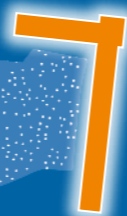


Een flatgebouw uit 1963 en hoe
de VvE met succes schakelde van
aardgas naar duurzame energie

Oude dame, nieuwe energie

N O O R D Z E E

Egmond aan Zee



Oude dame, nieuwe energie

Kennedyflat (1963)
verduurzaamd
met VvE als
krachtige
verbinder



Zon, lucht en een succesvolle energieslag in Egmond aan Zee



NZE GELIEFDE KENNEDYFLAT uit 1963 is verduurzaamd, het is ongelofelijk maar waar. Op het flatdak prijken 270 zonnepanelen die tien industriële lucht/water warmtepompen in de technische ruimte van energie voorzien. Vanaf daar leveren deze warmtepompen via nieuw leidingwerk warmte aan 74 appartementen. De lage temperatuur radiatoren in de woningen verdelen de warmte gelijkmatig. Dankzij de goede isolatie is het behaaglijk warm. Regelmatig kijken onze bewoners op de thermometer of het echt wel 20 graden is. Tot hun verbazing is dat zo, ondanks de lauwtjes aanvoelende radiatoren. Dat is wennen!

De weg naar aardgasvrij wonen was spannend, intensief en vooral een enorme uitdaging. Alle bewoners en betrokkenen beseffen dat dit traject onlosmakelijk verbonden is met onze voorzitter André van Stigt. Zijn expertise speelde een belangrijke rol maar vooral ook zijn overtuiging dat er altijd een oplossing te vinden is voor oude gebouwen.

Wij bewonderen zijn energie en tomeloze inzet om iedereen te verbinden tot een sterke en prettig samenwerkende groep. Wij zijn hem enorm dankbaar dat hij zijn plannen heeft doorgezet, waardoor wij nu onafhankelijk van aardgas kunnen verwarmen.

Een geweldige stap vooruit voor het klimaat en een prettig gevoel in deze turbulente tijden.

Wij weten dat André graag ziet dat de wetgeving voor VvE's zodanig wordt aangepast dat verduurzamen makkelijk kan en vooral heel normaal wordt. Wij weten ook dat André het jammer zou vinden als onze verworven kennis en ervaringen gauw verloren gaat. Zijn visie is dat de (lokale) overheid daarin te hulp moeten schieten en dat je mensen vooral voorbeelden moet geven dat het kan.

Met dit boekje willen we daarom graag een aanzet geven. Een inspiratiebron zijn voor anderen die de weg naar verduurzaming nog voor zich hebben. Tegelijk willen we André ook hartelijk bedanken voor zijn onbegrensde inspanningen en hem en onze leden een boekje met zeer diverse transitieverhalen en flathistorie aanbieden. Ik wens dan ook iedereen en in het bijzonder André en Jet veel leesplezier.

Namens het bestuur van de VvE

Thea Hamann, vicevoorzitter



Oude dame, nieuwe energie interviews

De persoonlijke
verhalen achter de
energietransitie

Flatgebouw Kennedyboulevard | de feiten

BOUWJAAR 1963 **BOUWJAAR MAISONNETTES** 1964 **TOTAAL** 74 eenheden, woonoppervlakte 60-70m², woningen korte en lange vleugel, hoekwoningen en maisonnettes. **VERENIGING VAN EIGENAREN** met Nederlandse en buitenlandse eigenaren. **DE VvE** heeft statutair een leveringsplicht van warmte en algemene voorzieningen maar geen bezit | 1/3 eigenaar-bewoner | 1/3 eigenaar-vakantiewoning | 1/3 eigenaar-verhuurder. **MEER DAN DE HELFT** is lang eigenaar, soms familiehistorie, meerdere generaties eigenaren. Flat roept emoties op, jeugdherinneringen, beleving. Er is een sterke band met de woning.



Truus Schoehuijs

APPARTEMENT: korte vleugel - 5e etage

SITUATIE: eigenaar-verhuurder

WONING: dubbel HR glas, voorzetwanden

Eerst dacht ik: wil ik dat allemaal wel?

IK KREEG BRIEVEN THUIS en schrok eerlijk gezegd. De VvE schreef over grote vernieuwingsplannen met de verwarming. Ik dacht hoe moet dat

dan met verhuren? En waarom moeten we van die verwarming af, mijn verwarming beviel me prima en zag er netjes uit. Later zag ik ook foto's van verrotte leidingen ergens in het gebouw, maar dat dan het complete flatgebouw ermee te maken kreeg dat had ik niet verwacht.

Eerst dacht ik: wil ik dat allemaal wel? Maar toen later een meerderheid het wilde, heb ik me onmiddellijk erbij neergelegd. Dacht dan ga ik mee. Het wordt besloten en waarschijnlijk zal het wel een goed besluit zijn.

De werkzaamheden daar zag ik enorm tegenop, want ja hoe moet dat met je woning, wat moet eruit hoe moet ik dat opslaan, hoe gaat het worden? Op een planning zag je 'van

zo lang tot zo lang zijn ze met u bezig', maar ze lopen altijd uit die bedrijven. En hoe groot wordt de bende, kan ik dan gelijk verhuren of juist niet? Maar dan was er de dame van het bestuur en de huismeester, die stellen je wel gerust, die zeggen ja maar weet je dit is de toekomst. Het is goed afgelopen uiteindelijk en wat me vooral gelukkig heeft gemaakt, ze waren precies op tijd klaar. Het was allemaal schoon, opgeruimd en de installateurs hadden alles netjes teruggezet. Ik heb echt mijn ogen uitgekeken. De dag erna kon ik zo weer verhuren.

Wat ik heel prettig vond, is dat ik het bestuur of de huismeester altijd iets kon vragen. Die losten het op en iedereen was behulpzaam. Dat hoor je ook niet zo vaak over een VvE, meestal is het van zo moet het. Hier was dat anders, ze zeiden kan ik je helpen. Ik had vertrouwen en een heel goed gevoel."





Elma en Kees van Gilst

APPARTEMENT: korte vleugel - 3e etage

SITUATIE: eigenaar-vakantiewoning

WONING: dubbel en tripple HR glas, voorzetwanden

Het is een soort proces in je hersenen dat moet nog even om

WIJ WONEN met veel plezier op de korte vleugel van het flatgebouw. De situatie met de oude

gasleidingen was heel ingewikkeld en vooral urgenter dan bij de lange vleugel. Net als alle andere flateigenaren kregen we via de VvE een gasloze verwarming. Zelf moesten we binnen een jaar zorgen voor een elektrische kookplaat en een elektrische boiler voor warm tapwater en douchen. Een behoorlijke investering. Dat is uitgelegd op ledenvergaderingen, maar raakte toch wat op de achtergrond door het enorme project met de verwarming.

Onze voorzitter maakte afspraken met een lokale elektricien voor een voordeliger tarief. Bewoners hoefden dan ook niet alles uit te leggen. In de stoppenkast komen twee extra groepen, je hebt een elektrische boiler nodig voor warm water, een inductiekookplaat en ook geschikte pannen.

Wij zijn helemaal om, compleet van het aardgas af, wat heel plezierig is. Als de nieuwe verwarming er altijd al was geweest, was ons niets opgevallen. Maar omdat we overgingen naar een andere manier van verwarmen is het anders.

Vroeger liepen bloedhete buizen door de woning waardoor je altijd een voorverwarmd huis had. Twee radiatoren opendraaien was voldoende meer hoefde niet. Nu zetten we ruim twee uur voor aankomst de verwarming aan. Als je van buiten komt, is het lekker binnen. Het is alleen raar dat de radiator altijd koud voelt, dat is wennen. Het is een soort proces in je hersenen dat moet nog echt even om, verder is het prima hier."





Tini Roedema-Brinkman

HOEKAPPARTEMENT: lange vleugel - 1e etage

SITUATIE: eigenaar-bewoner

WONING: dubbel HR glas, voorzetwanden

Een keer heb ik nog een appeltaartje voor ze gebakken

'OP DE KORTE VLEUGEL van de flat waren problemen met de gasleidingen en dat heeft ons over de streep getrokken om niet te vervangen maar meteen over te gaan op een andere manier van verwarmen. Ik heb meteen gezegd gaan jullie je gang maar ik vind het allemaal prima.

Ze zijn aan deze kant van de flat begonnen met een rijtje van vier appartementen boven elkaar. Mijn woning was de eerste waardoor de installateurs hier ervaring konden opbouwen voor de rest van de flat. Dat hebben ze van te voren ook gezegd. Bij elkaar waren ze zo'n drie weken in de weer. Ergens anders wonen had ik kunnen regelen maar ik wilde heel graag erbij blijven.

Het was wel een toestand, de buitendeur stond vaak open en soms waren er drie of vier mensen tegelijk over de vloer en inderdaad gebeurden er soms onverwachte dingen.

Bijvoorbeeld toen de gaten in het plafond geboord werden voor de stijgleidingen. Per ongeluk viel daarbij een hoop gruis naar beneden en was er veel stof. Maar daarna ging het prima en ik hoorde later van andere bewoners dat de werkzaamheden hun enorm meegevallen zijn.

Het waren allemaal heel aardige jongens. Ik kon goed met ze opschieten en vond het gezellig ook. Een keer heb ik nog een appeltaartje voor ze gebakken en met de montageleider ging ik nog wel eens een bakkie doen.

Met het resultaat ben ik nu heel blij. Verwarmen met een lage temperatuur geeft een fijne warmte. Ik heb hem op 20 graden staan en de warmte is echt verdeeld. Vroeger liep je naar een radiator en dan voelde je daar de warmte. Maar nu verspreidt de warmte zich over hele huis, het is heel regelmatig en echt plezierig."





Peter Pannekeet

WERKPLAATS/BUREAU: onderin de flat

SITUATIE: huismeester

Als een soort smeerolie zat ik dan tussen bewoners en bestuur

IK DENK dat we één van de eerste flats uit de jaren 60 zijn die anno 2021 volledig gasloos verwarmd wordt. De manier waarop dit gebeurde is bijzonder geweest. In ons geval waren de CV-ketels hoewel ouder nog niet afgeschreven, maar de verdere infrastructuur was gaar en de netbeheerder had ook een deel van de gasleidingen afgekeurd. Wat doe je dan? Een bestuur dat vervolgens plannen maakt voor meteen ook verduurzaming, die uitzet bij verschillende partijen en een keuze maakt, dat is toch wel een kwestie van durf en lef.

Het was een boeiende periode en de opbouw van de nieuwe warmtepomp-installatie vanaf nul meemaken vond ik heel leuk en interessant. Ik kon goed overweg met die jongens, het waren aardige vakmensen die wisten wat ze deden.

De begeleiding van de bewoners was intensief. Voor alle woningen gold een standaard aanbod met een strakke planning. Toch kwamen continue vragen naar mij toe over mogelijke aanpassingen. Bijvoorbeeld of een leiding niet toch uit het zicht aangelegd kon worden. Via mij kwam zo iets bij het bestuur dat dan terugkoppelde dat afwijken van het aanbod de algehele planning in gevaar bracht. Daar zat ik dan als een soort smeerolie tussen. Want tegen woning-eigenaren zeggen dat iets niet anders kan..., die zetten dan de hakken in het zand. Het bestuur had daarvoor begrip en probeerde steeds een goede oplossing te vinden. Ik moet zeggen dat het al met al voor zo'n groot project heel goed en met weinig weerstand verlopen is. Dat heeft me heel erg verbaasd."



financiering



OPWEKINSTALLATIE

10 stuks lucht/water warmtepompen in cascade opstelling	Eigendom van Eteck	Maandlijks leasebedrag dat jaarlijks met een vast indexpercentage stijgt
Beheer en onderhoud van de installatie	Eteck gedurende 15 jaar	Vaste vergoeding per maand met jaarlijkse indexatie volgens consumentenprijsindex (CPI)
Additionele dienstverlening t.b.v. data collectie en presentatie	Eteck gedurende 15 jaar	Vaste vergoeding per maand met jaarlijkse indexatie volgens CPI

ZONNEPANELEN

270 zonnepanelen	Joulz	Leaseovereenkomst tussen VvE en eigenaar
------------------	-------	--

LENING

Energiebespaarlening via het Nationaal Warmte Fonds	Geld moest binnen twee jaar besteed zijn	€ 600.000
---	--	-----------

RESERVEFONDS VVE EN MEERJARENONDERHOUDSPLAN

Aanspraak uit reservefonds	€ 300.000
----------------------------	-----------

FINANCIERING DOOR LEDEN

Bijdrage VvE	Lidmaatschap VvE	Jaarlijks vast en gelijkgebleven bedrag
Investerings leden	Particulier eigendom	dubbel/triple HR glas,
Investerings leden	Particulier eigendom	aanleg twee extra elektrische groepen
Investerings leden	Particulier eigendom	elektrische warm water boiler, elektrische kookplaat, aanpassing pannen

VARIABLE KOSTEN LEDEN

Verwarming appartement	VvE - leverancier warmte	Afhankelijk van verbruik
Electriciteit appartement	Electriciteitsleverancier	Afhankelijk van verbruik

FINANCIËLE AANDACHTSPUNTEN

- VvE krijgt geen subsidie van de Gemeente Bergen NH voor aanpassingen in de woning, eigenaar-bewoner wel.
- Eteck kreeg voor de installatie subsidie waardoor de kosten voor de VvE omlaag gingen.
- VvE moest betalen voor ontmantelen gasmeter, is voor particulieren gratis.
- Collectieve maatregelen worden niet in het energielabel van een appartement doorberekend; daardoor minder waardevermeerdering voor eigenaren dan logisch is.

planning



PLANNING WERKZAAMHEDEN

- Aanleg nieuwe collectieve installatie met lucht/water warmtepompen in vrije ruimte naast de bestaande gasgestookte installatie
- Aanleg nieuw centraal leidingwerk
- Iedere 14 dagen vier woningen boven elkaar, meest lawaaiige dagen vooraf bekend
- 1e werkdag: demontage stijgleidingen en hoge temperatuur radiatoren
 - 2e werkdag: plaatsing voorzetwanden
 - 3e werkdag: start ophangen lage temperatuur radiatoren en aanbrengen stijgleidingen
 - 8e werkdag: afpersen leidingen en controle op lekken
 - 9e werkdag: afwerking timmerman
 - 10e werkdag: oplevering en aansluiting op nieuwe installatie
- Verwijdering collectief gasgestookte installatie na aansluiting alle appartementen



Buiteneenheden lucht/water warmtepompen op het flatdak.

isolatie



ISOLATIE GEREALISEERD DOOR VVE

- Voor de transitie:
- stucplaat zeezijde (ivm waterdoorslag)
- Vanwege de transitie
- dakisolatie
 - voorzetpanelen in woning
 - algemene ruimtes flat
 - voorzetramen berging

ISOLATIE GEREALISEERD DOOR EIGENAREN

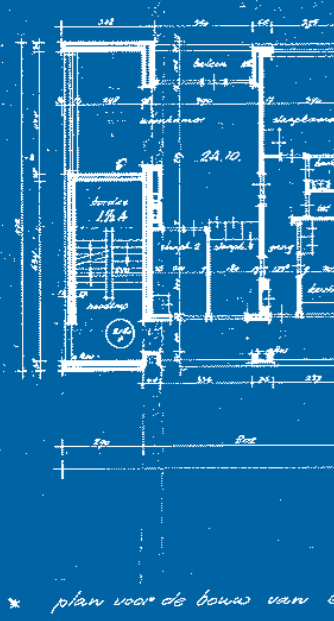
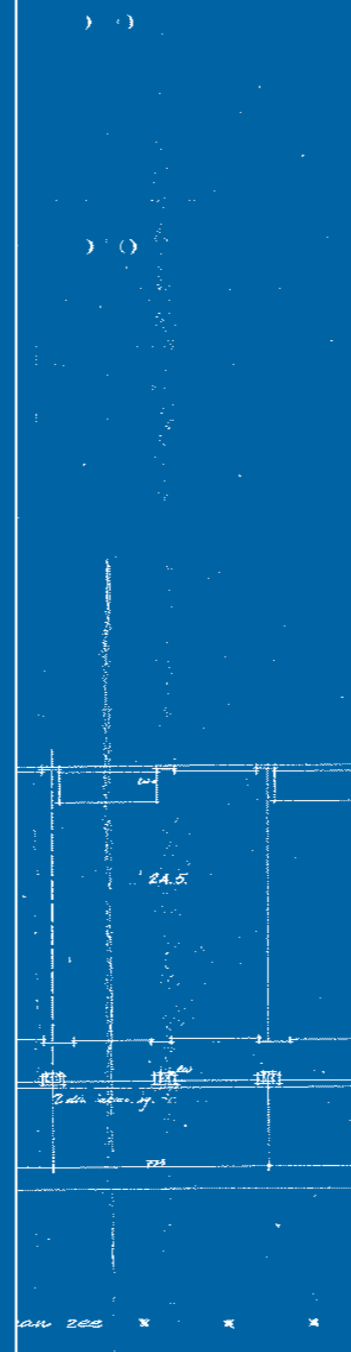
- dubbel of triple HR glas vaak al ver voor de transitie
- tijdens de transitie met mogelijkheid gezamenlijke inkoop
- soms extra vloerisolatie

ENERGIELABELS

- Energielabel voor transitie: F-G
- Energielabel na transitie: B voor het totale gebouw
- Energielabel voor individuele woningen: E (haat in berekeningssysteem dat niet uitgaat van collectieve voorzieningen)



Installatie in de technische ruimte.



plan voor de bouw van

plan 795A blad 4
 architectenbureau blanken wijfers
 beverwijk 30 oktober 1961
 P13 tekend
 de Griffioen
 PLATTEGROND 2A



Thea Hamann

APPARTEMENT: lange vleugel - 4e etage

SITUATIE: eigenaar-bewoner

WONING: dubbel HR glas, voorzetwanden

Een mooi traject waarbij ik veel mensen intensief heb leren kennen

IK WAS ALLERMINST ENTHOUSIAST toen begin 2018 de verduurzamingsplannen van het bestuur op tafel kwamen en zat helemaal niet te wachten op dure investeringen vanwege een linkse hobby. Ik stuurde een mail met mijn overdenkingen en voor ik het wist zat ik in de duurzaamheidscommissie en werd al gauw voorzitter.

Wat bleek: de plannen waren niet ingegeven door een linkse hobby, maar vervanging was gewoon nodig en als je dan gaat vervangen dan doe je er heel verstandig aan om ook meteen te gaan verduurzamen.

Het hele traject heeft me heel veel vrije tijd en energie gekost. Vooral het laatste jaar was het bijna een tweede baan. Doordat niet alle eigenaren hier ook wonen, was er verschillende betrokkenheid bij het proces. We hebben

iedereen op allerlei manieren geïnformeerd maar je kan mensen niet dwingen hun mail te lezen of naar vergaderingen of spreekuren te komen. Daardoor ontstonden er toch situaties dat mensen zich overvallen voelden als de plannen of werkzaamheden dichterbij kwamen. Dan kreeg ik ook wel te maken met verbaasde of kritische reacties over besluiten. Als mensen zich dan ook niet meer realiseerden dat je dit allemaal vrijwillig doet, vond ik dat soms teleurstellend en ook wel moeilijk.

Al met al kijk ik terug op een heel leuk traject waarbij ik heel veel mensen intensief heb leren kennen. Ik denk dat we met een bescheiden budget een heel mooi product neergezet hebben en ik ben blij dat we met de renovatie ook meteen een grote verduurzamingsstap hebben kunnen zetten, want we hebben maar één aarde en daar moeten we zuinig op zijn!"





Ezra van Zadelhoff

APPARTEMENT: lange vleugel - 4e etage

SITUATIE: eigenaar-bewoner

WONING: dubbel en triple HR glas, voorzetwanden

Als veranderingen nog ver weg liggen, is het een uitdaging iedereen erbij te betrekken

'HET IS EEN BIJZONDERE PLEK en ik wist meteen dat ik hier wilde wonen. Dat is ook wat bewoners van deze flat bindt: iedereen wil hier heel graag wonen of op vakantie zijn. Ik voelde me al gauw verbonden, voelde wat hier speelde. Toen ik wist dat het bestuur plannen had de cv-installatie te vervangen, wilde ik graag iets bijdragen en ben gevraagd voor de duurzaamheidscommissie. Mijn juridische en bestuurskundige achtergrond kwam daarbij goed van pas. Het proces is zowel technisch, economisch als esthetisch en daardoor een uitdaging voor de besluitvorming.

Als veranderingen nog ver weg liggen, is het een uitdaging iedereen erbij te betrekken. Je zoekt veel uit als commissie maar je moet aansluiting blijven houden bij bewoners. Met presentaties tijdens ALV's, nieuwsbrieven, goede

bereikbaarheid via mail en telefoon hebben we dat gedaan. Vergaderverslagen waren online te vinden en eigenaren kregen installatietekeningen.

Belangrijk ook waren de spreekuren die we hielden en waar meer dan de helft van de eigenaren naartoe kwam. Daarnaast waren er nog vele persoonlijke gesprekken. Doordat we de communicatie levend en laagdrempelig hielden, kregen de eigenaren begrip voor de keuzes die we moesten maken en gemaakt hebben.

Mijn speerpunt was vooral de subsidieprocedure bij het Nationaal Warmtefonds. Dat was allesbehalve makkelijk en bijzonder tijdrovend. Ik heb gezorgd goed en verbindend contact te leggen met de medewerkers. Dat resulteerde in begrip voor onze situatie en goede hulp bij de aanvraag die ons uiteindelijk 600.000 Euro tegen lage rente opleverde. Een heel mooi resultaat."





Janny en Frank Olling

HOEKAPPARTEMENT: korte vleugel - tussen 4e en 5e etage

SITUATIE: eigenaar-bewoner

WONING: dubbel HR glas, voorzetwanden

Door dit hele project zijn bewoners veel meer met elkaar begaan

TIJDENS DE VERBOUWING wonden we grotendeels bij onze dochter maar het laatste deel ook weer in de flat. Door bijzondere omstandigheden moest de planning voor ons aangepast worden en dat heeft de bouwgroep enorm goed en zorgvuldig gedaan. Ze waren heel meedenkend. Maar ook het bestuur en andere flatbewoners waren enorm betrokken bij onze situatie en het voelde uiteindelijk alsof we familie erbij gekregen hadden, dat was heel bijzonder!

Door dit hele project zijn bewoners veel meer met elkaar begaan. Ervoor kwam je elkaar nauwelijks tegen en als dan zei je hallo. Nu is dat heel anders. Er was op gegeven moment een borrel en iedereen had hapjes gemaakt, hartstikke leuk!

De warmte in het huis is goed. Alleen in de badkamer hebben we niet de temperatuur die we willen en hebben we vooralsnog een speciaal elektrisch kachelkje daar neergezet. Misschien heeft het ook te maken met de nieuwe manier van verwarmen. Want hoe je de verwarming moet gebruiken is anders dan met de oude cv. Dat is echt wennen. Iemand van het installatiebedrijf heeft het keurig uitgelegd: 's nachts niet helemaal uitzetten anders is er in één keer veel energie nodig om op te warmen en dat is duurder. We waren verbaasd dat als je aan de radiator voelt, het net lijkt of er niets gebeurt maar het is wel 20 graden in je huis. Dat is wel grappig, je moet ermee leren omgaan."





André van Stigt

APPARTEMENT: korte vleugel - maisonnette begane grond

SITUATIE: eigenaar-vakantiewoning

WONING: dubbel en tripple HR glas, voorzetwanden

Een coalitie wordt vitaal door ieder zijn eigen belang te geven en te gunnen

TIJDENS VVE-VERGADERINGEN merkte ik dat er problemen waren met het gebouw. En ja ik zit toch zo in elkaar dat

ik dan wil helpen. Door mijn achtergrond als architect zag ik dingen sneller. Omdat ik kennis en ervaring heb op dit vlak vind ik dat ik ook verantwoordelijkheid moet nemen en zo kwam het voorzitterschap.

Ik zeg altijd je moet luisteren naar een gebouw. Je analyseert hoe een gebouw in elkaar zit en bij een gebouw met veel massa moet je ook op een andere manier naar installaties kijken. De analyse hier: in 50 jaar was er nooit iemand echt bezig geweest met de installatie. Daar bovenop meldde de netbeheerder binnen een paar jaar geen gas meer te leveren. Cruciale gasleidingen konden ze alleen vervangen als wij rigoureuus verbouwden. Omdat overeenstemming binnen de VVE onhaalbaar was, hebben we ingezet op een andere energie-oplossing.

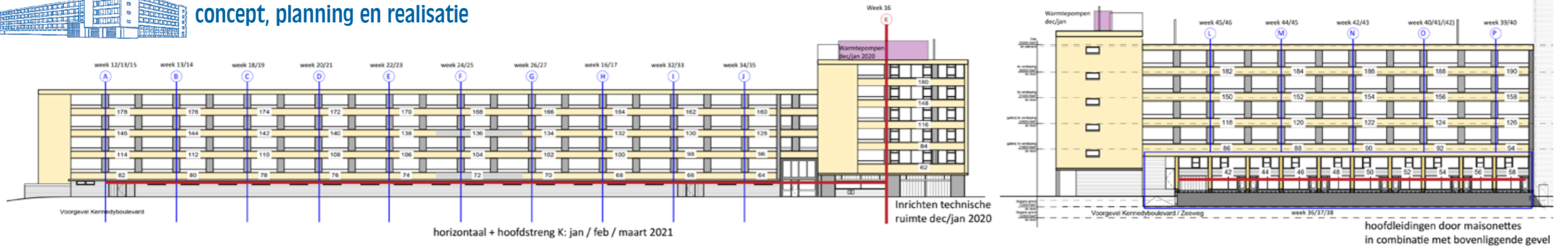
Een vitale coalitie vormen was daarbij essentieel. Dat betekende in dit geval: kunnen we binnen een bepaalde tijd, binnen een bepaald budget en zonder lastenverzwaring dit probleem oplossen. Een coalitie wordt vitaal door ieder zijn eigen belang te geven en te gunnen. Maar ook dat je duidelijk maakt dat als de één niet iets in zijn huis wil veranderen waardoor een andere eigenaar bovenin de flat geen warmte krijgt, je uiteindelijk allemaal met een groot probleem zit.

Je moet een financiële constructie bedenken met partners die zorgen dat iedereen met elkaar een risico deelt en ook verantwoordelijkheid neemt. Dat gebeurde hier doordat Eteck met financiering en kennis instapte, ik mijn kennis en ervaring inbracht, andere bestuursleden bereid waren aansprakelijkheidsrisico te nemen, de VVE eerst de basisinvesteringen voor isolatie financierde en de bewoners bereid waren ook zelf te investeren. Dat is wat ik bedoel met een vitale coalitie."





concept, planning en realisatie



Manfred Hengeveld - montageleider Kersten Techniek

Die woning is hun paleisje daar moet je heel zorgzaam en voorzichtig mee zijn

DIT IS MOOI WERK om te doen: de flat van het aardgas afhalen, de nieuwe installatie opbouwen en als je klaar bent, zien dat alles goed werkt. Ik zit al lang in het installatievak en werk meestal aan opdrachten in de retail. Werken bij particulieren thuis was voor mij nieuw. In elke woning waren we meestal met z'n drieën ongeveer een week bezig.

Die woning is hun paleisje daar moet je heel zorgzaam en voorzichtig mee zijn. Eigenaren waren soms ook ongerust over wat er allemaal ging gebeuren, of ze hadden vragen of wensen. Dan stel je

eigenaren gerust, geef je uitleg en helpt ze met oplossingen. Als ze op gegeven moment zien wat het gaat worden en vertrouwen krijgen, dat vind ik mooi.

Ik heb veel eigenaren leren kennen, allemaal betrokken bij hun woning op deze bijzondere plek. In die flat was een heel warme sfeer, net een soort familie; bewoners die bij ons in de kantine kwamen, samen even iets eten of drinken, hun honden die enthousiast op me afrenden. Ik ben de hele wereld afgereisd voor installaties, zelden heb ik zo'n bijzonder project meegemaakt als dit.



Lucht/water warmtepompen in de technische ruimte.

Gertjan de Joode - kennis- en innovatiemanager Eteck

We wilden een statement maken en zeggen: aardgasvrij verwarmen kan zo!

EEN OUDER FLATGEBOUW van het aardgas halen en verduurzamen was voor ons pionieren in een nieuwe markt. Het was een bewuste sprong in het diepe in de wetenschap dat we eruit zouden komen. Op alle fronten was dat spannend.

Eerder doorgevoerde isolatiemaatregelen waren deels verifieerbaar. Daardoor was ook eigen onderzoek nodig voordat we erop konden vertrouwen dat het gebouw lage temperatuur verwarming aankon. Ook het financieringsmodel was nieuw. We zijn in feite een bank/leasemaatschappij geworden en hebben een lening verstrekt aan de VvE. De aandeelhouders moet je dan wel meekrijgen. Ze gingen akkoord toen ze begrepen dat de impact marktge-

richt en toekomstgericht is voor het verduurzamen van bestaande bouw.

Het is allemaal gelukt door veel overleg, wederzijds begrip en vertrouwen over oplossingen die we aandroegen en de no-nonsense aanpak. Cruciaal was ook dat voorzitter André van Stigt een grote ervaring met renovatieprojecten heeft en de positie van warmtebedrijven begrijpt. We voelden elkaar aan en respecteerden elkaars belangen. We hadden echt een band met elkaar en wilden een statement maken en zeggen: aardgasvrij verwarmen kan zo! Het project heeft veel inzichten gebracht die we in de toekomst gaan gebruiken en ik ben trots dat ik deze ontwikkeling heb kunnen realiseren.



historie Kennedyflat



Door weer en wind

De Kennedyflat is in 1963 ontworpen en gebouwd door projectontwikkelaar

Teerenstra met 65 betaalbare woningen en 9 garageboxen op de begane grond. Het toen hoogste gebouw van Egmond aan Zee was een markant punt aan de zuidkant van het dorp. De woningen verkochten goed maar de ruimtes onderin raakte de ontwikkelaar niet kwijt.

De familie van Stigt

Architect Joop van Stigt (vader van André van Stigt) hoorde over de onverkochte garageboxen via collega Manfred Kausen die de opgave niet zag zitten. Joop van Stigt behoorde binnen de architectuur tot de stroming van het structuralisme. Met functionalistisch denken schoot hij Teerenstra te hulp. Hij bedacht dat het nog een aardige woning werd als je die ruimtes een meter dieper zou uitgraven en een tussenvloer maakte. Tijdens de bouw is een wijzigingsvergunning verkregen waardoor de maisonnettes van 1964 zijn. Als waardering voor zijn inzichten en ontwerp mocht Joop voor 6000 gulden een maisonnette uitkiezen en had de familie met drie kinderen voortaan een plekje in Egmond aan Zee dat groter was dan hun woning in Amsterdam. Van jongs af aan kwam André van Stigt in de Kennedyflat en wist toen nog niet dat hij architect zou worden, voorzitter van de VvE en leidend zou zijn bij de energietransitie van de flat. Een bijzondere levensloop.

Waterdoorslag

Een flat aan zee is blootgesteld aan weer en wind. Begin jaren 90 ontstond waterdoorslag aan de zeezijde en ingrijpen was noodzakelijk. De flat stond rondom in de steigers zodat de betonrot behandeld kon worden. Galerijvloeren werden uitgehakt, hemelwaterafvoer vervangen, bewapening aangebracht en nieuwe vloeren gestort. Sommige afdekkandjes van de balkons en galerijen werden vervangen. Het metselwerk van de balkons werd opnieuw gevoegd. De maisonnettes kregen nieuwe balkonhekken en op de binnenhoek tussen de korte en lange vleugel, werden kunststofkozijnen aangebracht.

Vernieuwingsdrang

Begin 2000 had het toenmalige bestuur grootse plannen de flat te vernieuwen. Op verzoek kwam architectenbureau Zijlstra Schipper met een voorstel: ronde balkons, vergroting slaapkamers door de galerij uit te bouwen, vergroting woonkamer met zijbalkon, gevelaanpassing en een extra verdieping met acht grote appartementen. Er was weinig animo onder de leden bleek na een enquête en ook de familie van Stigt was niet enthousiast. De voorstellen zijn dan ook niet doorgegaan behalve de gevelaanpassing in gewijzigde vorm (aanbrengen van isolatie om de doorslag naar de muren aan de west en zuidkant te voorkomen) en het vervangen van de muurtjes door de huidige balkonafscheiding. Tot ergernis van de (ver)huurders heeft de flat in 2007 voor een groot deel in de steigers gestaan.

Energietransitie

Vanaf 2017 is met man en macht gewerkt aan de energietransitie. Ook bleek toen dat de functie-wijziging van garageboxen naar maisonnettes zo'n 55 jaar later wel wat consequenties heeft gehad. De gasleidingen liepen door de maisonnettes heen iets wat toen wel maar tegenwoordig niet meer mag. Bij de aanleg van het nieuwe verwarmingssysteem moest de hoofdleiding die door de maisonnettes liep vervangen worden. Een grote ingreep voor de eigenaren. Eind 2021 is de energietransitie afgerond.

Bowling De Zeeparel: een doorn in het oog

Tegen de kop van de korte vleugel stond vroeger een ander gebouw met onderin bowling De Zeeparel en een nachtclub/discotheek. Erboven waren appartementen met een eigen VvE. De Kennedyflat had een gemeenschappelijke bouwmuur en ook was het trappenhuis aldaar de vluchtroute bij brand voor bewoners van de korte vleugel. Ruim 25 jaar heeft de bowling leeg gestaan en was verpauperd doordat de gemeente en de eigenaar geen overeenstemming bereikten over de nieuwe bestemming. Een doorn in het oog van de 'Derpers'. Een actiecomité van bewoners en Derpers met de leus 'maak Egmond hier mooier' ontstond. Er was media-aandacht van de schrijvende pers en op televisie in 'Hart van Nederland' (SBS6). Na jaren kwam een akkoord en begin 2017 volgde de sloop. De bouw van de 'Maris Apartments' met onderin restaurant Comer was in 2018 gereed. Als voorzitter van de VvE was André van Stigt zeer alert op de ontwikkelingen, tenslotte ging het ook over onze Kennedyflat.



Gert van Uitert

APPARTEMENT: lange vleugel - 3e etage

SITUATIE: eigenaar-vakantiewoning

WONING: dubbel HR glas, voorzetwanden

De Kennedyflat, waar theorie en praktijk samenkwamen

In theorie kun je bijna alles maken

In de praktijk moet je de kosten bewaken

Dubbelglas en dakisolatie leiden tot energiebesparing in de praktijk

Theorie is nodig voor bepaling CO2-reductie en ander subsidiegezeik

In theorie is een warmtepomp met aardsonde bijna ideaal

In de praktijk toch liever eentje met warmtewisselaar van gecoat staal

In de praktijk schat je het vermogen met de natte duim

In theorie doe je een lineaire regressie en bepaal je het niks te ruim

In theorie moet je de voortgang stilleggen vanwege de ALV

In de praktijk is het systeem verrot en kan het geen jaar meer mee

In theorie liggen de kosten vast

In de praktijk krijg je van overschrijdingen last

In theorie geeft de planning hoop om tijdig klaar te zijn

En in de praktijk lukt dat dan ook nog haarfijn

André: Voor de samenwerking dank ik je zeer

Wat mij betreft mogelijk nog een keer

Gert van Uitert



colofon

OPDRACHTGEVER

VvE Kennedyflat - Egmond aan Zee

PRODUCTIE | TEKSTEN

Carla Beekman

FOTOGRAFIE

Allart Blaauboer

REDACTIONEEL ONTWERP & VORMGEVING

Ruud Willems

EINDREDACTIE

Carla Beekman

Egmond aan Zee - april 2022

Deze uitgave is mede tot stand gekomen door
Kersten Techniek, Elst (Gld) en Eteck, Voorburg

Eteck
duurzame energie van eigen bodem

KERSTEN TECHNISCHE
BEDRIJVEN



Dit boek werd uitgegeven in opdracht
van de VvE Kennedyflat, Egmond aan Zee
© april 2022