

Dinsdag 20/09/2022

Geachte mede-eigenaars, geachte bewoners,

Ter voorbereiding van de vergadering had ik graag wat opmerkingen doorgegeven. Het is daarbij mijn intentie om toekomstige conflicten te vermijden en positieve voorstellen te uiten. Sla dit niet achteloos over want het kan U veel geld opleveren. ;-)

Waterontharder:

- hoe wordt de zoutaankoop, -opslag en -aanvulling georganiseerd? Hendrik? Wat als dit niet meer mogelijk is? Fysisch of bij ziekte.
- Doordat er wordt overgestapt van een individueel systeem naar een collectief systeem brengt dit laatste toch wel bijkomende verplichtingen en handelingen met zich mee.
- Wanneer een waterontharder wordt geplaatst is de watermaatschappij niet meer verantwoordelijk om de kwaliteit van het water na de ontharder te controleren. Maar, wie is dan verantwoordelijk wanneer “iets” gebeurt? Bijvoorbeeld een contaminatie. Is de persoon die het zout aanvulde juridisch verantwoordelijk of de algemene vergadering die de plaatsing goedkeurde? Maar wat met tegenstemmers? Ik ben me bewust dat zo'n situatie zich zeer uitzonderlijk kan voordoen, anderzijds is het niet uit te sluiten. **Er wordt immers een open systeem gecreëerd die langdurig veel zorgvuldigheid en nauwkeurigheid eist.**
- Meer informatie zie:
Aanbevelingen_nabehandeling_water_voor_menselijke_consumptie_2018_06_11_TW.pdf

Restwarmte: inderdaad nog maar eens.

- Uitgangspunt en voorwaarde is het super goed geïsoleerder gebouw dat ons noopt anders na te denken over de verwarming van het gebouw.
- nu de prijs voor gas zo hoog is lijkt het me aangewezen om toch iets te doen aan de ongeveer 60% restwarmte. Ik merk dat daar in vorige vergaderingen nogal lichtzinnig wordt mee omgesprongen alhoewel het om aanzienlijke bedragen gaat waar niemand nut bij heeft. Restwarmte is hoe je het draait of keert verloren of weggesmeten gas, lees geld. Wie laat immers de motor van zijn auto draaien wanneer die in de garage staat? Wie laat dag en nacht het licht branden om bij valavond licht te hebben? Wie laat constant een pot met water opwarmen tegen dat hij/zij moet koken? Het antwoord is duidelijk, niemand. Wie laat de ketel dag en nacht branden wanneer er geen warmte gevraagd wordt? Wij dus. Is dit echt nodig, nuttig, verstandig. Of kan het efficiënter? Ja het kan!
- Daarom dit voorstel gebaseerd op wetenschap. Hieronder vindt U het advies van een expert ter zake, Peter van der Wilt, Expert Energie (Wie dit niet wil lezen kan gerust de volgende passages overslaan tot aan de alinea mijn voorstel is.)
- Zie: <https://www.consumentenbond.nl/cv-ketel/afstellen-van-je-cv-ketel>
 - Stel de **ecostand in** op de cv-ketel in plaats van de comfortstand. Bij de comfortstand houdt de ketel de warmtewisselaar warm om op elk moment warm water te kunnen regelen. Met de eco-stand duurt het een beetje langer voordat het warme water uit Uw kraan, in Uw radiatoren stroomt. Er loopt dan iets meer water weg. Maar voor het milieu en vooral onze portemonnee is dit veel beter dan het extra gasverbruik bij de comfortstand.
 - Gemiddeld bespaar je zo'n 10 à 20 kubiek gas per jaar door het instellen van de eco-stand. Dit kan iets minder of (veel) meer zijn, dat hangt af van je leefstijl en je cv-ketel. Kijk je

naar de tijd dat je cv-ketel langer meegaat, dan gaat dit al gauw over 250 kubiek gas. Dat komt neer op honderden euro's.

- Sommige ketels hebben een 'slimme' stand die tussen de eco- en comfortstand in zit. De ketel houdt de warmtewisselaar dan alleen warm op tijden dat je regelmatig warm water gebruikt. Die 'slimme' stand werkt daarom alleen goed als je een regelmatig leven leidt.

◦

- **Aanvoertemperatuur verlagen**

- Door het verlagen van de aanvoertemperatuur kun je nog veel meer gas en kosten besparen dan met de eco-stand. Maar de tips zitten elkaar niet in de weg. Je kunt ze dus allebei toepassen. De lagere aanvoertemperatuur levert je een besparing van rond de 100 kubiek gas per jaar op.

- Via de display van de cv-ketel verlaag je de **maximale 'aanvoertemperatuur' van het verwarmingswater tot bijvoorbeeld 50°C**. Deze instelling van de ketel staat vaak onnodig hoog. Het empirisch handje onder de kraan kunnen houden is te onnauwkeurig.

- De maximale aanvoertemperatuur regelt hoe warm het cv-water is als de ketel op hoog vermogen draait om een koud huis op te warmen. Vaak is de ingestelde aanvoertemperatuur bijvoorbeeld 80°C. Dat zorgt voor een hoge 'retourtemperatuur', water dat heet bij de ketel terugkomt. Daardoor werkt het hoog-rendementsprincipe niet. En verbruik je zo'n 10% meer energie.

- Handig weetje. Ga eens buiten staan als het koud is. Zie je een flinke witte rookwolk boven je afvoerpijp? Dan zit er veel waterdamp in de afvoergassen van je ketel. Er condenseert dan weinig of geen water en de ketel werkt niet met maximaal rendement. Dit is oké als het 's ochtends is, bij het opwarmen vanuit koude toestand, of als net iemand een douche neemt. Maar zie je witte rook terwijl de ketel gewoon je huis op temperatuur houdt? Dan verspil je energie.

De aanvoertemperatuur regel je normaal gesproken in het displaymenu van de ketel. Bij een lagere instelling komt het huis 's ochtends langzamer op temperatuur. De radiatoren worden minder heet. Zoek naar een goede middenweg tussen snelheid en zuinigheid. Midden in de winter kun je de aanvoertemperatuur als het nodig is tijdelijk hoger zetten dan in het voorjaar en de herfst.

- Voor de zekerheid stellen installateurs alles extra hoog in. Zij hoeven je energierekening niet te betalen. **Ook zijn veel installateurs opgeleid in een tijd dat huizen minder goed geïsoleerd waren en ketels dus harder moesten werken om huizen warm te houden.**

- **Warm kraantjeswater**

- De temperatuur van het kraantjeswater kun je ook lager instellen voor het besparen van energie. Maar pas op: door het risico op een legionellabesmetting is het niet slim de warmwatertemperatuur lager te zetten dan 60°C.

- Let op: dat geldt niet voor de tips hierboven over de aanvoertemperatuur van de verwarming. Die kan zonder risico naar 50 graden of zelfs lager.

- Ook kun je soms stroom besparen door de pompinstelling lager te (laten) zetten. Maar de nieuwste ketels hebben modulerende pompen, die de draaisnelheid zelf aanpassen aan de warmteafgifte van de radiatoren. Dan hoeft je de pompsnelheid niet in te stellen.

Mijn voorstel is dus om minimaal zes maand de eco-stand van de ketel uit te proberen. En de aanvoertemperatuur te verlagen tot 55°C voor de verwarming en 60°C voor het warm water. Eventueel begeleid met een eenvoudige vrijwillige vragenlijst ter evaluatie.

Ik stel vast dat zuinige verbruikers van warm water **gestraft** worden via de afrekening van de restwarmte. **Dit is totaal onrechtvaardig.** Net alsof je bij een lening evenveel intrest betaald ongeacht het kapitaal wat je leent.

Daarom stel ik andermaal voor om de bijdrage voor de restwarmte evenredig te berekenen met het werkelijk verbruik. Spaarzaamheid wordt hierbij beloond.

Reservefonds

- Eigenaars van de gelijkvloerse verdieping betalen niet mee voor de lift. Kan een regeling uitgedacht worden wanneer de lift of dure onderdelen vervangen dienen te worden? Wie betaald wat?
- Eigenaars van garages betalen niet mee voor het reservefonds van het gebouw. Kan een regeling uitgedacht worden wanneer de poort van het gebouw vervangen dient te worden? Wie betaald wat?
- Er zijn eigenaars die geen garage in eigendom hebben. Kan een regeling uitgedacht worden wanneer onderdelen van een garage aan vervanging toe zijn? Wie betaald wat?
- Zijn eigenaars die enkel één of meerdere garages in eigendom hebben stemgerechtigd voor zaken die enkel het gebouw (appartementen) aanbelangen?

Bij deze wil ik nog eens benadrukken dat het mijn intentie is om positieve voorstellen te uiten. Al klinken sommige redeneringen vreemd en uitzonderlijk er is ernstig over nagedacht.

In de hoop jullie wat stof tot nadenken te hebben gegeven zie ik jullie graag op de volgende syndicusvergadering in oktober.

Positieve reacties, opbouwende kritiek en bedenkingen zijn meer dan welkom via renaat_sijs@hotmail.com

Samen komen we eruit!

Dank

&

vriendelijke groeten,

Renaat Sys

Varsenare

renaat_sijs@hotmail.com