburg absoluut geen experimenten (meer) wil en alleen beproefde ingrepen zal toepassen. Als de Alliantie zou twijfelen over het geluidsniveau van de ketel, dan zou het besluit nooit zijn genomen.

Bonarius gaat de volgende werkzaamheden aan de woningen en het complex uitvoeren:

1. Ketel installeren (BG, 1^e en 2^e etage)
2. Kanalen naar het dak realiseren (BG, 1^e, 2^e en 3^e etage). Omdat Oostenburg geen betonnen vloeren heeft, is niet nodig om met zware boren te werken. Hierdoor blijft de stof en geluidsoverlast enigszins beperkt. Bonarius doet er alles aan om de overlast voor de bewoners te beperken. De werkplek en looproute worden afgedekt met zeil om eventuele schade aan uw vloer of meubels te voorkomen.
3. De ketel op zolder en de circulatieleiding worden afgekoppeld. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden heeft u een paar dagen geen warm water en verwarming. Wel is het koud water en gas gewoon beschikbaar. Bewoners kunnen dus nog wel gewoon koken, maar douchen is dan niet mogelijk. Om de woning te verwarmen stelt Bonarius voldoende elektrische kachels beschikbaar.

Zorgen over geluidsniveau: luisteren bij een ketel

Een aantal bewoners maakt zich zorgen over het geluidsniveau van de ketel. Herman van Heusden begrijpt dit, maar benadrukt dat dit absoluut ongegrond is. De Alliantie stelt voor om, met de bewoners die hier behoefte aan hebben, te gaan luisteren (en kijken) bij een woning waarin sprake is van een vergelijkbare situatie. U kunt zich hiervoor aanmelden bij: sdraaisma@de-alliantie.nl.

Planning

Het streven is om in januari 2014 te starten met de werkzaamheden:

- Werkzaamheden duren één werkweek (5 dagen) per strang (trappenhuis);
- Per week worden er twee strangen uitgevoerd.
- In totaal duren de werkzaamheden idealiter 16 weken.

Warme opnames (woningbezoeken)

Voordat gestart kan worden met werkzaamheden moeten alle woningen nog een keer bekeken worden. Soms zijn de woningplattegronden anders dan die op de bouwkundige tekeningen. Tijdens het woningbezoek ('warme opname') wordt gekeken naar de best mogelijke uitvoering per strang. Tijdens deze opnames wordt voor iedere bewoner duidelijk wat de gevolgen zijn en welk maatwerk nodig/mogelijk is.

De monteurs van Bonarius kunnen bewoners waar nodig helpen met het verplaatsen van meubels indien deze in de weg staan voor de werkzaamheden. Een bewoner vraagt zich af of hij/zij tijdens de werkzaamheden thuis moet blijven of dat het ook mogelijk is om weg te gaan tijdens de werkzaamheden. Herman van Heusden geeft aan dat u de monteurs gerust zelfstandig thuis kunt laten werken.

4. Afsprakenkader

Sietske Draaisma (sociaal projectleider van de Alliantie) geeft een toelichting op het Afsprakenkader. In het Afsprakenkader staan de belangrijkste zaken m.b.t. de verketeling helder op een rijtje. Het afsprakenkader wordt naar alle bewoners opgestuurd, zodat het rustig thuis doorgenomen kan worden. In het Afsprakenkader zijn o.a. de volgende punten opgenomen:

- Hoe gaat de installatie van de ketels in zijn werk: werkwijze en werkzaamheden
- Afspraken met Bonarius (bijvoorbeeld t.a.v. het beperken van overlast en de oplevering van de woning)
- Communicatie en begeleiding van bewoners
- Vergoeding voor de overlast / compensatie energiekosten

Vergoeding en compensatie

Sietske gaat specifiek even in op de vergoedingen die de Alliantie beschikbaar stelt voor eventuele schade en/of overlast. Zo is er een algemene overlastvergoeding beschikbaar, maar zijn er ook specifieke vergoedingen voor bijvoorbeeld meubels die niet meer passen door het plaatsen van de CV-ketel. In het Afsprakenkader staat hierover meer informatie.

Compensatieregeling energiekosten

Na oplevering van de woningen in het complex is gebleken dat veel bewoners met hoge energiekosten kampen. Dit probleem wordt aangepakt door de CV-ketels in de woning te plaatsen. De Alliantie wil de bewoners van Oostenburg graag een compensatie aanbieden voor de hoge energiekosten, omdat in het voortraject van de renovatie een energiezuinige woning is beloofd. Dit geldt enkel voor woningen op begane grond, 1e en 2e etage. Blok 4 wordt niet meegenomen omdat hier de ketels in de woning zijn geplaatst.

In december 2012 heeft de Alliantie al een deel van dit gasverbruik vergoed door een voorlopige tegemoetkoming. De Alliantie heeft vervolgens adviesbureau Cauberg-Huygen gevraagd om een methodiek voor de definitieve compensatieregeling uit te werken. Op basis hiervan is gekozen om een percentage van het gasverbruik te compenseren. Hierdoor wordt iemand die overmatig stookt niet extra beloofd t.o.v. een bewoner die zuinig aandoet.

De percentages zijn gebaseerd op de berekening van Cauberg-Huygen en de werkelijke (gemiddelde) verbruikscijfers van Liander. Ook wordt er een bovengrens ingesteld voor extreem stookgedrag. Hierboven wordt de stookkosten niet meer vergoed.

Woningtype	Percentage v/h gasverbruik
Enkele woning	40%
Samengevoegde woning	25%

De Alliantie denkt dat ze met deze regeling een eerlijk percentage van het energieverlies compenseert. Een aantal bewoners in de zaal geeft aan dat ze twijfels hebben over de regeling. De Alliantie heeft begrip voor de aangedragen bezwaren en neemt de twijfels serieus. Na afloop van de plenaire bijeenkomst wordt afgesproken om samen met de energiewerkgroep en eventueel andere geïnteresseerden om de tafel te gaan en de aangedragen punten en de compensatieregeling te bespreken.

Een bewoner geeft aan dat zijn energierekening sinds de renovatie verdubbeld is. Herman van Heusden benadrukt dat er niet naar geldbedragen, maar naar kubieke meters gasverbruik gekeken moet worden. De energiemaatschappijen hebben de tarieven in de afgelopen jaren flink verhoogd.

5. Overige technische klachten

Vanuit de zaal is een vraag over het oplossen van tochtklachten uit de stopcontacten. De Alliantie heeft het streven om deze werkzaamheden aansluitend op de aanpak van de ketel op te pakken. Hierdoor blijft de overlast beperkt. De werkzaamheden worden uitgevoerd door de firma Ooijevaar.

Postprobleem: op Oostenburg wordt veel post verkeerd bezorgd. De Alliantie zou naambordjes op de brievenbussen hangen om dit probleem op te lossen. Een bewoner meldt dat dit nog steeds niet is gebeurd. Dit zal worden opgepakt.

Contactpersoon

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze bijeenkomst of het verslag dan kunt u contact opnemen met: Sietske Draaisma (sdraaisma@de-alliantie.nl of 06-10973325)

Vraag & antwoord

V: Is het mogelijk om de woningen door middel van een elektrische CV-installatie te verwarmen?

A: Dit is technisch mogelijk, maar is niet gewenst. Elektriciteit is de duurste energievorm om uw woning te verwarmen.

V: Ontstaat er gevaar voor koolmonoxidevergiftiging als de ketel in huis wordt geplaatst?

A: Dit is absoluut niet mogelijk omdat er een gesloten systeem wordt geplaatst. Alle installaties voldoen aan zeer strenge veiligheidsnormen.

V: Ik heb liever geen ketel in de woning en ben bereid om hier de extra stookkosten voor te betalen. Kan ik de situatie ook gewoon zo laten zoals het nu is?

A: Nee, voor deze oplossing is medewerking van alle bewoners nodig. Iedere bewoner zal mee moeten werken aan de uitvoering van de maatregelen.

V: Wordt de recirculatieleiding in het nieuwe systeem niet meer gebruikt?

A: Nee, deze wordt losgekoppeld en is overbodig als de ketel naar de woning is verplaatst.

V: Is er met de huidige installatie ook een verhoogde kans op legionella?

A: Nee, zolang u zelf de pomp niet heeft uitgeschakeld en u de leidingen iedere dag minimaal een uur laat doorspoelen is er geen verhoogde kans. Tevens is er een legionella-beheersplan. Indien de pomp kapot gaat, zult u dit direct merken omdat u erg lang op water moet wachten. In dit geval dient u contact op te nemen met de technische dienst van de Alliantie.

V: Mijn waterdruk valt soms weg, is dit straks opgelost?

A: Nee, dit staat los van de CV-installatie en het verplaatsen van de CV-ketel. De waterleiding wordt beheerd door Waternet. Zij zullen de waterleidingen en de positie van de watermeter niet veranderen.

V: Ik heb een studio-woning. Geldt dit bij de plaatsing van de ketel als een slaapkamer of een woonkamer?

A: Dit wordt per woning specifiek bekeken en hangt af van de plaats waar de ketel komt te hangen.