

CASE STUDY

St. Janskruidlaan

Locatie

De locatie St. Janskruidlaan te Amstelveen bestaat uit vijf appartementenblokken. Het onderhoud en beheer betreft drie woonblokken, die in eigendom zijn van een corporatie. Het complex bevat zowel appartementen in de vrije huursector als in de sociale huursector. De appartementen in de beide andere blokken zijn in particulier eigendom.



Systeem

De wijk waarin het complex ligt, maakt gebruik van een lokaal warmtenet dat commercieel wordt geëxploiteerd door een installateur. Deze installateur is ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de afleversets voor warmte in de appartementen. De warmte voor de ruimteverwarming en koeling wordt deels duurzaam opgewekt via een opslag van warmte en koude (WKO). De warmte voor warm tapwaterbereiding komt van een collectieve gasgestookte ketel die is geplaatst aan de St. Janskruidlaan 284 tot en met 292. Deze voorziening dient tevens als piekketel voor de ruimteverwarming (bij extreem koud weer). De benodigde warmte of koude wordt afgenomen via een warmte-eenheid van AGH voor zowel de ruimteverwarming als het warm tapwater. De afleverset heeft twee warmtewisselaars: voor ruimte verwarming/koeling en warm tapwaterbereiding. De warmte (of koude) voor de ruimtes wordt via een verdeler en regeling (van WTH) gedistribueerd naar de verschillende verblijfsruimtes. Elke verblijfsruimte heeft een eigen leidingcircuit met een afsluiter.

Vraagstuk opdrachtgever

Mede door de komst van de Warmtewet en de implementatie van de vereisten daarbinnen wil de opdrachtgever de collectieve wko-installatie voor haar woningen goed gaan beheren. Daarnaast zijn er door de bewoners veel comfortklachten ervaren wat zich uit in vele storingsmeldingen. Ook zijn er door de bewoners veel vragen aan de corporatie gesteld over de financiële afrekeningen van het energieverbruik. De corporatie heeft istaDES gevraagd hierin te ondersteunen.

Geboden oplossing

istaDES heeft voor St. Janskruid naast het verzorgen van het technisch, financieel en projectbeheer geadviseerd in de te hanteren warmtetarieven conform de Warmtewet. Hierbij voert istaDES de onderhandelingen met de warmteleverancier. Ook begeleidt istaDES het technisch beheer met als doel de comfortklachten te verminderen. Ook zijn wij samen met de bewonerscommissie betrokken om de financiële afrekeningen beter te stroomlijnen en het daadwerkelijke verbruik beter inzichtelijk te maken.

Doel

Het doel van de werkzaamheden is optimale prestaties garanderen van de collectieve wko-installatie en een adequate afhandeling van storingen en klachten, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen. Binnen St. Janskruid worden technische verbeteringen momenteel doorgevoerd. Dit zal de komende periode gemonitord worden om te kijken of hiermee het aantal storingsmeldingen gaat dalen.