

Samenvatting bijeenkomst 6 december

cv-installatie en warmwatervoorziening

Op maandag 6 december 2021 was er een online bijeenkomst over de aanschaf van een nieuwe of gebruikte cv-installatie voor ons appartementencomplex. 23 mensen hebben digitaal meegekeken. De bijeenkomst is terug te zien via Twinq (inloggen op de website van J&M VvE Beheer: <https://vvebeheer.net>) en via de Parta-app.

1. Introductie

Namens het VvE-bestuur trapte voorzitter Pieter 't Hart de avond af. Jenneke Blanken was gespreksleider. Wim Mans (Innoforte) was er om uitleg te geven over de cv-installatie en warmwater-voorziening. Hij is onafhankelijk adviseur op het gebied van duurzame warmtevoorziening. Carl Pellikaan, geboren en getogen Sliedrechter, denkt vanuit Mampaey Installatietechniek mee over het vervangen van de verwarmingsinstallatie door een nieuwe cv-ketel of het warmtenet.

2. Van 1968 naar nu

De Sperwerflat 1-80 is gebouwd in 1968, vóór de eerste energiecrisis. In 1990 vond groot onderhoud plaats. Waarschijnlijk hebben de appartementen toen ook dubbelglas gekregen. In 1995 zijn er nieuwe cv-ketels aangeschaft. Deze staan er nog steeds. In 2002 is de warmwatervoorziening aangepast. De losse geisers per woning zijn vervangen door een boilervat dat door de cv-ketel wordt verwarmd, aangevuld met warmte uit zonnepanelen op het dak van de flat. Het warm tapwater wordt dus centraal opgewekt.

Het komende jaar is een natuurlijk moment om de installaties in de flat te vervangen. Hierbij kijken we ook naar het warmtenet, dat sinds twee jaar in ontwikkeling is in Sliedrecht. Zeven flats van Tablis Wonen zijn al aangesloten op het warmtenet.

3. Huidige verwarmingsinstallatie

Verwarming

De huidige twee verwarmingsketels staan op de bovenste verdieping van de flat en zijn 26 jaar oud. Dat is erg oud voor dit type ketels, die een gemiddelde levensduur hebben van 18 tot 20 jaar. Ze zijn dan ook technisch en economisch afgeschreven.

Het rendement van de ketels is vrij laag. Dat heeft te maken met het éénpijp-systeem. Water dat uit de ene radiator komt, stroomt door naar de volgende. Het water moet dus altijd blijven circuleren en zowel aanvoer als retourwater is warm, ook als je het niet nodig hebt. Zo gaat onnodig warmte verloren. Ook is het opwekrendement in de cv-ketels laag vanwege de hoge retourtemperatuur van het water. Het HR-gedeelte (één van beide ketels is een HR-ketel) werkt daardoor nauwelijks.

Warm tapwater

Op het dak van de flat staan vier boilervaten voor warm kraanwater. Het water in twee (houten) boilervaten wordt voorverwarmd via thermische zonnepanelen. Deze panelen zijn beschadigd door storm en nu niet in gebruik. De verzekering vergoedt de schade. Maar de panelen zijn 20 jaar oud en ook aan vervanging toe.

Naast de houten boilervaten zijn er twee vaten die altijd op hoge temperatuur zijn en verwarmd worden via de gasketel. Zo is er altijd warm en veilig water. Want de hoge temperatuur voorkomt het risico op legionella-besmetting.

4. Optie 1: nieuwe cv-installatie

Bij het vervangen van de cv-installatie vinden er werkzaamheden plaats in de stookruimte. Denk aan het afkoppelen van de oude ketels, het opstellen van de nieuwe en het aansluiten van de leidingen. Je hebt daar in de woning geen last van. De vervangingswerkzaamheden vinden plaats buiten het stookseizoen.

Voor warm kraanwater is een aparte installatie nodig, met twee nieuwe opwekkers voor warm water met een voorraadvat. Je kunt daar de oude zonnecollectoren niet op aansluiten. We zouden dan nieuwe zonnecollectoren moeten aanschaffen. Op dit moment is de aanschaf van PV-panelen (die elektriciteit opwekken) economisch veel aantrekkelijker. De eventuele aanschaf van PV-panelen staat echter geheel los van de keuze voor een nieuwe verwarmingsinstallatie.

Kosten optie 1

Waarschijnlijk vallen de kosten een stuk hoger uit dan we gereserveerd hebben voor de vervanging. Er zal een eigen bijdrage nodig zijn voor nieuwe cv-ketels. We krijgen daar geen subsidie voor. Het Rijk heeft alleen subsidies voor een overstap naar een duurzaam alternatief (en dus geen aardgas).

5. Optie 2: tweedehands cv-installatie

We kunnen de bestaande, aardgasgestookte, installatie van Sperwerflat 81-160 overnemen. Dit is een ander type installatie met zes kleinere ketels die aan de muur hangen. Deze gaan een jaar of 15 mee, als je geluk hebt 20 jaar. De gebruikte installatie is 14 jaar oud en dus ook al bijna versleten. Ook al zouden we de installatie gratis krijgen, dan moeten we toch heel wat kosten maken voor het overzetten omdat het een ander type is. En dat terwijl de ketels nog maar hooguit 5 jaar meegaan.

6. Vergelijking

Innoforte gaat de verschillende opties vergelijken. Naast optie 1 en 2 gaat het om individueel of collectief aansluiten op het warmtenet. We kijken per optie naar de volgende aspecten:

Aanpassingen

- aanpassingen in de technische ruimte
- aanpassingen aan het flatgebouw
- aanpassingen in de appartementen

Kosten

Bij het vergelijken van de kosten houden we rekening met de subsidie voor aansluiting op het warmtenet. Ook zaken zoals sparen voor vervanging en onderhoud van een cv-ketel voor nu en in de toekomst nemen we mee. Bij het warmtenet zijn deze kosten verrekend in het vastrecht. De jaarlijkse energiekosten proberen we zo goed mogelijk te berekenen. Begin 2022 maakt HVC een vergelijking tussen de prijs van gas en van warmte. We weten niet wat de gasprijs en de warmtetarieven op termijn gaan doen. De koppeling tussen de gasprijs en het warmtetarief gaat waarschijnlijk verdwijnen.

Wat betekent het voor ons als bewoners

Naast de kosten brengt Innoforte ook de overige gevolgen in kaart. Zoals de overlast door werkzaamheden in de woning. Verder krijgen we bij het warmtenet te maken met elektrisch koken, bijvoorbeeld op inductie. Het comfort bij cv en warmtenet moet hetzelfde zijn.

Energieleverancier

Bij gas hebben we als VvE de vrijheid om een energieleverancier te kiezen. Bij het warmtenet kan dat niet. HVC heeft de hele warmteketen onder zijn hoede, van de warmteproductie en het netwerk van leidingen tot de levering van warmte. We kunnen dan dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Dit is vergelijkbaar met onze drinkwaterleverancier. Daarvoor kun je ook niet overstappen naar een andere leverancier.

De overheid beschermt afnemers via de Warmtewet en ziet toe op kwaliteit van dienstverlening. HVC is een publiek warmtebedrijf zonder winstoogmerk.

7. Planning

In januari 2022 eeft Innoforte de vergelijking klaar. Op **31 januari om 19.30 uur** houden we weer een (digitale) bijeenkomst. Innoforte licht dan de vergelijking toe. In maart (iets later dan de eerdere planning) volgt de ALV waarin we stemmen over de warmtevoorziening.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Mail naar sperwerstraatsliedrecht@outlook.com.

Deze vragen werden tijdens de bijeenkomst gesteld en beantwoord:

Kunnen we niet nog op gas blijven? Misschien komt er in de toekomst een ander duurzaam alternatief, zoals waterstof.

Waterstof zal de komende jaren in eerste instantie voor de industrie worden ontwikkeld. Of het ooit beschikbaar komt voor huishoudens is koffiedik kijken.

Wat zijn de geschatte kosten voor een nieuwe cv-installatie?

Onder voorbehoud komen de kosten boven de 200.000 euro uit.

Blijft de waterdruk gelijk bij vervanging van de cv-ketel? Want de waterdruk is nu perfect.

U kunt er vanuit gaan dat de waterdruk hetzelfde blijft.

Hoelang zitten we in de herrie en hoelang is een installateur bezig met de aansluiting van een woning op het warmtenet?

Naar schatting duren de werkzaamheden in huis zes werkdagen. Die tijd heeft u ook geen verwarming. We plannen de werkzaamheden in de zomer.

Worden er muren opengebroken voor de aanvoer- en retourleiding van het warmtenet?

Bestaande leidingen gaan eruit en er komen nieuwe in. Dat betekent boren in muren. Het is niet de bedoeling om muren open te breken. Alles wordt na afloop netjes afgewerkt en zo goed mogelijk in de oude staat hersteld.

Wordt er in meerdere appartementen tegelijk gewerkt? M.a.w. wat is de doorlooptijd voor de hele flat?

De zes werkdagen gelden voor een hele 'strang' woningen van boven naar beneden. Dus er wordt tegelijk gewerkt bij de boven- en onderburen.

Wat is de levensduur van de warmtenet-installatie?

De afleverset in uw woning blijft eigendom van HVC. Als deze toe is aan vervanging, kost het ons als bewoners niks.

Kunnen de leidingen niet in de vloer worden gefreesd?

In theorie zou dat kunnen. Maar het is veel werk en brengt veel kosten en overlast met zich mee. Het is dus eigenlijk geen realistische oplossing.

Levert het problemen op als je appartement een andere indeling heeft en je bijvoorbeeld een muur hebt weggehaald?

Waarschijnlijk niet. We bekijken per appartement hoe en waar de leidingen kunnen lopen. Alleen de afleverset moet wel een vaste plek krijgen in alle appartementen die boven elkaar gelegen zijn.