

Aan Mevrouw C.M. van Dun
Rudolf van Brammenstraat 12
2524 HD DEN HAAG

Kenmerk FvdB/121665/FvdB
Uw kenmerk
Datum 14 februari 2014
Betreft Dun, van / Vestia

Advocaten
mr. N.M.G. Brouwers
mr. F.H.T.C. van der Bruggen
mr. G.L. Gijsberts*
mr. G.D. Haytink
mr. M.J. Hulsbosch
mr. H.D.E. Kaasjager
mr. B. Kuppens
mr. C. Nobel
mr. I. Spoel
mr. P.H.W. Spoelstra
mr. G. van der Steen
mr. E. H. Visser

* Lid Nederlandse Vereniging van
StrafrechtAdvocaten

Geachte mevrouw Van Dun,

Met deze brief stuur ik u de opmerkingen van Vestia over het uitgebrachte deskundigenonderzoek.

Binnenkort zal het definitieve deskundigenrapport naar de rechter worden gestuurd en krijgen de huurders nog gelegenheid om hun mening over het deskundigenrapport te geven.

Als ik alle feiten goed overzie blijkt volgens het deskundigenrapport het antwoord op vraag 8 het belangrijkste. Indien er een standaard spaarkopdouche wordt gemonteerd, waarbij de doorstroomsnelheid is begrensd op 7,7 liter water per minuut en een temperatuur wordt aangehouden van 38% dan is de douchetijd ca. 29 minuten. Deze douchetijd kan niet verlengd worden door temperatuur van de boiler te verhogen omdat dit leidt tot meer storingen van het systeem.

Volgens bijgaand artikel bedraagt de gemiddelde douchetijd in Nederland 10 minuten en voor de betreffende woningen die ingesteld zijn op bewoning van 4 personen voldoet het systeem dus niet. Verder heeft Vestia in een brief van d.d. 13 mei 2011 zelf aangegeven dat indien het systeem goed functioneert met 'een normale douchekop ongeveer 40 minuten aaneengesloten comfortabel gedoucht kan worden'.

Met een standaarddouchekop kan niet comfortabel gedoucht worden en slechts 29 minuten!

De stelling zou dus kunnen zijn dat ofschoon de installatie technisch goed functioneert en voldoet aan de wettelijke normen er toch sprake is van een gebrek omdat de warmwatervoorziening niet goed werkt op basis van de gemiddelde douchetijd die personen gebruiken en de opgewekte verwachtingen van Vestia. Dat wellicht het gebrek moeilijk te verhelpen is omdat door Vestia gekozen is voor een energiezuinig systeem ligt volledig in de risicosfeer van Vestia.

Met vriendelijke groet,

Mr. Frank van der Bruggen
Tel: 070-311 95 06 of e-mail: f.vanderbruggen@torenstraat172.nl

Bijlage(n):

-opmerkingen Vestia
-artikel Energie Uden
-brief Vestia 13 mei 2011

F.H.T.C. van der Bruggen

Van: Zijlma, J.L. <jesse.zijlma@barentskrans.nl>
Verzonden: donderdag 13 februari 2014 17:37
Aan: 'J.G. (Hans) Marcus'
CC: F.H.T.C. van der Bruggen
Onderwerp: RE: deskundigenrapport Rudolf van Brammenstraat en Vosmaerstraat te Den Haag
Bijlagen: commentaar op concept deskundigenbericht 20140213.pdf

Geachte heer Marcus,

In de bijlage treft u een notitie aan met de opmerkingen van de zijde van Stichting Vestia op het concept deskundigenbericht.

Met vriendelijke groet,

Jesse Zijlma

barents

krans

mr. Jesse L. Zijlma, advocaat
BarentsKrans N.V.
Lange Voorhout 3
2514 EA Den Haag
Postbus 30457
2500 GL Den Haag
T 070 - 376 06 26
M 06 - 46 110 448
F 070 - 361 53 69
E jesse.zijlma@barentskrans.nl
www.barentskrans.nl

Van: J.G. (Hans) Marcus [<mailto:h.marcus@installcheck.nl>]
Verzonden: donderdag 6 februari 2014 11:56
Aan: Zijlma, J.L.; F.H.T.C. van der Bruggen (F.vanderBruggen@torenstraat172.nl)
CC: m.schutjes@rechtspraak.nl
Onderwerp: FW: deskundigenrapport Rudolf van Brammenstraat en Vosmaerstraat te Den Haag

Geachte heer Zijlma en Van der Brugge,

Met excuus dat wij dit over het hoofd hebben gezien, maar volgens het tussenvonnis heeft u de mogelijkheid om op ons rapport van 3 februari 2014 te reageren alvorens wij de definitieve versie naar de Rechtbank sturen.

Graag zouden wij uw reacties/vragen voor vrijdag 14 februari 2014 ontvangen.

Uw reacties/vragen zullen in het rapport vermeld worden en daar waar mogelijk door ondergetekende worden beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Hans Marcus

InstallCheck B.V.

barents krans

Aan: InstallCheck, de heer J.G. Marcus
Van: J.L. Zijlma
CC: mr F.H.T.C. van der Bruggen
Datum: 12 februari 2014
Betreft: opmerkingen ten aanzien van concept deskundigenrapport

Geachte heer Marcus,

Hartelijk dank voor toezending van het concept van het deskundigenrapport. Naar aanleiding van uw verzoek om een reactie geeft ik in deze notitie namens Stichting Vestia ("Vestia") een reactie op het concept deskundigenrapport. Ik doe dit voor de duidelijkheid per vraag.

Algemeen

- in de aanduiding van de adressen bij de projectgegevens staat ten onrechte nummer 18 vermeld, dit staat op elke pagina bovenaan;
- de heer Gennissen was niet aanwezig bij de onderzoeken;
- de nummering van de vragen die de rechtbank hanteert in het tussenvonnis wijkt af van de nummering in het rapport.

Vraag 1 (rechtbank vraag a)

- Geen opmerkingen.

Vraag 2 (rechtbank vraag b)

- Ten aanzien van Rudolf van Brammenstraat 11 (Baya) wordt opgemerkt dat de badkamer door de huurders zelf is geplaatst. De thermostaatkraan is eveneens door de huurder zelf aangebracht.

Vraag 3: (rechtbank vraag c)

- Vestia vraagt zich af waarom de aanwezigheid van een energiebesparende douchekop wordt bepaald aan de hand van de gemeten capaciteit (het debiet) en niet aan de hand van de feitelijke constatering. Ten aanzien van alle woningen, behalve die van Rudolf van Brammenstraat 11 (Baya), is dit namelijk onderzocht. Uit de metingen blijkt inderdaad dat in drie woningen met een energiebesparende douchekop het debiet rond de 7 l/min ligt.

Vraag 4 (rechtbank vraag d)

- Geen opmerkingen

Vraag 5 (rechtbank vraag e)

- Geen opmerkingen

Vraag 5b - 5f (rechtbank vraag f)

- De nummering is onduidelijk, zie bijvoorbeeld c) en d).
- b) Het advies om de temperatuur van de boilers te verhogen en /of de schakeldifferentie te verlagen is naar de mening van Vestia geen antwoord op (de eerste vraag van) vraag f en zou opgenomen moeten worden onder (rechtbank) vraag j (in het rapport vraag 9) voorzover het advies door de deskundige relevant gevonden zou worden. Het antwoord op vraag f zou moeten zijn de installatie naar behoren werkt, maar dat soms de temperatuur niet juist is ingesteld. Hierdoor werkt de installatie echter geenszins niet naar behoren zoals de vraag van de rechtbank luidt.

- Eneco en Van der Heijden Klimatechniek hebben aangegeven dat het verhogen van de temperatuur tot 55 graden weinig effect zal hebben en het ontstaan van storingen in de hand zal werken. Daarnaast geven zij aan dat de temperatuur met de huidige instellingen aan alle eisen voldoen.
- Daarnaast dient rekening gehouden met de schakeldifferentie. De ingestelde waarde van (standaard) 53 graden is de gemiddelde temperatuur: Normaal gesproken hoort bij een instelling van 53 en een schakeldifferentie van 5 graden een inschakelwaarde te zijn van $53 - 2,5 = 50,5$ en een uitschakelwaarde van $53 + 2,5 = 55,5$. De temperatuur van het warme water varieert dus tussen deze twee waarden.
- c)/d). Tot welke temperatuur wordt verhoogd in verband met legionellapreventie?
- e) geen opmerkingen
- f) geen opmerkingen

Vraag 6 (rechtbank vraag g)

- Wordt met het antwoord ten aanzien van Vosmaerstraat 17 en Rudolf van Brammenstraat 16 (waar 'nee' geantwoord is) bedoeld dat geconstateerd is dat het boilervat niet volledig gevuld en opgewarmd was bij aankomst? Heeft dat gevolgen gehad voor de test? Zijn de tests wel uitgevoerd met een volledig gevulde en opgewarmde boiler of alleen met een opgewarmde (en niet volledig gevulde) boiler? Of is dit ten aanzien van deze twee woningen onbekend?

Vraag 7 (rechtbank vraag h)

- Geen opmerkingen

Vraag 8 (rechtbank vraag i)

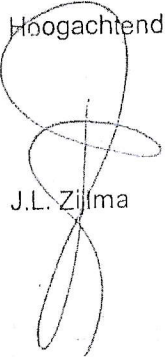
- Graag ziet Vestia hier de berekening opgenomen ter verduidelijking.
- Is de berekening gemaakt met een koudwatertemperatuur van 10°C ? Is deze temperatuur representatief voor het gehele jaar?

Vraag 9 (rechtbank vraag j)

- De tweede alinea van vraag 9 is naar de mening van Vestia wat speculatief van aard. Dit kan evenzeer te maken hebben met andere aspecten, bijvoorbeeld met de gewenste douchetemperatuur of gewenste douchetijd.

Ik verzoek u vriendelijk met deze opmerkingen rekening te houden bij het afronden van het deskundigenrapport. Een kopie van deze notitie zend ik uiteraard ook aan de advocaat van de huurders, mr Van der Bruggen.

Hogachtend,


J.L. Zijlma

Artikel 5, douchen kost meer geld dan u denkt!

De gemiddelde douchetijd in Nederland is 10 minuten per persoon per keer. Er valt dus veel geld te verdienen op het verminderen van de douchetijd. Denk dan aan een grote besparing op water- en gasverbruik. Wanneer de douchetijd 7 minuten wordt, bespaar je direct 6,5 m³ water en 35 m³ aardgas per jaar. In geld betekent dit een besparing van € 28,00 per jaar per persoon.

80 Procent van de ruim 110 liter warm water die een gemiddeld Nederlands huishouden dagelijks gebruikt, gaat op aan douchen. Laten we er nu even van uitgaan dat iedereen in Nederland per douchebeurt 1 minuut korter gaat douchen, dan besparen we in Nederland tezamen al in 1 jaar 37,5 miljoen m³ water en 240 miljoen m³ aardgas.

Wat kost het douchen voor een gemiddelde Nederlander:

Uitgangspunten:

- Een normale douchekop gebruikt 12,5 liter water per minuut
- Een douchebeurt van één persoon duurt gemiddeld 10 minuten
- Douchen om de dag.
- Watertemperatuur tussen 38 en 40 graden.

Eén persoon gebruikt dan per jaar 22 m³ water en 117 m³ aardgas om dit water te verwarmen. Als je uitgaat van een waterprijs van € 1,00 per m³ en een aardgasprijs van € 0,60 per m³ zijn de kosten voor het douchen per jaar per persoon € 93,00.

Wat kun je nu doen om geld te besparen op douchen:

- De douchetijd verkorten naar bijvoorbeeld 7 minuten. Je zult er versteld van staan dat je dan toch nog schoon uit de douchecabine zult stappen.
- Tijdens het inzepen de kraan uitzetten. Pas de kraan weer aanzetten als je je gaat afspoelen. Je zult merken dat het water nagenoeg meteen weer warm is waardoor het douchecomfort niet vermindert. Dit zal toch een besparing opleveren van een aantal minuten kortere douchetijd.
- Het aanschaffen van een spaardouchekop.

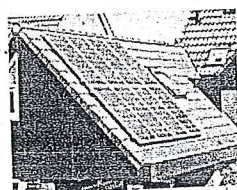
Tip: Bereken eens hoeveel minuten jij onder de douche staat. Wen jezelf eraan om wat korter te douchen, denk aan bijvoorbeeld 3 minuten minder lang. Zet een wekker of gebruik een douchecoach (zandloper speciaal voor het douchen) om dit allemaal te meten. En bedenk dat korter douchen nauwelijks je douche gemak vermindert.

Naast je portemonnee zal het milieu je dankbaar zijn voor het verbruiken van minder schaars water en gas.

Met eenvoudige dingen is per persoon per jaar een besparing te bereiken van € 43,00.

Deel dit verhaal, kies je platform!

Gerelateerde berichten



Buitenzonwering

Vestia heeft nog een keer met Eneco gesproken over het toepassen van buitenzonwering. Eneco garandeert niet dat het plaatsen van buitenzonwering geen gevolgen heeft voor de balans van de warmtebron. Buitenzonwering wordt daarom niet toegepast. Zoals eerder vermeld mogen bewoners wel binnenzonwering toepassen.

U schrijft in uw brief dat in het TNO rapport te lezen is dat zonwering een te overwegen optie is. In het TNO rapport staat ook dat bij deze overweging wel het belang van de zonbelasting met betrekking tot energieverbruik tijdens koudere periodes moet worden meegewogen. Wij hebben de mogelijkheid om buitenzonwering toe te passen overwogen en onderzocht. Maar helaas is de conclusie dat buitenzonwering geen optie is.

Energetische balans

U stelt in uw brief dat zonwering in de zomer gebruikt kan worden en in de winter niet, waardoor de energetische balans niet in gevaar komt. Echter, wanneer de woning warm wordt door toetreding van zonnestraling, neemt het water in de vloerverwarmingsleidingen de warmte uit de woning en gaat deze retour naar de bodem via een warmtewisselaar. De bron wordt hierdoor aangevuld en is daarmee op temperatuur voor het volgende stookseizoen.

Twijfels over de warmtepomp

U geeft in uw brief aan dat u twijfelt over de warmtepomp en dan in het bijzonder over de koeling van het systeem. Samen met u zijn wij benieuwd hoe de ervaringen zijn met de warmtepompen van Eneco na de werkzaamheden. We zullen, samen met de huurders, de werking van de warmtepompen monitoren.

Capaciteit boiler

U vraagt in uw brief of Vestia een grotere boiler kan plaatsen. Vestia plaatst geen nieuwe boiler. De boiler van Eneco voldoet aan de normen zoals die gelden voor een gemiddeld gezin. Als de boiler goed functioneert en gevuld is, kan met een normale douchekop ongeveer 40 minuten aaneengesloten comfortabel gedoucht worden. Dit is berekend op basis van een verbruik van 6 liter per minuut. Wilt u langer douchen, dan kunt u kiezen voor een zuiniger douchekop, een lagere mengtemperatuur, of een kleinere straal. U kunt er zelf ook voor kiezen om de boiler overdag op te laten laden. Houdt u er wel rekening mee dat dit wel meer energie kost.

140-6=280