

Kort verslag van de bewoners bijeenkomst Kersengarde 2-272 inzake de problemen met de Cv-installatie dd. 25-9-2017

---



Het programma voor die avond zag er als volgt uit:

- Opening door dhr. Verbeek – Voorzitter VvE Kersengarde
- Introductie door dhr. Frank Leloux - Symfonie VvE Beheer
- Dhr. Ed Brouwer – Coster Warmtetechniek
- Dhr. Ad Dekker – Adek installatie advies
- Dhr. Pieter Speelman – Techem
- Pauze – gelegenheid tot het indienen van vragen
- Behandeling van de ingediende vragen
- Einde bijeenkomst

Alle bewoners van de Kersengarde 2-272 hebben de uitnodiging voor deze bijeenkomst ontvangen.

Van de 136 adressen zijn er 46 adressen aanwezig.

Dhr. Verbeek, voorzitter van de VvE opent de avond en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt met genoegen vast dat er toch een flinke opkomst is.

Vervolgens geeft hij de microfoon in handen van dhr. Leloux die namens Symfonie VvE beheer de leiding van de avond heeft.

### **Aanleiding voor deze avond.**

Dhr. Leloux licht toe dat de aanleiding voor de bijeenkomst voort komt uit het feit dat sinds de plaatsing van de nieuwe Cv-installatie men meer koude ervaart dan voorheen. Overigens blijkt dit ook niet geheel juist te zijn. In basis zijn er sinds de realisatie van het complex al problemen met de Cv-installatie.

In de "oude" situatie stonden er twee grote ketels die een temperatuur aanhielden van rond de 90 graden. Deze temperatuur werd door de leidingen die door de woningen lopen gestuurd met als gevolg dat het gebruik van de radiatoren er in feite niet meer toe deed omdat er voldoende hitte van de leidingen afkwam om de woningen te verwarmen.



Toen één van de ketels het begaf en de ander ook zijn einde naderde moest er een nieuwe installatie komen. De hoge temperaturen zijn niet meer van deze tijd en dus is gekozen voor een zogeheten cascade opstelling van meerdere ketels die met lagere temperaturen meer consistent het gebouw verwarmt. Voor een maximaal rendement is het dan zaak dat de radiatoren hun werk goed doen. Na de plaatsing en in gebruikstelling bleek dat veel radiatoren of niet warm werden of slechts gedeeltelijk.

Dat heeft ertoe geleid dat meerdere onderzoeken zijn uitgevoerd om te komen tot een -ook financieel acceptabele – haalbare oplossing.

Achtereenvolgens zijn er presentaties gegeven door:

- 1) de firma Coster, die de installatie in onderhoud heeft en ook de ketelvervanging heeft verzorgd. Dhr. Brouwer geeft uitleg over het systeem zoals dat geplaatst is.
- 2) Adek installatieadvies t.a.v. de mogelijkheden om het systeem te optimaliseren. Dhr. Dekker geeft uitleg over het principe van het éénpijpsysteem zoals dat bij de Kersengarde is toegepast en hoe verbeteringen aangebracht zouden kunnen worden. In zijn onderzoek heeft hij de volgende gebreken ontdekt:
  - a. Klein temperatuurverschil tussen aanvoer en retour in het ketelhuis
  - b. Onbalans in de installatie
  - c. Relatief lage aanvoerwatertemperatuur
  - d. Onjuiste bediening thermostaatkranen
- 3) Techem t.a.v. het gebruik van het meetsysteem van de warmte afgifte registratie. Dhr. Speelman legt de werking en het principe uit van de thermostaatregelaar op de radiator en het gebruik van de verbruiksmeters die op de radiatoren zijn geplaatst.

Als bijlage bij dit verslag zijn de diverse presentaties ter informatie bijgevoegd.

Tijdens de pauze is er vervolgens gelegenheid geboden vragen in te dienen die na de pauze plenair zijn behandeld. De vragen en de antwoorden staan hieronder vermeld.

### **De maatregelen:**

Wat gaat er nu gebeuren en wat kunt u zelf doen om het warmer te krijgen.

Er zal een aantal zaken worden gerealiseerd die ook kostentechnisch verantwoord zijn en de minste (bouwkundige) ingrepen tot gevolg hebben.

- 1) Er zullen in elke strang (een strang is een aantal boven elkaar gelegen woningen) in de bergingen zogeheten inregelventielen (elektronisch instelbaar) worden geplaatst waarmee de juiste hoeveelheid water – (afgestemd op de capaciteit van de radiatoren in die strang) kan worden ingesteld en zonodig worden bijgesteld.
- 2) De juiste capaciteit van de pomp wordt ingesteld
- 3) De stooklijn (dat is de temperatuur vanaf de ketel die het systeem ingaat) wordt omhoog bijgesteld
- 4) Toepassen van waterbehandeling. Hierbij wordt een vuilfilter in de installatie aangebracht die het vuil/residu uit het leidingwater filtert.

Deze werkzaamheden zullen niet tijdens het stookseizoen worden uitgevoerd omdat de kans groot is dat dan het gehele gebouw enige tijd zonder verwarming komt te zitten en dat risico gaan we niet aan. Dat betekent dat in april/mei 2018 deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. In de periode naar het voorjaar van 2018 kunnen voorbereidende werkzaamheden worden gedaan zoals het in kaart brengen van onder meer het leidingverloop in het gebouw.

## Wat kunt u zelf doen?

Bij bezoeken in verschillende woningen zijn ook constatering gedaan die de werking van het verwarmingssysteem nadelig beïnvloeden zoals

- Het volledig wegwerken van de radiatoren achter een omkasting. De thermostaatknop zit dan ook opgesloten in een kast waardoor de werking volledig teniet wordt gedaan.
- In een aantal gevallen is geconstateerd dat er zware/dikke gordijnen voor de radiatoren hangen en dus blijft de warmte dan achter de gordijnen hangen.
- Voor een optimale temperatuur moet er ook zo gelijk mogelijk worden gestookt. Dus niet 's-avonds de knop naar 10 graden en overdag naar 20 graden. Beter is het om de nachttemperatuur naar 18 graden bij te stellen.

Voor een optimale werking moeten de radiatoren zo vrij mogelijk worden gehouden zodat de maximale warmteafgifte mogelijk is. Ook kan er eventueel gebruik gemaakt worden van een "externe" voeler wanneer de radiatorknop volledig in een omkasting zit weggewerkt om nog enig nut van de thermostaatknop te hebben.

De vragen:

---

Tijdens de pauze zijn verschillende vragen ingediend die onderstand zijn genoteerd en van een antwoord voorzien:

- De badkamerradiator staat uit en toch is er registratie van de verbruiksmeter?  
Antwoord: er kan door Techem een controle van de meter worden uitgevoerd; dat gaat op basis van kosten ongelijk en de daaraan verbonden kosten zijn ca. € 150,-
- Hoe kom ik aan een buiten/externe – voeler?  
Antwoord: deze voeler kan Coster leveren
- Kan er een korte uitleg worden gegeven over de ingrepen die in het voorjaar van 2018 worden gedaan?  
Antwoord:
  - \*Er zullen in elke strang (een strang is een aantal boven elkaar gelegen woningen) in de bergingen zogeheten inregelventielen (elektronisch instelbaar) worden geplaatst waarmee de juiste hoeveelheid water – (afgestemd op de capaciteit van de radiatoren in die strang) kan worden ingesteld en zonodig worden bijgesteld.
  - \*De juiste capaciteit van de pomp wordt ingesteld
  - \*De stooklijn (dat is de temperatuur vanaf de ketel die het systeem ingaat) wordt omhoog bijgesteld
  - \*Toepassen van waterbehandeling. Hierbij wordt een vuilfilter in de installatie aangebracht die het vuil/residu uit het leidingwater filtert.
-

- Over Techem zijn in de media diverse klachten geuit over de onjuiste wijze van meten. Wat is hier de reactie van Techem op?  
Dhr. Speelman antwoord hierop dat in de media altijd de zaak wat overtrokken wordt neergezet. Hij blijft erbij dat de werkwijze volledig transparant is en controleerbaar.
- Welke garanties worden gegeven dat het systeem optimaal functioneert als de voorgesteld ingrepen zijn toegepast?  
Antwoord: Harde garanties kunnen niet worden gegeven maar het is wel zeer aannemelijk dat de werking van het systeem zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.
- Bewoners zitten nu in de kou en er wordt in een aantal woningen aanvullend gestookt met elektrische kachels; wie vergoed deze kosten?  
Antwoord: Dat is geen vraag die vanavond beantwoord kan worden. Deze vraag gaat mee naar de VvE vergadering.
- De opmerking is gemaakt dat er een gebrek is aan consistentie tussen de verschillende presentaties.  
Antwoord: Dit wordt niet herkend.
- Kunnen er automatische ontluchters worden aangebracht op de bovenste etages; het geborrel van de radiatoren is vaak zeer hinderlijk en dan moet men zelf de radiatoren weer gaan ontluchten?  
Antwoord: in de uitwerking kan naar de haalbaarheid hiervan onderzoek gedaan worden.
- De plaats waar de meters op de radiatoren zijn geplaatst klopt niet met de 75% regel.  
Antwoord: de meter mag hoger geplaatst zijn.

Hiermee is de avond tot een einde gekomen en dhr. Leloux bedankt iedereen voor hun aandacht en inbreng. Met elkaar gaan we voor een optimalisatie van de installatie. Voor de komende winterperiode waarschijnlijk nog niet optimaal maar de stooklijn zal in ieder geval hoger worden gesteld zodat daar in ieder geval een merkbaar effect van moet komen.