

>>> NIEUWSBRIEF #5

VERDUURZAMING HOEVENBOS

In de vorige nieuwsbrief van november hebben we u geïnformeerd dat de wereld flink is veranderd. Hierdoor moesten we het uitgewerkte voorstel om het Hoevenbos te verduurzamen opnieuw bekijken. In deze nieuwsbrief informeren we u over het aangepaste voorstel van het verduurzamingsplan van het Hoevenbos. En we hebben nieuwe informatie opgenomen in het 7-stappenplan. Dit stappenplan heeft u kunnen lezen in de vorige nieuwsbrief.



>>> VERDUURZAMINGSPLAN HOEVENBOS OPNIEUW BEKEKEN

In 2020 heeft de Algemene Ledenvergadering (ALV) van het Hoevenbos besloten om een plan te maken om het hele gebouw energiezuiniger te maken, genaamd het Zeer Energiezuinig Plan Plus (ZEP+ plan). Dit plan omvat het isoleren van het gebouw op een hoog niveau en het vervangen van de verwarmings- en ventilatiesystemen.

In de vorige nieuwsbrief hebben we aangekondigd dat we deze beslissing opnieuw gaan bekijken. Dit is nodig omdat er veel veranderingen zijn opgetreden sinds 2020, zoals prijzen, rente en subsidies. Hierdoor wordt het ZEP+ plan te duur voor de Vereniging van Eigenaren (VvE).

We zijn nu klaar om de resultaten van dit herzieningsproces aan de VvE te presenteren. Dit zal gebeuren tijdens de ALV Hoevenbos op 29 mei. U kunt hier meer over lezen in stap 1 van het 7-stappenplan. De werkwijze in een VvE is zo omdat de eigenaren de verduurzaming zelf moeten betalen. Hierdoor moeten zij besluiten of zij akkoord gaan met het uitwerken van het plan voor verduurzaming. Daarom wordt het plan eerst in een ALV aan de eigenaars gepresenteerd. Als huurder heeft u ook de mogelijkheid om uw mening te geven over de plannen voor verduurzaming: via de Klankbordgroep (u kunt zich hiervoor nog aanmelden) en op het moment dat De Goede Woning het voorstel aan de huurders kan uitleggen. Dit wordt verder uitgelegd onder stap 5, verderop in deze nieuwsbrief.

>>> WAT GAAN WE DOEN?

In overleg met het bestuur en de Klankbordgroep van VvE Hoevenbos is gekozen om het voorstel “ZEP zonder plus” verder uit te werken. Dit betreft in principe dezelfde aanpak als een ZEP+, maar dan zonder vernieuwing van de verwarming en de warmwatervoorziening. Deze keuze is financieel haalbaar en biedt nog steeds een hoog comfort.

WAT HOUDT HET ZEP (zonder plus) IN?

Het ZEP-plan bevat de volgende maatregelen:

- vernieuwing en zeer goede isolatie van het dak en het plafond in de berging;
- kozijnen met driedubbel glas, inclusief nieuwe deuren en draaikiepramen;
- zeer goede isolatie van overige geveldelen, zodat het hele gebouw is “ingepakt”;
- zeer goede isolatie van de kopgevels;
- nieuwe vraaggestuurde ventilatie;
- zonnepanelen voor het collectieve elektraverbruik; het aantal wordt aangepast aan de huidige hoofdaansluiting;

Ook wordt onderzocht of het financieel haalbaar is om de entrees te moderniseren.

In de vorige nieuwsbrief hebben we de stappen beschreven die we allemaal moeten doorlopen om uiteindelijk een energiezuinige woning te realiseren. Deze herhalen we hieronder en vullen we aan met nieuw informatie, voor zover deze op dit moment beschikbaar is.

stap 1

Onderzoek naar verduurzamingsplan

De VvE geeft de architect opdracht om verschillende planvarianten uit te werken. Het VvE-bestuur adviseert samen met de Klankbordgroep de ALV om een van die varianten te kiezen. Daarbij worden alle technische en financiële eisen vastgelegd.

ALV 29 mei. Tijdens de ALV ontvangen de eigenaren informatie over:

- voorstel aangepast plan (inclusief financiën)
- mandatering bestuur (dat betekent het bestuur toestemming geven beslissingen te nemen)
- budget voor de verdere uitwerking
- voorstel selectie aannemer

Extra ALV voor de zomervakantie (datum volgt later) waarin de eigenaren besluiten over de hierboven genoemde punten.

Na de zomervakantie gaat het dan verder met de volgende stappen.

stap 2

Selectie van een bouwbedrijf

Stap 2A

De gekozen variant wordt verder uitgewerkt. Een ervaren bouwbedrijf kan het bouwteam daarbij helpen. De bouwprijs is van belang, maar zeker ook of deze aannemer ervaring met heeft met werken in bewoonde woningen en hoe hij omgaat met bewoners. Om zo'n aannemer te kunnen kiezen volgen we een procedure met een hele lijst aan eisen en vragen. Die vragenlijst wordt natuurlijk besproken met het VvE-bestuur en de Klankbordgroep.

Stap 2B

Presentatie van plan van aanpak door aannemer(s) aan het bouwteam.

Stap 2C

- beoordeling en keuze van een bouwbedrijf als bouwteampartner
- bekrachtiging door een extra Algemene Ledenvergadering

stap 3

Uitwerking van het plan

Stap 3A

VvE en aannemer sluiten een bouwteamovereenkomst waarin afspraken staan om tot een haalbaar plan te komen. De aannemer heeft op dit punt nog geen offerte uitgebracht maar een aanpak gepresenteerd om tot een definitief plan te komen in een bouwteam.

Stap 3B

Na de keuze van de aannemer wordt het plan tot in detail uitgewerkt en met onderaannemers gezocht naar de beste oplossingen. Inclusief de kosten. Tegelijkertijd daaraan wordt een hele rits onderzoeken uitgevoerd: is asbest aanwezig, is het dak sterk genoeg om alle zonnepanelen te dragen, flora en fauna onderzoek (leven er bijvoorbeeld vleermuizen in het gebouw), afstemming met Omgevingsdienst Haaglanden en met de Welstandscommissie van de Gemeente, enzovoorts.

Stap 3C

Met de kennis van nu kan het bouwteam in het eerste kwartaal van 2025 starten met de uitwerking van het definitieve plan.

stap 4

Financiering van de verduurzaming

De uitvoering van het plan kost veel meer dan wat de VvE in kas heeft. Gelukkig bestaat de mogelijkheid dat de VvE kan lenen bij het Nationaal Warmte Fonds. Ook wordt subsidie aangevraagd.

Voor u als huurder geldt dat voor de isolatiemaatregelen geen huurverhoging wordt gevraagd.

stap 5

Akkoord huurders

Voordat er besloten kan worden om te gaan verduurzamen moet De Goede Woning eerst akkoord vragen aan de huurders. Conform het Burgerlijk Wetboek (7.220 lid 2 BW) moet 70% van de huurders instemmen met de uitvoering van het plan.

NB. Op deze website www.vvebelang.nl/kennisbank/algemeen/huurder/ leest u meer over de rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder in geval van een appartementencomplex met VvE.

stap 6

Definitief akkoord van de VvE (eigenaars incl. De Goede Woning tijdens ALV)

De aannemer ontvangt de opdracht van de VvE om met de voorbereidingen van het werk te beginnen zodra:

- de huurders akkoord zijn;
- de VvE weet wat moet gebeuren;
- en duidelijk is wat het uiteindelijk kost.

stap 7

Bouw gaat van start

Na het akkoord van de VvE worden de materialen besteld. Tussen bestelling en levering verstrijkt enige tijd. Zodra de leverdata bekend zijn is het zover: de aannemer start met het verduurzamen van uw woning.

>>> TOT SLOT: OPROEP OM MEE TE DENKEN OF MEE TE HELPEN

Gedurende het hele project houden we alle bewoners regelmatig op de hoogte van de voortgang van de verduurzaming. Ook wordt de Klankbordgroep intensief betrokken bij de uitwerking van de plannen en de communicatie. In de afgelopen twee jaar hebben we bij het voorbereiden van de verduurzaming van het Laveibos gemerkt dat naast het meedenken over de verduurzaming er ook veel animo is om het onderlinge contact tussen bewoners en de leefbaarheid in en om de flat te verbeteren. Bij het begrip leefbaarheid kunt u denken aan een schone, hele, veilige en gezellige leefomgeving met aandacht voor elkaar. Wilt u meedenken over de verduurzaming in de Klankbordgroep? Of heeft u ideeën over het verbeteren van de leefbaarheid of wilt u een activiteit organiseren? Laat het weten aan Ineke Monshouwer.

HEEFT U EEN VRAAG?

Neem dan contact met op met Ineke Monshouwer of Jan Rous via het contactformulier op de website: <https://www.dgw.nl/duurzaam-hoevenbos>.