

VVE AALSMEERWEG 62 MAAKT HET PAND BIJNA AARDGASVRIJ MET DE GROENE PAAL

OOK HEEL KLEINE VVE HEEFT MOGELIJKHEDEN VOOR VERDUURZAMING

Aalsmeerweg 62 in Amsterdam ^

Kan een heel kleine VvE midden in de stad aardgasloos worden? Voor die vraag stonden de leden van VvE Aalsmeerweg 62 in Amsterdam. De VvE bestaat uit vier leden. Wendy Ravensbergen, sinds tien jaar voorzitter van het VvE-bestuur, kocht vorig jaar het appartement op de begane grond. Dat bestaat sinds de verbouwing uit twee etages: begane grond en souterrain. Samen met medebestuurslid Vanessa van Veelen, die de bovenste etage bewoont, zocht ze uit wat de mogelijkheden waren om de woningen te verduurzamen. Met succes: beide dames hebben nu een aardgasloos appartement. De eigenaren van de beide andere woonlagen maken voor het warme tapwater nog gebruik van gas. De bestuursleden willen graag andere kleine VvE'en inspireren met hun ervaringen.

Wendy: "Voor ik het appartement op de begane grond (mét een flinke tuin!) kocht, was ik eigenaar van het appartement op de tweede etage. De aannemer adviseerde me om bij de verbouwing meteen de fundering aan te pakken, want dat zou toch een keer moeten gebeuren. Toen bleek het ook mogelijk om een souterrain te realiseren. Daar is nu mijn slaapkamer."

Er bleek nog meer mogelijk in de fundering: met behulp van De Groene Paal kon - gebruik makend van het grondwater - een systeem worden gerealiseerd om de warmtevoorziening van het pand te regelen.

Vanessa van Veelen heeft zich intensief beziggehouden met de verduurzaming van het pand. Zó intensief dat ze inmiddels haar werk heeft gemaakt van verduurzaming: ze werkt als projectmanager 'aardgasvrij' bij ThuisBaas, een dochteronderneming van Urgenda. ThuisBaas is een installatiebedrijf dat appartementen aardgasvrij maakt en de eigenaren desgewenst volledig ontzorgt. Vanessa: "Ik heb me met name verdiept in de mogelijkheden om subsidie te krijgen, want een pand aardgasvrij maken is een dure aangelegenheid. Dat bleek inderdaad mogelijk: via Amsterdam Aardgasvrij en City-Zen, dat voorbeeldprojecten subsidieert. Door gebruik te maken van de ISDE-subsidie konden we zonnecollectoren plaatsen voor de verwarming van het tapwater. Maar de grootste energiewinst hebben we geboekt door de installatie van De Groene Paal."

De Groene Paal

De techniek van De Groene Paal bestaat uit warmtewisselaars die in de funderingspalen worden geplaatst. Door de warmtewisselaars stroomt een koude vloeistof die door de omgevingstemperatuur van de bodem tot ca. 4 graden wordt opgewarmd. De warmtepomp (een alternatief voor de cv-ketel) zet deze warmte om in bruikbare energie. De funderingspalen hebben op deze manier niet alleen een constructieve functie; ze spelen ook een rol in de energievoorziening.

Bij de VvE Aalsmeerweg 62 is niet - zoals gebruikelijk - een hybride warmtepomp toegepast, maar een water-water-warmtepomp. Een hybride pomp werkt in combinatie met een cv-ketel voor de lange koudeperiodes, maar Wendy en Vanessa wilden al het gas uit hun woning hebben. Ze koken op inductie, zodat de appartementen volledig gasvrij zijn. Bovendien gaat de energierekening fors omlaag. Installateur REBRA/Ecensy, die gespecialiseerd is in duurzame energietoepassingen, heeft het werk prima aangepakt. Beide bestuursleden zijn tevreden over de realisatie van het verduurzamingsproject.

'Slim aanpakken'

Wendy en Vanessa pakten de zaken zelf ook slim aan. "Als een van de bewoners aangeeft dat er bijvoorbeeld een nieuwe keuken of badkamer zal worden geplaatst, zorgen

we ervoor dat meteen de (stand)leidingen worden meegenomen in de verbouwing. Op die manier is inmiddels het hele leidingwerk aangepakt en zijn we - ook wat dat betreft - helemaal klaar voor de toekomst."

In de bestaande 13 funderingspalen zijn extra leidingen getrokken. Dat kostte omgerekend € 6.300 per eigenaar. Via City-Zen krijgt iedere eigenaar ca. € 5.000 aan subsidie. Dat maakt de investering betaalbaar: iedere eigenaar betaalt nu slechts € 1.300.

Beide bestuursleden vinden het belangrijk dat het pand goed wordt onderhouden. "Het pand is ons gezamenlijke eigendom en in feite is het ook ons pensioen. Alles wat je eraan verbetert, betekent een verrijking van jezelf", vinden ze. "De warmte-installatie is nu helemaal futureproof. De warmtepomp werkt samen met de zonnecollectoren. Warmte die we niet nodig hebben, gaat de grond in. Als we die nodig hebben voor de verwarming, haalt de warmtewisselaar de warmte weer uit de grond. Zo fungeert de grond in feite als onze batterij!"

Tien jaar onderhoud

Het meerjarenonderhoudsplan dat tien jaar geleden door een bouwkundige is opgesteld, bewijst nog steeds goede diensten. Vanessa: "In de afgelopen tien jaar is intensief onderhoud gepleegd aan het pand. Al het achterstallige onderhoud hebben we aangepakt en we hebben ook een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen genomen. De appartementen zijn voorzien van HR++-glas; de vloer, de voorgevel en het platte dak zijn geïsoleerd. Op het dak zijn vier zonnecollectoren geplaatst.

Om het achterstallig onderhoud uit te kunnen voeren, hebben we de VvE-bijdrage tijdelijk flink verhoogd. Nu betalen we per maand 140 euro. Daardoor kunnen we elk jaar ca. 4.000 euro sparen voor de opbouw van het reservefonds, de bijstelling van het MJOP en de laatste duurzaamheidsmaatregelen die we nog willen nemen. De verduurzaming is de 'kers op de taart'. We kunnen die maatregelen nemen dankzij het funderingsherstel. De € 1.300 die we betalen voor de Groene Paal zouden we anders moeten uitgeven voor een nieuwe cv-ketel."

De verduurzaming van het punitdak is voorlopig de laatste grote wens van de bestuurders. Op dat dak moeten over vijf jaar dakpannen liggen die zonnestroom opwekken. Die klus wordt - indien mogelijk - gelijktijdig uitgevoerd met andere onderhoudswerkzaamheden. De VvE heeft eerder al geprobeerd om samen te werken met een naburige school die een groot plat dak heeft. Dat zou wellicht prima geschikt zijn voor de plaatsing van een groot aantal zonnepanelen. Die samenwerking is nog niet gelukt. Ook de burens zien nog niet veel in vervaagende verduurzaming. Op onderhoudsgebied wordt incidenteel wel samengewerkt.

"DE BODEM FUNGEERT ALS BATTERIJ VOOR ONS"

'Meerjarensubsidieplan'

Wendy: "Ik zou elke VvE willen adviseren om een goed MJOP te laten maken. Dat kun je eventueel ook in stukjes 'knippen', zodat je maatregelen kunt treffen op het moment dat die opportuun zijn."

Vanessa heeft ook een wens: "Het zou mooi zijn als de gemeente een 'meerjarensubsidieplan' zou hebben. Dan kunnen alle woningeigenaren zich voorbereiden op mogelijke maatregelen. Daarnaast zou het fijn zijn als er meer subsidiemogelijkheden zouden zijn voor een kleine VvE als de onze. Voor de meeste regelingen komen we - gezien de geringe oppervlakte - niet in aanmerking. Dat houdt verduurzaming tegen en dat is jammer. Want het kan wél!"

Wendy en Vanessa geven graag informatie over hun project. Daarover leest u meer op: <https://vve-aalsmeerweg62.nl> <

✓ Vanessa van Veelen (links) en Wendy Ravensbergen laten zien hoe De Groene Paal werkt

