

2 november 2017

Beste medebewoners,

In de vorige nieuwsbrief hebben wij al melding gemaakt van mogelijke problemen in ons rookgasafvoersysteem (CLV-systeem). Bij een aantal recent nieuw geplaatste ketels, m.n. in appartementen op de lagere verdiepingen, doen zich storingen voor. Deze storingen komen door onregelmatigheden in ons rookgasafvoersysteem.

Om zicht te krijgen welk type ketels allemaal in gebruik zijn heeft u enige tijd geleden ook het verzoek gekregen om dit door te geven. Bijna alle eigenaren hebben dit gedaan, waarvoor dank. Dit overzicht helpt bij het analyseren van het probleem en het vinden van oplossingen.

Gisteren hebben Bastienne Tholen en Bert Uitterhoeve namens het bestuur overleg gevoerd met Bennie Spekschate en Yair Gouverneur van Munnik Beheer over een plan van aanpak van deze CV- problematiek. Bennie Spekschate is een onafhankelijk en erkend deskundige die adviseert over dit soort vraagstukken.

De eerste constatering is dat het lastig is om een eenduidige oorzaak te vinden voor de huidige, frequent optredende storingen in de ketels. De onregelmatigheden hebben waarschijnlijk een aantal oorzaken die zich in combinatie met elkaar voordoen:

- Ten eerste zijn de rookgaskanalen bij de bouw "slordig" aangelegd. Uit inspectie blijkt dat er soms een afsluitring tussen de verschillende kanaaldelen niet passend is geplaatst. Hierdoor ontstaat een lek tussen het afvoerkanaal van de rookgassen en het aanvoerkanaal van schone lucht.
- De oorspronkelijk geplaatste Vaillantketels, waarvan er nu nog 16 in werking zijn, en mogelijk ook enkele nieuw geplaatste ketels zijn niet voorzien van een zgn. terugslagklep.
- Een aantal eigenaren heeft een ketel geplaatst met een hogere capaciteit (CW5 of 6) dan de standaard geïnstalleerde ketels met een capaciteit CW4.
- Er zijn nieuwe ketels geïnstalleerd die heel gevoelig zijn voor de kwaliteit van de aangezogen lucht. Bij geringe vervuiling slaat de ketel meteen af.

Om te komen tot het oplossen van de problemen is het volgende stappenplan ontwikkeld:

- Allereerst zal geïnspecteerd worden of alle nieuw aangebrachte ketels ter vervanging van de oude Vaillantketels correct op het rookgasafvoersysteem zijn aangesloten. Als een installateur zijn werk goed gedaan heeft zal dit zo zijn, maar als eerste moeten we de mogelijkheid van een fout hierbij uitsluiten. Dit is eenvoudig te constateren. Huismeester Cor Koopen komt hiervoor bij u langs. Dit zal gebeuren bij de appartementen met de nummers 19, 21 en 23 want dat zijn de kolommen waar de verstoringen zich voor doen.

- Via Munnik zal bij de diverse fabrikanten gecheckt worden welke nieuw geplaatste ketels standaard zijn voorzien van een terugslagklep en welke niet. Tevens zal nagevraagd worden of de oude Vaillantketels voorzien kunnen worden van een terugslagklep.

- Bij ketels waar een terugslagklep ontbreekt en alsnog aangebracht kan worden zal dat op kosten van de VVE worden aangebracht.

- Mochten zich hierna nog problemen voordoen, dan zullen alle rookgasafvoerkanalen visueel worden geïnspecteerd om precies in beeld te hebben in welke kanalen en in welke mate sprake is van lekkage tussen de aanvoerpijp en de afvoerpijp. Op basis hiervan kan dan beoordeeld worden of en zo ja welke rookgasafvoerkanalen zodanig lekken dat vervanging nodig is. Het vervangen van een rookgasafvoerkanaal is een ingrijpende operatie, die beter niet in het stookseizoen kan worden uitgevoerd.

- In de oorspronkelijke Vaillantketels, waarvan er nu nog 16 in werking zijn, zitten geen terugslagkleppen. Bij de fabrikant wordt nu nagevraagd of deze kleppen wel geplaatst kunnen worden. Als dat niet kan, heeft dat als consequentie dat deze oude ketels vernieuwd moeten worden. Omdat de oude ketels qua levensduur toch op hun einde lopen, zal met de betreffende eigenaren overlegd worden of er een gemeenschappelijke inkoop en vervanging kan worden gerealiseerd, die hen ook enig financieel voordeel in aankoop- en installatiekosten kan opleveren.

Naar aanleiding van de problemen met de nieuwe ketels op het bestaande CLV-systeem hebben wij nog een aantal uitdrukkelijke verzoeken.

- Mocht u uw ketel op korte termijn willen vervangen dan adviseren wij een ketel van de merken REMEHA, Intergas of Nefit. Dit zijn ketels die minder storingsgevoelig zijn dan de nieuwe ketels Vaillant en Atag.

- Installeer geen ketel met een capaciteit van CW 5 of 6. Uw burens kunnen hierdoor problemen ondervinden. In het rapport van Spekschate van vorig jaar, dat aan u allen ter informatie is toegezonden, staat dit ook als aanbeveling gemeld.

- Als u de luchttoevoer van de ketel heeft afgekoppeld, wat wij u overigens niet willen aanbevelen, zorg er dan voor dat de ventilatie van uw kachelkast en de rest van uw huis optimaal is.

We houden u op de hoogte van de voortgang.

Met vriendelijke groet, namens het bestuur,

Eugenie Oosterhuis, secretaris