T.R. Pop
Belvédèrebos 18
2715 VB Zoetermeer

BARENDRECHT, 13 november 2024

Onderwerp: Nieuwsbrief nr. 5 voor VvE Belvédèrebos

****dit betreft een schrijven aan alle leden****

Beste heer Pop,

Namens de VvE Belvédèrebos bericht ons kantoor u als volgt. In de bijlage treft u de Nieuwsbrief 2024 nr. 5 aan.

Hopend u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dijone van Hekken
24/7 VvE Beheer B.V.

NIEUWSBRIEF

2024/5 **12 november 2024**

Update subsidie Volkshuisvestingsfonds Bossenbuurt Meerzicht



Binnenkort zal de raad van Zoetermeer een besluit moeten nemen over de financiële bijdrage van de VvE regeling. De regeling is een substantiële subsidie van het Volkshuisvestingsfonds van de Rijksoverheid voor verduurzaming. Deze subsidie kan alleen doorgang vinden als de gemeente het toegewezen bedrag met 30 procent aanvult. Een deel van de subsidie gaat naar de verbetering van de openbare ruimte in de Bossenbuurt. Voordat de raad een besluit neemt is er een vragensessie van de raad aan de commissie die zich bezighoudt met de wijk Meerzicht en het verduurzamen daarvan. Deze commissie heeft eerder met een aantal VvE's de subsidie inhoudelijk besproken. Daaruit zijn richtlijnen en aanbevelingen voor de raad opgesteld. Aan de hand daarvan zijn een aantal vragen naar boven gekomen waarop de raad antwoorden wil. Een afvaardiging van bestuur VvE Belvédèrebos zal bij deze vragensessie als vertegenwoordiger van VvE's Meerzicht aanwezig zijn. Om in aanmerking te komen voor de subsidie van het Volkshuisvestingsfonds moet een VvE 3 maatregelen voor verduurzaming implementeren. Deze subsidie zal niet voldoende zijn voor het bekostigen van de energiebesparende maatregelen en het is dan ook onvermijdelijk dat de VvE zelf geld moet inleggen, dan wel uit eigen middelen of via een lening tegen een lager dan gemiddelde rente door het warmtefonds. Ook het warmte fonds heeft voorwaarden waaraan een VvE moet voldoen, onder meer

- Het laten opstellen van een Maatwerk VvE Energieadvies is verplicht.
- Er is een Duurzaam MeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP) nodig voor minimaal de looptijd van de lening.

Daarnaast moet het debiteurensaldo binnen een redelijk bedrag zijn in verhouding tot de grootte van de VvE. Daaronder valt ook het bedrag wat een vereniging moet reserveren als voorschot stookkosten. Het debiteurensaldo voor onze vereniging is op dit moment ver boven het toelaatbare.
Het bestuur verwacht dat de raad nog dit jaar een besluit zal nemen, waardoor VvE's in 2025 in aanmerking kunnen komen voor de subsidie.

Waarom nu verduurzamen

Als we als vereniging nu de stappen ondernemen om te gaan verduurzamen via een lening voor 20 jaar in plaats van 20 jaar sparen heeft dat 2 voordelen. 1. Het positieve effect op de individuele energierekening is direct merkbaar als de werkzaamheden zijn afgerond. 2. De kosten voor het verduurzamingstraject zijn nu goedkoper dan over bijvoorbeeld 20 jaar. Voorbeeld:
We willen per woning voor € 30.000 aan energiebesparende maatregelen uitgeven (dit wordt dan voor een deel bekostigd door de subsidie van Volkshuisvestingsfonds) De VvE moet dan voor het resterende bedrag een lening aangaan wat neerkomt op een verhoging van de maandelijkse bijdrage met € 100 per maand. Als we 20 jaar lang €100 per maand sparen om te verduurzamen, heb je hetzelfde bedrag als de lening maar is alles zoveel duurder geworden dat het dan geen € 30.000 per woning kost maar €45.000. Dan heeft de Vve niet voldoende financiële middelen om de gewenste verduurzaming uit te voeren. Daarnaast is er over 20 jaar ook geen subsidie meer beschikbaar van het Volkshuisvestingsfonds. Meer dan voldoende redenen om goed na te denken wat we als vereniging willen en wat we daarvoor over hebben.

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/

Liftrenovatie

Start renovatie
Afgelopen maandag 11 november 2024 is de firma Orona gestart met de renovatie van de liften aan de kant van de laagbouw. De liften zullen één voor één worden gerenoveerd. Als eerste is de oneven lift aan de beurt wat rond de 3-3,5 week zal duren. Als deze klaar is wordt begonnen met renovatie van de even lift. In het geval dat de liftrenovatie van de oneven lift minder tijd in beslag neemt dan de aangegeven 3-3,5 week, zal direct worden gestart met de lift voor de even verdiepingen. Orona verwacht dat de renovatie van de liften voor de kerst zal zijn afgerond. Inmiddels zijn er, waar nodig, extra drempelhulpen geplaatst voor het oversteken naar de liften hoogbouw.
In het geval dat u nog extra hulp nodig hebt, kunt u ook contact met het bestuur op te nemen via: info@vvebelvederebos.nl

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)

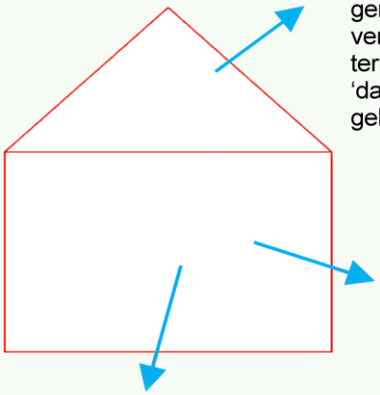
Storing in lift
ORONA 24/7 storingsdienst
0172 – 446111

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.

Kopgevelrenovatie

Afgelopen weken heeft HK-gevelrenovatie herstelwerkzaamheden verricht aan de kopgevels zoals besloten in de laatstgehouden ALV. De slechte voegen zijn uitgehakt en opnieuw gevoegd. Ook is de muur geïmpregneerd. Niet alle kapotte stenen konden vervangen worden en deze zijn na goedkeuring bestuur met een speciale coating behandeld zodat het vocht daar niet meer in kan trekken. De verwachting is dat nu de vochtproblemen van de muur zijn opgelost, het nog wel even zal duren voordat al het vocht verdwenen is. Afgelopen vrijdag heeft er een inspectie door een bouwkundig medewerker van onze beheerder plaatsgevonden. Deze inspectie heeft een aantal restpunten opgeleverd die de aannemer moet corrigeren. Dit is inmiddels voor het grootste gedeelte gedaan. Op maandag 18 november zal er een nieuwe inspectie plaatsvinden.

ENERGIEVERLIEZEN VAN EEN GEBOUW



± 50% van de warmte gaat via het dak verloren indien gebruik wordt gemaakt van mechanische ventilatie zonder warmte terugwinning. Voor het woord 'dak' kan ook 'zoldervloer' gelezen worden.

± 40% van de warmte gaat via de gevel verloren.

± 10% van de warmte gaat via de begane grondvloer verloren. Dit is relatief laag en komt doordat warmte als eigenschap heeft om op te stijgen.

Indien isolatie wordt aangebracht dient alleen de buitenschil geïsoleerd te worden. Dit is doorgaans het dak, de vloer/gevel die grenst aan de buitenlucht/kruipruimte of de grond).

Voor een woongebouw betekent dit dat vloeren en woning scheidende wanden van tussenliggende woningen niet geïsoleerd hoeven te worden. Dit in tegenstelling tot de bovenste en onderste woningen waarbij het dak of vloer geïsoleerd dient te worden.

Vloerisolatie geeft een hoger rendement dan bodemisolatie. Let, op bij houten vloeren, indien er bijvoorbeeld PUR tegen de onderzijde wordt gespoten kan vocht dat eventueel aanwezig is geen kant meer op.

Hierbij bestaat de kans dat houtrot ontstaat. Maak bij voorkeur gebruik van isolatiemateriaal dat kan ademen of weet zeker dat het hout een laag vochtpercentage heeft.

De grootste energiebesparing wordt gerealiseerd door het dak en de gevel te isoleren.

ISOLEREN IS DE BASIS

Goed isoleren is de basisvoorwaarde van (verder) verduurzamen. Hiermee wordt niet alleen het energieverbruik beperkt, maar ook de 'grootte van de installatie' die het gebouw verwarmt (bijvoorbeeld een gasgestookte ketel).

Stel voor dat uw woning verwarmd wordt met een gasgestookte ketel, dan heeft deze ketel een bepaald vermogen dat uitgedrukt wordt in kW kiloWatt). De 'gemiddelde' ketel heeft een vermogen van 24 - 32 kW, terwijl 9 - 12 kW doorgaans voldoende is om een woning te verwarmen. Het maximale vermogen van 24 - 32kW wordt aangesproken wanneer warmtapwater gewenst is (bijvoorbeeld om te douchen).

Om te bepalen hoeveel vermogen een ketel moet hebben, hangt met name af van de grootte van de woning en hoe goed (of slecht) een woning geïsoleerd is. Wat eveneens van invloed kan zijn voor het vermogen is de hoeveelheid warmtapwater dat gewenst is, wie meer warm water wil (uitgedrukt in liters/minuut) heeft meer vermogen nodig. Overweegt u een nieuwe gasgestookte ketel aan te schaffen? Controleer dan of deze ketel
een NZ-label heeft (nalevering zonneboiler), dit betekent dat er (in de nabije toekomst) een zonneboiler en/of een warmtepomp op aangesloten kan worden. Tevens is het uit oogpunt van veiligheid raadzaam om ook de rookgasafvoer en het expansievat te laten vernieuwen bij het laten plaatsen van een nieuwe gasgestookte ketel.

Voor degene die helemaal van het gas af wil komt vaak uit bij een volledige elektrische warmtepomp (ook wel monovalent systeem genoemd). Ook geldt voor een warmtepomp hetzelfde 'trucje,' met een goed geïsoleerde woning, heb je minder vermogen nodig, dus kan worden volstaan met een 'kleinere' warmtepomp die goedkoper is in aanschaf en in het energiegebruik. In tegenstelling tot de gasgestookte ketel is de gewenste hoeveelheid warm tapwater minder doorslaggevend voor het vermogen, omdat warm tapwater op een andere manier wordt opgewekt. Wat wel een belangrijk aandachtspunt is, is de grootte van het boiler-/voorraadvat dat op de warmtepomp is aangesloten, deze dient afgestemd te worden met de gezinssamenstelling en de voorzieningen (bijvoorbeeld een regenstortdouche en/of een bad).

Goed isoleren zorgt ervoor dat er minder hoge investeringen gedaan hoeven te worden in warmte opwekkende installaties en goed isoleren zorgt eveneens voor een lager energieverbruik en voor een beter warmtecomfort.
www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/isoleren-en-besparen

HOOFDAANSLUITING Als een woning 'all electric' wordt dient bij elk installatieconcept de grootte van de hoofdaansluiting gecontroleerd te worden. Het kan niet de bedoeling zijn dat de installatie automaten er (regelmatig) uit vliegen. Let op, indien de hoofdaansluiting groter wordt dan 3x25A, zullen de vastrechtkosten behoorlijk toenemen. Ongeacht de installatiekeuze, laat u altijd adviseren door een deskundig bedrijf die ruime ervaring heeft. Maak duidelijke en schriftelijke afspraken eventueel ook over het kabel-/leidingverloop en opstelplaats(en) van de installaties.
Bron: https://wooninfo.nu/wp-content/uploads/woocommerce_uploads/2021/01/Handreiking_verduurzamen_F_V2-z6yrkb.pdf