



deGebouwManagers

BOUWKUNDIG ADVIES- EN MANAGEMENTBUREAU

Bewonersinformatie RGA

VvE	: VvE Pieter de Hooch
Uitvoeringsjaar	: 2025
Locatie/adressen	: Pieter de Hoochstraat 13-25



Contactpersoon namens deGebouwManagers

Projectleider	: Sanne van Os
Telefoonnummer:	: 085 246 1300
E-mailadres	: projecten@degebouwmanagers.nl

1. Inleiding

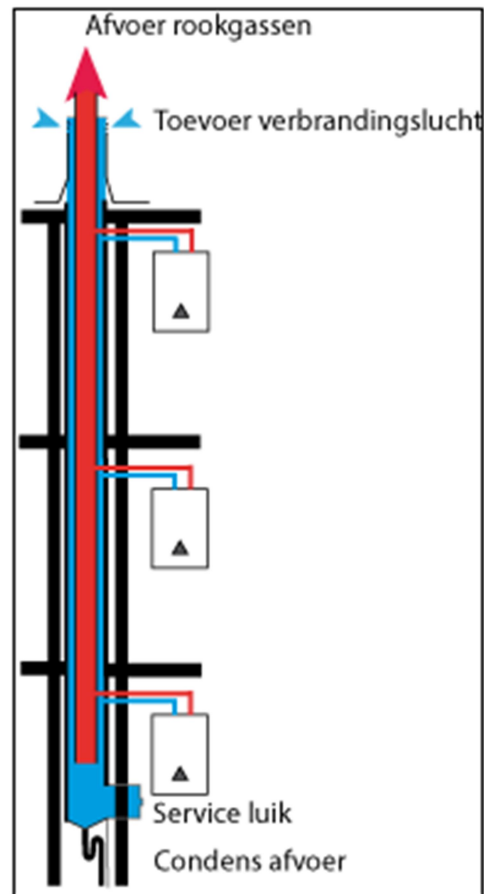
Traditioneel werkt een rookgasafvoer op basis van thermische trek. Zonder dat er een ventilator aan te pas komt, worden de rookgassen van de cv-ketel via het dak afgevoerd. Een collectieve rookgasafvoer op thermische trek functioneert goed mits er cv-ketels zijn aangesloten die zonder ventilator hun rookgassen afvoeren.

Dat is het geval bij de wat oudere conventionele ketels en bij veel VR-ketels. Op zo'n kanaal een HR-ketel plaatsen verstoort het systeem en kan er zelfs toe leiden dat rookgassen bij burens naar binnen geblazen worden. Systemen waarbij ventilatoren zijn toegepast voor de afvoer van de rookgassen, of in de ketel, of op het dak, vragen om voorzieningen die het goed functioneren garanderen. Als bij vervanging van ketels dergelijke voorzieningen, zoals beveiligingen en kleppen, achterwege worden gelaten, levert dit gevaar op in zowel de eigen woning als bij burens zoals bijvoorbeeld het lekken van (koolmonoxide) gassen.

Koolmonoxide (CO) is een reukloos, smaakloos en giftig gas dat voorkomt bij falen van de rookgasafvoer al of niet in combinatie met slecht onderhouden, of slecht afgestelde verbrandingstoestellen. Koolmonoxide wordt heel snel in het bloed opgenomen en blokkeert daardoor de opname van zuurstof in het bloed.

Uiteraard willen we gevaarlijke situaties voorkomen en daarom is het van groot belang dat de leden van de VvE samen zorgen voor een veilige woonomgeving waar goed en tijdig onderhoud wordt uitgevoerd.

Cv-ketels gaan ongeveer 15 jaar mee (technische levensduur). Europese energievoorschriften stellen eisen aan de efficiency van nieuwe CV-ketels. Daardoor mogen conventionele ketels en VR-ketels, die een relatief laag rendement hebben, niet meer worden verkocht en toegepast. In het algemeen zal daarom bij vervanging gekozen worden voor een HR-ketel. HR-ketels vereisen echter een geheel ander rookgasafvoersysteem dan conventionele en VR-ketels. HR-ketels zijn gesloten toestellen die hun rookgassen met een ventilator het rookgasafvoersysteem in blazen. Voorkomen moet worden dat door deze overdruk rookgassen bij boven-, of beneden burens, die op hetzelfde rookgasafvoersysteem zijn aangesloten, naar binnen worden geblazen. Bij de vervanging zal daarom ook het rookgaskanaal moeten worden vervangen of worden aangepast zodat het geschikt is voor HR-ketels. Daar komt bij, dat de rookgassen van HR-ketels condenseren. Het condensaat zal het aluminium aantasten. Daarom zijn de afvoerbuizen van HR-ketels van dikwandig aluminium vervaardigd. Deze kunnen gedurende de levensduur van de ketel (circa 15 jaar) zonder problemen blijven functioneren.



2. De situatie bij VvE Pieter de Hooch

Naar aanleiding van de nieuwe regelgeving is er een inspectie uitgevoerd aan de rookgasafvoerkanalen van de VvE. Deze kanalen lopen van boven naar beneden in het gebouw en hierop zitten van diverse appartementen de CV ketels op aangesloten. Het is belangrijk dat een CV ketel jaarlijks wordt onderhouden (verantwoording van de eigenaar), maar ook de kanalen dienen eens in de zoveel tijd onderhouden en geïnspecteerd te worden (verantwoording VvE).

Volgens de nieuwe regelgeving (van kracht per 1 juli 2023) is het verplicht om bij de vervanging van een CV ketel ook het kanaal te controleren en vaststellen of het kanaal nog minimaal 15 jaar (een ketelleven) mee kan. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan dient bij de vervanging van de ketel ook direct het kanaal vervangen te worden. Helaas is dit in geval van een VvE niet zo gemakkelijk omdat dit betekent dat iedere bewoner op hetzelfde moment zijn ketel moet vervangen aangezien ook het kanaal aangepakt wordt.

In 2016 is al eens een inspectie uitgevoerd en zijn er kleine aanpassingen gedaan zodat het systeem nog even gebruikt kon worden, maar uit de (her)inspectie van 24 juni 2024 is gebleken dat de huidige kanalen conform NEN3378-45-2022

niet meer voor hergebruik geschikt zijn en dat deze vervangen moeten worden bij een ketelwissel. Aangenomen mag worden dat er op dit moment zijn diverse ketels in de privé appartementen aan het einde van de technische levensduur en dit betekent dat er een totale renovatie benodigd is.

Tevens zijn er aandachtspunten in de rapportage uit zowel 2016 als 2024 benoemd waar zowel de bewoners als de VvE actie op dienen te ondernemen:

1. Diverse afdichtrubbers van de CLV systemen (collectieve kanalen) zitten niet op de juiste plek waardoor een goede afvoer van rookgassen verstoord kan worden.
2. Brandveiligheid van doorvoeren (brandmanchetten)
3. Beugelen van de leidingen volgens richtlijnen Rogafa
4. Plaatsen van CO melder in de CV ruimte (verantwoordelijkheid eigenaar)
5. 1 van de condens afvoeren is losgeraakt waardoor de onderzijde van het kanaal open staat

Aan de hand van bovenstaande gegevens is vanuit het bestuur de opdracht gegeven aan de GebouwManagers om de juiste installateur te bepalen voor de renovatie van het collectieve systeem en een plan van aanpak op te stellen inclusief kostenbegroting.

3. Offerte voor renovatie

Voor de renovatie van de rookgasafvoerkanalen kunnen verschillende opties worden uitgevoerd. Per gebouw bekijken wij en bespreken wij met de inspecteur welke optie het beste is. Hierbij worden verschillende zaken afgewogen: kosten, overlast bewoners, onderhoud in de toekomst en hergebruik van bepaalde ketels (afhankelijk van bouwjaar en keurmerken).

In het geval van VvE Pieter de Hooch adviseren wij om gebruik te maken van de optie: aanbrengen individuele kanalen. Dit betekent dat er voor ieder appartement afzonderlijk een rookgasafvoer wordt getrokken en dat niet meer alle ketels op hetzelfde kanaal aangesloten zitten. De voordelen daarvan zijn:

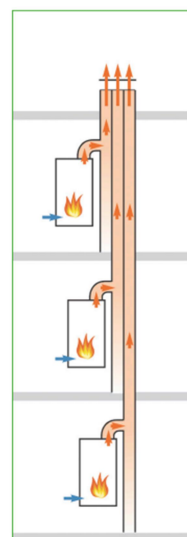
- Redelijk nieuwe ketels (maximaal 5 jaar oud) kunnen aangesloten worden op dit kanaal
- Bij een defect van een ketel in de toekomst hoeft alleen het individuele kanaal vervangen te worden en hoeft dus niet de gehele strang (kanaal) tegelijk zijn ketel te vervangen
- De kosten voor het aanbrengen van individuele kanalen is op de korte én lange termijn lager dan bijvoorbeeld het huidige kanaal in zijn geheel vervangen. Bovendien is er een stuk minder hak- en breekwerk nodig om de kanalen te installeren.

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden werken wij veel samen met firma Jaspers Ebbers en wij vinden dat zij voor VvE Pieter de Hooch de juiste partij zijn voor deze werkzaamheden. Zij hebben een offerte aangeboden voor deze werkzaamheden en onderstaand treft u een overzicht hiervan aan:

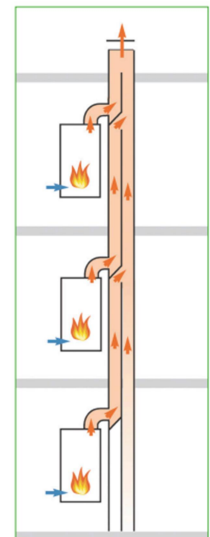
Kosten inclusief btw aanleggen individuele kanalen: € 175.000,00 (afgerond en kosten VvE)

Kosten inclusief btw nieuwe cv-ketel*: € 2.500,00 (kosten individuele eigenaar)

***Indien noodzakelijk.** Want aan de hand van een inventarisatie zal per woning bekeken worden of de huidige ketel opnieuw kan worden geïnstalleerd na renovatie. Het is van belang dat het een ketel is met een C43 keurmerk en een vermogen van maximaal CW3 of CW4.



Individuele kanalen



Collectief kanaal (Shuntkanaal)

4. Toelichting firma Jaspers Ebbers

Door de aanpassingen aanscherping van de regelgeving omtrent collectieve rookgasafvoersystemen, is het ontzettend druk in de markt. Bovendien is ieder gebouw anders en zijn de systemen complex, aangepast in de tussentijd en door bijvoorbeeld bouwkundige zaken in een gebouw zijn oplossingen maatwerk. Om deze redenen zorgen wij vanuit de GebouwManagers voor goede partners in de installatiewereld en bepalen wij per gebouw welke partij de juiste match is voor het uit te voeren werk.

In geval van Pieter de Hooch is besloten om de expertise van Jaspers Ebbers te gebruiken en zij zijn gevraagd om naar aanleiding van de diverse inspecties een uitgebreide opname te doen en een maatwerkofferte in te dienen. Uitgangspunten:

- Er zijn 7 strangen waarbij er 7 woningen boven elkaar aangesloten zitten op deze strang. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal men ongeveer 3 dagen per strang bezig zijn waarbij alle bewoners boven elkaar tegelijk thuis dienen te zijn.
- Na renovatie is het mogelijk om een CW5 toestel aan te sluiten op het individuele kanaal. Dit kanaal is namelijk qua diameter groot genoeg om het vermogen van een CW5 toestel aan te kunnen.
- Oude(re) ketels met het juiste keurmerk kunnen teruggeplaatst worden op het nieuwe individuele kanaal, echter kan dit tot maximaal 5 jaar na installatie van het nieuwe kanaal (regelgeving). Omdat het wenselijk is dat een nieuwe kanaal minstens 15 jaar meegaat, wordt het dringende advies voor iedere eigenaar om ketels die ouder zijn dan 8 a 10 jaar te vervangen. Het voordeel hiervan is dat er geen dubbele kosten hoeven te worden gemaakt binnen die 15 jaar en nieuwe ketels zijn een stuk energiezuiniger dan de oude ketels.

5. Gunning en uitvoering

Op basis van de specifieke situatie bij VvE Pieter de Hooch, de expertise om te renoveren in bestaande bouw en woningen én op basis van de overlast voor bewoners, adviseren wij om opdracht te geven aan firma Jaspers Ebbers. Zij hebben op redelijke termijn tijd voor de uitvoer van de werkzaamheden en kunnen snel schakelen mocht er voor of in de winter een ketel defect gaan.

Na akkoord wordt de verdere begeleiding van de werkzaamheden door Jaspers Ebbers in gang gezet en zullen wij samen met het bestuur van de VvE en de aannemer verder voorbereiden en in uitvoering brengen. Indien bekend is wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd, zullen de bewoners hierover worden geïnformeerd en ontvangt u een bewonersbrief waar relevante informatie over het project in staat, waaronder contactpersoon tijdens het werk in is opgenomen.

Tevens zullen wij zorgen dat de inventarisatie van de cv-ketels wordt afgerond zodat iedere eigenaar weet of de huidige ketel opnieuw aangesloten kan worden na renovatie of dat er gekozen moet worden voor vervanging. Belangrijk hierbij is dat de eigenaar verplicht is om een niet geschikte ketel te vervangen omdat bij de renovatie deze wordt afgekoppeld van het systeem en niet opnieuw kan worden aangesloten.

Mocht u nog vragen hebben, dan vernemen wij dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Sanne van Os

Senior Projectleider Technisch Beheer