

KARLIJN WILMS, BEWOONSTER VAN DE SPERWERFLAT, EN HAAR HONDJE PIP GENIETEN STRAKS VAN BETAALBARE WARMTE (FOTO ONLINE KRANT SLIEDRECHT24.NL)

In stookseizoen 2024-2025 'van het gas af'

VvE Sperwerstraat 1-80 in Sliedrecht-Oost kiest voor warmtenet

De Sperwerflat 1-80 in Sliedrecht-Oost gaat volledig van het gas af. In maart 2022 ging de vergadering van eigenaars met een gekwalificeerde meerderheid akkoord met het complexe project. De contracten voor de aansluiting op het warmtenet zijn inmiddels getekend. Als alles volgens planning verloopt, profiteren de 80 bewoners in het stookseizoen 2024-2025 van voordelige - en duurzame - warmte, vertellen Rita Visser (secretaris van het VvE-bestuur) en Wim Mans, eigenaar van adviesbureau Innoforte.

"De eerste gesprekken dateren van eind 2018", weet Rita Visser. "Toen wisten we al dat we binnen niet al te lange tijd de cv-ketels van het complex zouden moeten vervangen. Die zijn geïnstalleerd in 1995, dus het was al heel wat dat ze nog werkten. Het aantal storingen nam echter wel toe en de reparatiekosten werden hoger. Er moest dus nagedacht worden over vervanging."

Daarna stond het onderwerp 'vervanging' toch op een laag pitje totdat in het najaar van 2021 het hele parkeerterrein voor de flat openlag voor de aanleg van het warmtenet. Sliedrecht-Oost is een van de Proeftuinen Aardgasvrije Wijken (PAW); vandaar. De ALV gaf toestemming om te onderzoeken of aansluiting op dat net ook iets voor ons gebouw was. We hebben de 'Parta-app' geïnstalleerd voor alle bewoners, zodat iedereen op elk moment de vragen kon stellen die er leefden."

Veel vragen

"En dat waren er nogal wat", zegt Wim Mans, die met Innoforte veel van dergelijke projecten begeleidt.

"Er was bij een aantal bewoners sprake van wantrouwen. Zou het wel warm worden in de woningen? En aansluiting op een warmtenet betekent dat je geen keuzevrijheid hebt als het gaat om de leverancier van de warmte. Nog een onderwerp: de appartementen zijn slecht geïsoleerd; moesten er dan ook nog - dure - isolatiewerkzaamheden worden uitgevoerd?"

Er waren ook vragen over de duurzaamheid van de warmtevoorziening. De warmte komt nu nog uit de verbranding van afval en dat is op zichzelf natuurlijk niet volledig duurzaam. Warmtebedrijf HVC heeft al plannen voor het aanboren van aardwarmte, dus op den duur wordt de warmte echt duurzaam. En dan was er natuurlijk die belangrijke vraag: wat zou het allemaal gaan kosten? De gemeente Sliedrecht had in het kader van de PAW een forse subsidie beschikbaar. Zonder dat riante bedrag was het nooit gelukt; ook de kosten van Innoforte zijn via de subsidie betaald."

Goed overleg

Rita Visser beaamt dat: "Maar de duidelijke uitleg van Innoforte was ook van groot belang. We hebben een aantal bijeenkomsten georganiseerd waar alle informatie werd gegeven die bewoners nodig hadden. Al die tijd was er ook een goed overleg met woningcorporatie Tablis Wonen, die in ons gebouw nog zes woningen in eigendom heeft, met afvalverwerkingsbedrijf c.q. energie- en warmtebedrijf HVC en de gemeente Sliedrecht. Toen de Werkendamse Verwarmings Centrale (WVC) als aannemer bij het project werd betrokken, werden ook daarmee gesprekken gevoerd over de noodzakelijke ombouw binnen de appartementen en het gebouw als geheel. Merendeels door Innoforte, want zij hebben voor het overgrote deel de kar getrokken. Samen met hen hebben we alle voor- en nadelen van gasverwarming versus aansluiting op het warmtenet duidelijk uiteengezet. Voor de vervanging van de gasketels was een bedrag van ca. € 200.000 nodig. Daarvoor hadden we onvoldoende gereserveerd in het MJOP en er is natuurlijk geen subsidie voor gasgestookte verwarming. De subsidie voor de aansluiting op het warmtenet heeft dus een doorslaggevende rol gespeeld, evenals het feit dat HVC een publiek bedrijf is, dat in handen is van een aantal gemeenten en waterschappen. Het winstbejag is in dit geval dus veel minder aan de orde."

Alle radiatoren vervangen

In februari 2022 werd nog een 'chocolademelkbijeenkomst' gehouden in de hal van het gebouw en op 7 maart ging de vergadering van eigenaars akkoord. De gasaansluiting wordt verwijderd en de gasketels dus ook. Omdat de ALV in grote meerderheid akkoord is gegaan, moeten alle eigenaars meewerken aan de installatie. Daarvoor moeten individuele afspraken worden gemaakt met alle bewoners, want een groot aantal werkzaamheden moet in de woningen plaatsvinden.

Rita Visser: "We verwachten daarmee overigens geen problemen. De WVC gaat die klus uitvoeren. Alle radiatoren moeten worden vervangen en er moet een aansluiting komen op het afleverstation. Die aansluiting blijft overigens eigendom van HVC. Als er vervanging of reparatie moet plaatsvinden, is HVC daarvoor verantwoordelijk. Bij bewoners die nog op gas koken, moet de installatie worden omgebouwd zodat zij voortaan op elektriciteit of inductie kunnen koken. De gasmeter worden verwijderd. Geen gasgebruik in het complex is de harde eis voor het toekennen van de subsidie. Er is straks geen gas meer; ook niet om te koken."

Middentemperatuur

Momenteel stroomt de hele dag nog water met een temperatuur van 80 à 90° door het gebouw. Daarbij treden grote warmteverliezen op. Het warmtebedrijf gaat straks warmte leveren met een temperatuur van 70° (middentemperatuurverwarming). Dat is te weinig voor een slecht geïsoleerd gebouw. Daarom worden grotere radiatoren geplaatst, zodat de bewoners verzekerd zijn van comfortabele warmte. Tegelijkertijd worden alle radiatoren waterzijdig ingeregeld, zodat er een constante temperatuurverdeling is over alle

appartement én de retourtemperatuur van het water laag genoeg is. Omdat de waterzijdige inregeling direct bij de installatie wordt uitgevoerd, zijn de kosten te overzien. In bestaande situaties zijn ze aanzienlijk hoger. Van aanvullende isolatie heeft de VvE afgezien: dat zou het project te duur maken.

'Publiek warmtebedrijf'

Wim Mans: "Naast de subsidie is ook het publieke karakter van het warmtebedrijf een groot voordeel. HVC is een integraal publiek energie- en warmtebedrijf. Het zit met de warmteprijs nu al onder het bedrag dat de Autoriteit Consument & Markt als maximumprijs hanteert. Dat was voor veel eigenaars ook een geruststelling. We weten immers allemaal wat er gebeurde toen de gasprijzen gingen stijgen bij het begin van de oorlog in Oekraïne: de warmteprijs stegen mee tot forse hoogten. De visie van de HVC is voor de eigenaars een hele geruststelling."

De eigen bijdrage voor eigenaars is € 2.000,- voor degenen die nog op gas koken. Bewoners die al op elektriciteit of inductie koken (en waar de gasmeter reeds is verwijderd) betalen € 500,-. Via de beheerder J&M Beheer kan een betalingsregeling worden getroffen. De eigen bijdrage is door de gemeente Sliedrecht vastgesteld en geldt voor alle woningeigenaren van de Proeftuin Sliedrecht-Oost."

Mans heeft grote bewondering voor het doorzettingsvermogen van het VvE-bestuur. De complimenten die Rita Visser hem geeft voor al het advieswerk, geeft hij dan ook graag terug: "Het is voor een groot deel de verdienste van het bestuur dat de Sperwerflat straks klaar is voor de toekomst." ●

Naast de subsidie is ook het publieke karakter van het warmtebedrijf een groot voordeel

DE AANLEG VAN HET WARMTENET IN SLIEDRECHT-OOST (FOTO ONLINE KRANT SLIEDRECHT24.NL)

