

# NIEUWSBRIEF

2025/1

28 februari 2025



## VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds voor:

Dak-, vloer- en gevelisolatie  
Isolatieglas

Duurzame installaties, zoals warmtepompen, zonneboilers, zonnepanelen, CO2gestuurde ventilatie.

Andere energiebesparende maatregelen Maatwerk Energieadvies

Met een Energiebespaarlening van het Warmtefonds sluiten VvE's tegen een lage rente en gunstige voorwaarden een lening met een looptijd van 5, 10 of 20 jaar af voor energiebesparende maatregelen. Voor een Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) is er een lening met een looptijd van 30 jaar beschikbaar. Zo kunnen maatregelen meteen genomen worden, ook als er niet voor gespaard is. De totale lening bedraagt minimaal € 25.000 per VvE en maximaal € 33.000 per appartementsrecht. Voor een ZEP-pakket is het maximaal te lenen bedrag € 65.000 per appartementsrecht.

Komt VvE Belvédèrebos in aanmerking voor bovenstaande lening?

Ja, maar er zijn een aantal voorwaarden aan verbonden waaraan een VvE moet voldoen;

- Het laten opstellen van een Maatwerk VvE Energieadvies is verplicht.
- Er is een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) nodig voor minimaal de looptijd van de lening
- Voor ZEP Zeer Energiezuinig (ZEP)-pakket en ZEP+ of Nul op de Meter is een looptijd van 30 jaar mogelijk. Ook mag er voor deze aanpassingen meer worden geleend.
- Het debiteurensaldo mag niet hoger zijn dan een percentage van eigenaren en bepaalde hoogte debiteuren bedrag. Met de huidige situatie omtrent voorschot stookkosten is dat een uitdaging.
- Een twee derde meerderheid van alle eigenaren moet op een eerste Algemene Leden Vergadering akkoord geven voor aangaan van lening.

## Stookkostenafrekening en Energieprijzen

Binnen een aantal weken zal de afrekening stookkosten aan de eigenaren en aan Heimstaden worden gemaald. Op dit moment is nog onduidelijk wanneer dit precies zal gebeuren, omdat een aantal leden wel meer geld hebben overgemaakt aan de vereniging maar niet duidelijk hebben aangegeven dat het voor een verhoging van de voorschot stookkosten is bedoeld. De beheerder neemt contact op met deze personen om binnen een week te reageren. Reageert de bewoner niet dan zal eind volgende week alle informatie met betrekking tot de stookkosten naar Techem worden verstuurd. Deze zal de informatie verwerken en daarna de afrekening aan de vereniging aanbieden.

Zoals bekend en eerder aangegeven was er voor de vereniging het afgelopen jaar een forse stijging van de gasprijs. Gelukkig is deze gemiddeld wel onder het bedrag gebleven wat in eerste instantie aan de vereniging als vast contract werd aangeboden. Desondanks zal voor veel bewoners de afrekening een schrik zijn, daar veel bewoners hun voorschot stookkosten tegen het advies in niet hebben verhoogd.

Voor 2025 blijft de situatie wat betreft de gasprijs als gevolg van de situatie in de wereld zeer onzeker en blijven wij dat als bestuur en beheerder in de gaten houden. Als bestuur adviseren we dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid neemt wat betreft voorschot stookkosten. Een vuistregel zou kunnen zijn dat u het nieuwe voorschot bepaalt door de afrekening (zonder voorschot) door 12 te delen en dat te gebruiken als nieuwe voorschot.

## Liftenrenovatie en problemen

De afgelopen weken zijn er opmerkelijk veel problemen met de liften. Iets wat je na een kostbare renovatie niet mag verwachten. Na veel emailverkeer en telefoontjes is er eindelijk een betere communicatie op gang gekomen met onze liftinstallateur Orona, wat tot gevolg heeft gehad dat er op 31 januari een meeting heeft plaatsgevonden tussen bestuur en operationeel management Orona. Het was voor beide partijen geen prettig gesprek maar als bestuur hebben we een positief gevoel over de gemaakte afspraken om de communicatie te verbeteren en om meer inzicht te verkrijgen in de problematiek van de liften. Wat betreft de communicatie tussen Orona en de VvE kunnen we na een maand vaststellen dat deze aanzienlijk is verbeterd. Een gevolg daarvan is dat er naast de liften een kader is opgehangen met informatie over status lift en hoe Orona te bereiken is. Ook wordt de vereniging ingelicht dat er een storing is gemeld en dit wordt in hetzelfde kader aangegeven. We constateren dat de liften laagbouw na de renovatie nog de te verwachte kinderziektes vertonen zoals deuren die nog opnieuw ingesteld moeten worden. Daarnaast heeft de oneven lift een probleem gehad met een kapotte printplaat in het bedieningspaneel, de oorzaak leek te zitten in gemorst vocht. De verwachting van Orona is dat de storingen laagbouw zullen afnemen als het systeem gesetteld is. Helaas moeten we constateren dat de liften hoogbouw meer problemen ondervinden die tot op heden niet zijn opgelost. Vooral de oneven lift staat bijna dagelijks in storing. Orona is dagelijks aanwezig met monteurs van renovatie en service en doen al het mogelijke om het probleem te onderzoeken en op te lossen. Maar ondanks dat er al veel componenten en onderdelen zijn vervangen blijven de problemen voortduren. Volgens de monteurs gaat het mis met het vallen van de grendels. Orona heeft hier nieuwe onderdelen voor besteld en installatie hiervan staat voor komende dinsdag op de planning. Ook lijkt het mis te gaan in de schachtinformatielijn c.q. opnemers, een aantal hiervan zijn al vervangen. Als bestuur hebben we niet de kennis om te oordelen of Orona hier kundig mee omgaat, voorlopig krijgen ze het voordeel van de twijfel. Op de eerstkomende ALV zal het bestuur offertes aanleveren voor liftonderhoud door andere partijen inclusief Orona. De keuze is dan aan de leden om daarover een besluit te nemen.

## Wist u dat .....

Een VvE (Vereniging van Eigenaars) maakt veel gemeenschappelijke kosten. Dat noem je VvE kosten. Wat deze kosten zijn, vind je altijd terug in de splitsingsakte en het modelreglement. Over het algemeen kun je zeggen dat de volgende kosten in ieder geval gemeenschappelijk zijn

- De opstal- en aansprakelijkheidsverzekering
- Indien aanwezig: kosten voor de lift
- Beheerkosten bij professioneel beheer
- (Groot)onderhoud. Bijvoorbeeld schilderwerk en/of dak vernieuwing
- Elektra kosten voor gemeenschappelijke voorzieningen. Wat gemeenschappelijk is lees je in de splitsingsakte en de modelreglementen. Welk modelreglement van toepassing is staat in de splitsingsakte. (voor Belvédèrebos modelreglement 1992)

- de verlichting in de kelderboxen 42V is;
- de kosten hiervoor gedeeld worden door alle eigenaren;
- dit is gedaan omdat de afstand woning kelderboxen te groot is voor aansluiting op een eigen meter;
- er dus ook geen stopcontacten zijn. (dit is om discussie over verbruik voor te zijn);

## Contact Informatie

### Eigenaren

Algemene Storingen

24/7 VvE Beheer

09:00-13:00 **085-060 38 39**

noodnummer **085-060 38 39**

info@247vvebeheer.nl

Riolering

RRS **088 - 030 13 13**



### Huurders

Voor alle storingen

Heimstaden, iedere dag van

00:00 – 24:00 uur **085 - 0866039**

service@heimstaden.nl

(of online serviceportaal)

### Storing in lift

ORONA 24/7 storingsdienst

**0172 – 446111**

**FACEBOOK en WHATSAPP zijn handig voor de onderlinge communicatie tussen bewoners, maar let op: dit is geen middel voor het melden storingen en/of klachten aan het VvE-bestuur.**

## INLOOPAVOND

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Belvédèrebos1 t/m 246 wil zich toegankelijk opstellen naar bewoners van ons appartementencomplex. Omdat er veel vragen leven, houden we op de eerste maandag van elke maand een inloopavond in het kantoor van de VvE (voorheen huismeester).

Elke 1<sup>e</sup> maandag van de maand  
van 19.30 tot 21.00 uur  
kantoor VvE

eerstvolgende 3 Maart 2025

## Ingezonden stuk van een betrokken bewoner



*Je hebt een JA/NEE sticker op je brievenbus, en toch duwen ze het ongeadresseerde reclaimedrukwerk in je brievenbus. Dat is vervelend op zijn zachts gezegd! Maar geen reden om het dan maar in de hal achter te laten voor iemand die wel bereid is om het op te ruimen.*

*Je gaat je hondje uitlaten, maar helaas stopt de lift op zoveel etages dat hij het niet op kan houden en een klein plasje laat lopen in de lift. Dat is vervelend, maar ongelukjes gebeuren nu eenmaal! Maar wanneer je het opruimt hoeft niemand daar een probleem van te maken.*

*Je gaat naar je werk 's ochtends vroeg voor dag en dauw en neemt gelijk je vuilniszak mee om te dumpen in de container, maar bij beneden komt blijkt de container nog gesloten! Terug naar boven is geen optie want dan kom je te laat op je werk... Dat is vervelend, maar misschien kan je hem even in de berging zetten tot je terugkomt van je werk! Want laten staan is alleen maar leuk voor het ongedierte en brengt voor iedereen veel overlast.*

*Je neemt je afvalzak mee naar beneden om hem te dumpen in de container, maar je had niet in de gaten dat er een gat in je afvalzak zat. Pas bij het dumpen in de container zie je dat je de halve inhoud bent verloren onderweg. Dat is vervelend, maar kan gebeuren! Loop even terug en ruim het op! Kleine moeite toch.*

*Je rookt graag je sigaretje, maar bent je bewust van de gezondheidsrisico's in huis dus ga je netjes buiten op je balkon staan om even wat "rook te blazen". Beter! maar waar laat je de peuk? Zet een asbak op je balkon en gooi niet je brandende peuk naar beneden. Je weet nooit waar die terecht komt. Jij wilt toch niet de veroorzaker van een balkonbrand zijn of van beschadiging van andermans spullen.*

*Je geniet van de vogels die je buiten rond ziet vliegen, parkieten, kraaien, winterkoninkjes, uiltjes of zelfs een buizerd! Je kunt er zo van genieten dat je besluit om wat extra voer voor ze te plaatsen op je eigen balkon. Prachtig!!! maar de muizen vinden dat ook heerlijk en helaas blijven die niet alleen op uw balkon, maar gaan vervolgens ook op andere balkons zoeken en vinden daar wellicht een plekje om gelijk even een nestje te maken. Hopla!!! weer 6 muizen erbij!!! Vervelend toch? Geniet van de vogels, maar er is echt genoeg te eten te vinden voor deze gevleugelde vrienden, ze hoeven echt niet te worden bijgevoerd.*

Toevoeging vanuit het bestuur

Als eigenaars van een woning en als lid van de vereniging van eigenaren van ons complex hebben we een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud, schoonmaak en veiligheid. Dit gebeurt door gebruik te maken van externe partijen. Deze kosten worden door alle bewoners inclusief de huurders betaald in de maandelijkse bijdrage. Ook het bestuur krijgt regelmatig opmerkingen over het gedrag van bewoners Het ingezonden stuk bevestigt dat er bewoners zijn die bewust of onbewust geen rekening houden met medebewoners. Prettig wonen op het Belvédèrebos kunnen we alleen samen realiseren.

### Hoe ga je verduurzamen

#### Stap 1: Oriënteren

Om het verduurzamingstraject te beginnen, kan de VvE een kartrekker aanwijzen of zelfs een verduurzamingscommissie benoemen. Lukt dit niet, dan kan de VvE ervoor kiezen om een externe energiedeskundige of verduurzamingscoach in te schakelen.

#### Stap 2: Verkennen

Onder leiding van de aangestelde mensen, en met een wensenlijst op zak, verkent de VvE verduurzamingsopties en brengt de VvE financiële mogelijkheden in kaart.

#### Stap 3: Verdiepen

De VvE neemt een besluit over de uit te voeren maatregelen. Werk hiervoor verschillende scenario's uit. Bijvoorbeeld alleen energiezuinige verlichting installeren of ook zonnepanelen plaatsen met extra dakisolatie.

#### Stap 4: Offertes aanvragen en opstellen

Nu het programma van eisen bekend is, kan de kartrekker offertes opvragen. Doe navraag voor het vinden van een betrouwbare partij en vraag referenties op bij de partijen die de VvE op het oog heeft.

#### Stap 5: Bouw voorbereiden

Voordat de bouw begint, vraagt de kartrekker de eerder in kaart gebrachte subsidies aan. Uitzondering zijn subsidies voor energieadvies en procesbegeleiding, die moeten achteraf worden aangevraagd.

#### Stap 6: Uitvoeren en nazorg

Let tijdens de uitvoering op of de projectplanning wordt nageleefd en of de uitvoering binnen het vastgestelde budget blijft. Communiceer naar de appartementseigenaars over de voortgang van het project. Bij de uitvoering van meerdere verduurzamingsmaatregelen is er vaak een opzichter. In dat geval is de opzichter het aanspreekpunt.

Bron: <https://www.eigenhuis.nl/vve/vve-en-verduurzamen/vve-verduurzamen-in-zes-stappen> Meer info: <https://vveenergie.nl/stappenplan/>

Omdat het verduurzamingstraject complex is en veel tijd vergt is het bestuur op zoek naar vrijwilligers die de komende jaren tijd willen stoppen om dit traject tezamen met bestuur en gemeente Zoetermeer op te starten en te begeleiden. Heeft u belangstelling stuur dan een mail naar [info@vvebelvederebos.nl](mailto:info@vvebelvederebos.nl)

Zoals eerder aangegeven is er een subsidie van het Volkshuisvestigingsfonds beschikbaar die een substantieel deel kosten van de verduurzaming dekt. Dit betekent echter niet dat je als vereniging geen kosten maakt, integendeel het gaat om dusdanig grote bedragen dat sparen en een lening noodzakelijk zijn. Om een idee te geven, andere hoogbouw in onze wijk zoals Zalkerbos en Jonkerbos, hebben gespaard en daarnaast nog een lening afgesloten van ruim 10 miljoen euro om hun verduurzaming te kunnen realiseren.

### Belvédèrebos Hoogbouw versus Laagbouw

Het wooncomplex bestaat uit twee totaal onafhankelijke delen. Ieder deel heeft zijn eigen nutsvoorzieningen zoals elektra gas water en verwarming. Een storing van het warme water of verwarming in het hoge gedeelte heeft dus geen effect op de bewoners in het lage gedeelte.

#### Hoogbouw – Hoge deel – Lage nummers

Bestaat uit 15 verdiepingen met per verdieping 4 woningen en 10 verdiepingen met per verdieping 6 woningen. In totaal 120 woningen met huisnummers 2-121. Daarnaast zijn er op de begane grond onder het 15-hoog deel, drie commerciële ruimtes; huisnummers 1b, 1c en 1d.

#### Laagbouw – Lage deel – Hoge nummers

Bestaat uit 10 verdiepingen met per verdieping 6 woningen en 8 verdiepingen met per verdieping 8 woningen. In totaal 124 woningen met huisnummers 122-246.

*Het is dan ook belangrijk om bij het melden van problemen en storingen bij Heimstaden VZB Orona en RRS duidelijk aan te geven in welk deel van het complex het probleem/storing zich voordoet.*

