



## Verslag Ledenavond Platform 28-11-2022

### **Opening**

Henk Dijkstra opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Zo ook meerdere VvE-en uit H.I. Ambacht waarvan zich er drie zich aangemeld hebben als nieuw lid. Henk Dijkstra en Arie v.d. Lindenzijn naar een voorlichtingsavond geweest van de gemeente H.i. Ambacht waar het project “Zon op andermans dak” gepromoot werd voor een groot aantal VvE-en Er is op die avond ook voorlichting geweest over het lidmaatschap van het Platform.

Verder meldt hij dat de verzekeraar van het Rondeel een elektrakeuring volgens SCIOS Scope 10 van de algemene ruimtes verplicht heeft gesteld, die elke 5 jaar herhaald dient te worden en alleen door gecertificeerde bedrijven uitgevoerd mag worden. Voor informatie verwijst hij naar Jos Plazier.

### **Update “Zon op andermans dak in Sliedrecht” door Arie v.d. Linden**

Arie meldt dat geruime tijd geleden het dak van Sporthal de Stoep door de gemeente hiervoor ter beschikking is gesteld. Hier kunnen ca. 330 zonnepanelen op geplaatst worden.

Echter de gemeente heeft geen sterkteberekening van het dak kunnen traceren.

Er is een bureau gevraagd om dit opnieuw te berekenen. De berekening zou 1 november gereed zijn, echter tot op heden is dat niet afgehandeld.

Kortom men is nu ongeveer ene half jaar verder en deze gang van zaken is teleurstellend Verder heeft een VvE uit Sliedrecht nog ruimte op haar dak om extra ca. 75 à 200 panelen te plaatsen. Waarschijnlijk wordt hiervoor een eigen corporatie opgericht om desbetreffende panelen aan de bewoners te koop aan te bieden.

### **Wet -en regelgeving m.b.t. vervanging van de rookgasafvoer (RGA) bij plaatsing nieuwe cv-ketels**

Jasper Luijten van Ubbink geeft uitleg wat van belang is bij de aanleg van een goede RGA, te weten:

De leiding moet op een afschot van 5° per m aangelegd worden om het condenswater op een natuurlijke manier af te voeren om zodoende corrosie van de leiding te voorkomen.

Geen twee verschillende materialen gebruiken: door de galvanische werking van het condenswater slijt het zwakste materiaal als eerste (ter info: dit is waarom bij een zeeschip zinkanodes op de scheepshuid zijn aangebracht).

Het gebruik van haakse bochten vermijden, zo ook het gebruik van Parkers.

Genoemde richtlijnen zijn vastgelegd in de ROGAFa, Echter die is in 2012 tot stand gekomen en veel RGA's van ouder datum voldoen hier niet aan. In de praktijk kan een RGA al na 2/3 jaar corroderen en lekkages vertonen bij een verkeerde aanleg (zie de voorbeelden in bijgaande presentatie).

Johan Hakkers van de Werkendamse Verwarmings Centrale geeft uitleg over de nieuwe Gasketelwet die al enkele malen uitgesteld is maar op 1 april 2023 van kracht wordt. Dit houdt o.a. in dat plaatsing en onderhoud van cv-ketels alleen door gecertificeerde installateurs uitgevoerd mag worden. Desbetreffende installateurs worden landelijk geregistreerd en krijgen te maken met een jaarlijkse audit.

De uitvoerende cv- monteur dient in het bezit te zijn van het certificaat vakmanschap CO. Volgens de praktijkrichtlijnen NPR is het voorgeschreven dat bij vervanging van een cv-ketel van 15 jaar gelijktijdig de RGA vernieuwd moet worden.

Behalve vernieuwing kunnen er ook kunststofleidingen met een kleinere diameter in de bestaande RGA geplaatst worden, echter de praktijk is soms weerbarstiger.

Men kan ook een camera inspectie uitvoeren of de RGA nog volledig in takt is, echter dat is een momentopname en dient regelmatig herhaald te worden.

Wat de kosten betreft (t.l.v. de VvE of eigenaar) is de Akte van Splitsing bepalend.

Staat hierin niets vermeld dan is het Modelreglement bepalend.

Over het algemeen is een collectieve RGA t.l.v. de VvE en een eigen RGA t.l.v. desbetreffende eigenaar.

In geval van twijfel kunt u aan VvE Belang vragen een juridische uitspraak te doen.

Er wordt in de presentatie verwezen naar een gerechtelijke uitspraak echter die is alleen van toepassing op betreffende casus tussen klager en verweerder en geldt dus expliciet niet voor andere VvE-en!

De heer Hakkers wijst erop dat het raadzaam is de kosten van vervanging op te nemen in de MJOP. Zo ook het plaatsen van een CO-melder in de CV-ruimte, Uw ketel kan in orde zijn, maar de ketel van een ander niet en dan kunnen er mogelijk giftige rookgassen via de schacht naar uw pand lekken met alle gevolgen van dien.

### **Beleggen voor de VvE en de impact van inflatie op de MJOP**

Vervolgens is het woord aan de heren Visser en van der Woel van Comfort Vermogen.

Zij geven in een snel tempo via vele sheets uitleg over de economie.

Wat beklijft is dat de inflatie op termijn wel zal zakken, maar dat u er wel op moet rekenen dat het uitgesloten is dat we terugkeren naar het lage peil van voorgaande jaren.

De voorspelling is dat het niet lager zal zijn dan 5 à 6 %. Dus houdt daar rekening mee met het ophogen van uw MJOP. Verder is het van belang om in een lange termijn van beleggen te denken. B.v. door uw belegging te baseren en rekening houdend met de termijnen die gerelateerd zijn aan de grote uitgave in uw MJOP (dak overlagen/renovatie lift enz.).

Zorg dat de bellegingsgtermijn voor genoemde planning afloopt.

Verder heb ik Comfort Vermogen verzocht om hun presentatie in "Jip en Janneke taal" weer te geven. Zie hiervoor de separate bijlage.

De volgende ledenavond is de laatste maandag van maart 2023.

Jos Plazier  
namens bestuur  
december 2022