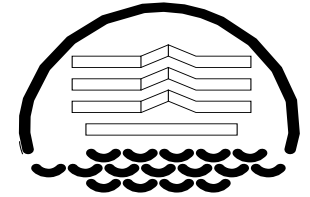


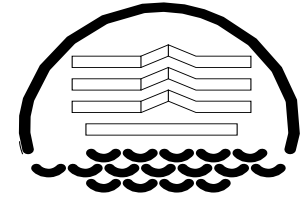
Verduurzaming van appartementencomplex Ostrea

Ondernomen stappen



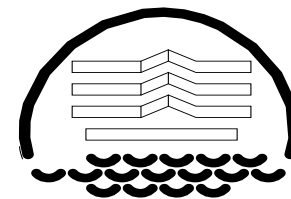
- Sinds 2022 maken we deel uit van het kennisplatform Zeeuwse VvE's van Energie Servicepunt Zeeland en Provincie Zeeland ook wel bekend als de koplopergroep

Ondernomen stappen

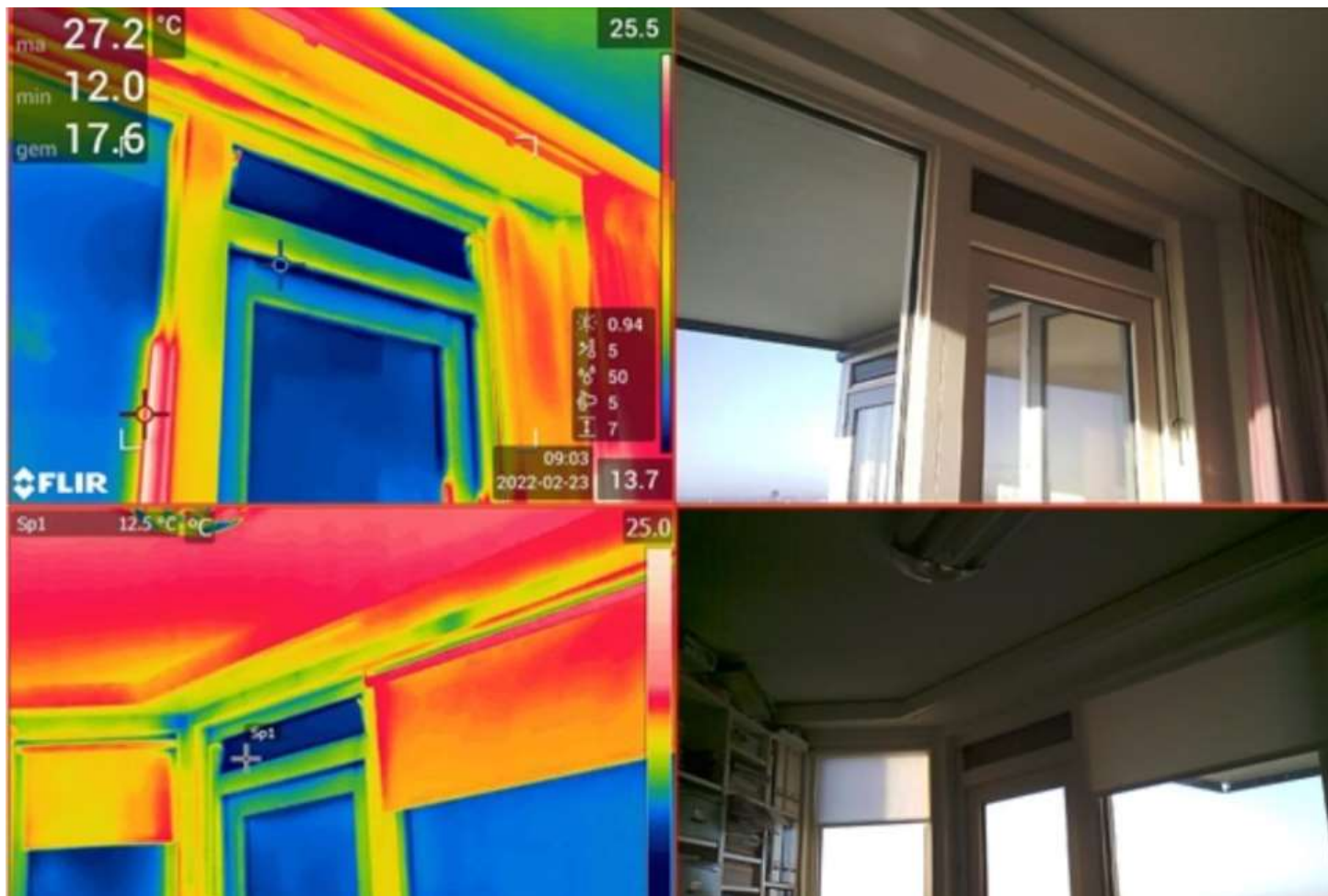


Voor 2022	Algemene verlichting vervangen door led lampen
2021-10	Duurzaamheidsscan door Marsaki
2022-02	Warmtescan door Warmtebeeldteam Zeeland
2022-06	VvE Campagnebox van VvE belang
2022-11	Najaar 2022 enquête onder bewoners - Tocht, hang- en sluitwerk - Vervangen beglazing
2023-01	Extra ALV vergadering stemt in met het voorstel een verduurzamingcommissie te vormen
2023	6 commissievergaderingen

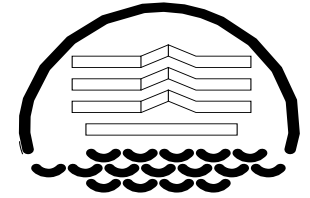
Warmtebeelden 2022



Landzijde van binnen uit



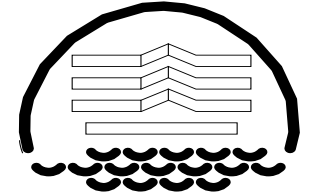
Warmtebeelden 2022



Zeezijde van binnen uit - Woonkamer



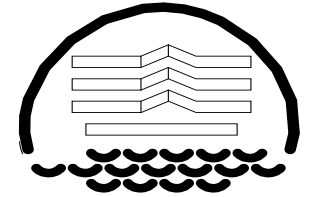
Verduurzamingscommissie



Mandaat van het bestuur

- De taak van de commissie is de punten te definiëren die bijdragen aan het verduurzamen van het gebouw
- Daarna volgen het uitwerken van de punten en de financiering
- Vervolgens vindt er een terugkoppeling plaats naar het bestuur en de ALV
- De commissie komt, lopende het traject, met bevindingen die gerapporteerd worden aan het bestuur
- Er wordt een bedrag van € 5.000,- gereserveerd om de taak te kunnen uitvoeren, die niet gebruikt zijn.

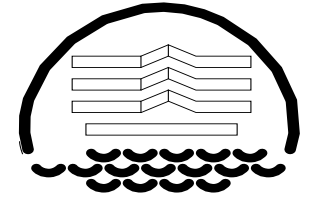
Verduurzamingscommissie



Taken commissie

- Mogelijke verbeteringen identificeren en prioriteren
- Mogelijke aanbieders inventariseren
- Opvragen offertes
- Voorselectie van offertes
- Financieringsmogelijkheden onderzoeken
- Mogelijkheden van subsidie(s) onderzoeken
- Samenvatting maken voor elke bestuursvergadering
- Samenvatting maken voor communicatie naar eigenaren

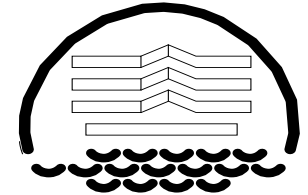
Verduurzamingscommissie



Volgende mogelijke verbeteringen zijn bekeken

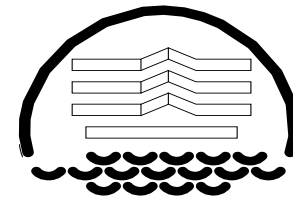
- Beglazing
 - besparing stookkosten en verhoging comfort
- Alternatieve energiebronnen
 - zonnepanelen, windenergie
- Isolatie plafond parkeergarage
- Isolatie buitenmuren
- Tocht, hang- en sluitwerk
- Verwarming / warmtepompen

Energie maatwerkadvies



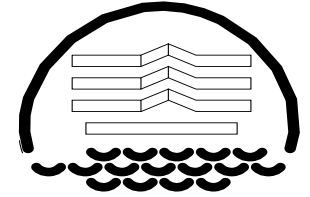
- Voor de samenstelling van dit advies onderzoekt een externe partner alle relevante onderwerpen die voor de VvE van belang kunnen zijn om het gebouw te verduurzamen
- De volgende onderwerpen worden in het advies behandeld: isolatie van gevels, vloeren en daken, kozijnen en beglazing, ventilatie, energieopwekking en het verwarmingssysteem
- Enkel door onafhankelijke, gecertificeerde partner
- Totale kosten € 6.219,40
- Subsidie ontvangen € 4.664,55

Energie maatwerkadvies



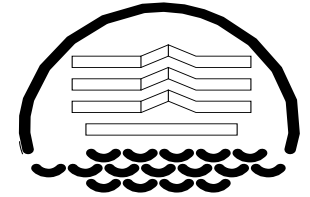
Nr.	Maatregel	Advies Energie maatwerkrapport
1	Vraag gestuurd ventileren	Zeker overwegen
2	HR++ beglazing in bestaande kozijnen	Overwegen
3	Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing	Niet toepassen
4	Geïsoleerd paneel in nieuwe kozijnen	Nu niet toepassen
5	Vloerisolatie = plafondisolatie garage	In overweging nemen als 2e maatregel
6	Platdakisolatie	In overweging nemen als 2e maatregel
7	Waterzijdig inregelen	Zeker overwegen
8	Zonnepanelen	Overwegen
9	Warmtepomp voor Cv en warmwater	Niet toepassen

Energie maatwerkadvies



Variant	Maatregel	Verduurzamingscommissie
1	Vraag gestuurd ventileren	Mogelijke privé-actie voor de eigenaren
2	HR++ beglazing in bestaande kozijnen	Oorspronkelijke beglazing is aan het eind van zijn levensduur (25 jaar).
3	Nieuwe kunststof kozijnen met HR++	Niet aangeraden
4	Geïsoleerd paneel in nieuwe kozijnen	Pas toepassen wanneer kunststof kozijnen worden geplaatst
5	Vloerisolatie = plafondisolatie garage	We onderzoeken de mogelijkheid van een spuitplafond
6	Platdakisolatie	Commissie adviseert bestuur om de isolatie aan te passen bij het overlagen in 2026
7	Waterzijdig inregelen	Mogelijke privé-actie voor de eigenaren. Risico's: Hematiet afzetting
8	Zonnepanelen	Nog geen partij gevonden om dit op het dak te doen i.v.m. windbelasting. Onderzoek naar verticale panelen
9	Warmtepomp voor CV	Niet aangeraden i.v.m. leeftijd huidige ketels

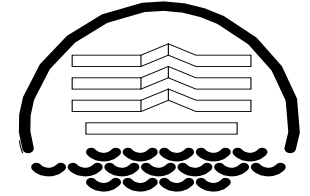
Verduurzamingscommissie



Belangrijkste verbeterpunten aan onze thermische schil

- Vervangen van beglazing in appartementen door HR++
 - onderzoeken en offertes opvragen en vergelijken
- Betere isolatie plafond parkeergarage en tegelijk verbeteren van de brandveiligheid
- Verminderen tochtklachten
 - Vervanging zoeken voor tochtstrippen
 - Andere mogelijke acties

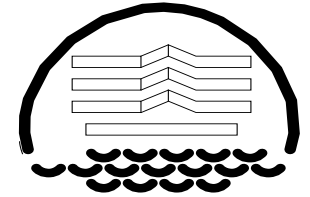
Verduurzamingscommissie



Hang- en sluitwerk

- De klachten zijn heel divers
- Iedere eigenaar kan zijn klachten voor eigen rekening laten oplossen via Firma Schrijver. Kosten voor de hoogwerker komen voor de VvE. Deze werkzaamheden zullen worden geclusterd
- Dit komt niet in aanmerking voor subsidie

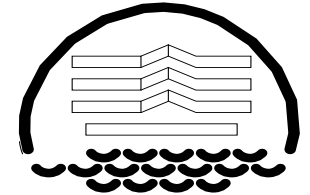
Verduurzamingscommissie



Spouwmuur isolatie

- We hebben laten controleren hoe de staat is van de huidige spouwmuurisolatie aan de oost- en westzijde
- ISOenergy raadt af om de muren, waar nu Isover glaswol matten in zitten, na te isoleren omdat dit een onvoorspelbaar resultaat kan geven in de vorm van ongelijkmatige verdeling en daardoor vorming van koude bruggen
- Wordt ook niet aangeraden in het Energie maatwerkadvies

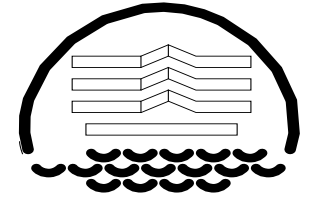
Verduurzamingscommissie



Verbeteren isolatie plafond parkeergarage

- Alle mogelijke oplossingen voor dit probleem zijn bekeken
 - Laag isolatiemateriaal boven bestaand plafond
 - Het dichten van de randen aan het plafond om koude lucht boven plafond weg te nemen
 - We zijn in contact met een firma om te kijken of we een spuitplafond kunnen realiseren dat voldoet aan de isolatie-eisen voor subsidie aanvraag bij de SVVE maar die ook brandveilig is
 - Huidig plafond vervangen en brandveilig isolatieplaten tegen de betonnen vloer aanbrengen
- Dit zou dan onze tweede maatregel kunnen worden zodat we ook de dubbele subsidie kunnen krijgen op de beglazing

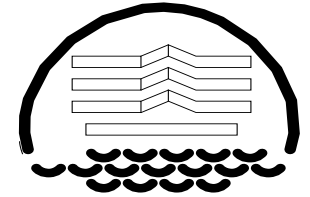
Verduurzamingscommissie



Alternatieve energiebronnen

- Windenergie geeft te veel trillingen in het gebouw
- Zonnepanelen voor het algemeen gebruik – niet voor privé
- Contact gehad met Jochem Compiet - Projectmanager Innovatie bij Zeeuwind
- Zonnepanelen op het dak is niet echt een optie
 - Geen aanbieder is bereid dit te doen vanwege de constructie van het dak en de grote windbelasting
 - Beschikbare ruimte is ook gering i.v.m. de ruimte die nodig is voor de besturing van de gevelbak
- We kijken nog naar verticale zonnepanelen

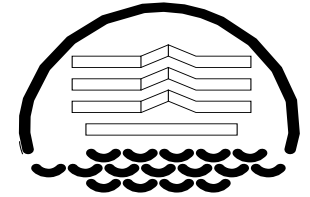
Verduurzamingscommissie



Financiën en Subsidies

- Onderzoeken voor welke **subsidies** we in aanmerking komen - SVVE
 - Subsidie voor het Energieadvies
 - Subsidie voor verduurzamingsmaatregelen
 - Aanvullende energiebesparende maatregelen
- Onderzoek de mogelijkheden van **financiering**
 - Eigen middelen (VvE / leden)
 - Nationaal Warmtefonds, Ten31 bank, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en Crowdfunding

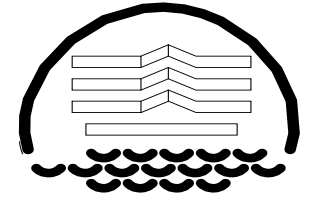
Verduurzamingscommissie



Voorstellen aan het bestuur

- Na de voorselectie door de verduurzamingscommissie zijn er mogelijke voorstellen aan het bestuur gedaan voor het vervangen van de huidige beglazing in de appartementen door HR++ glas
- Verschillende kostenramingen met oplossingen voor subsidie en financiering zijn aan het bestuur voorgelegd
- Het bestuur heeft een uiteindelijke keuze hierin gemaakt

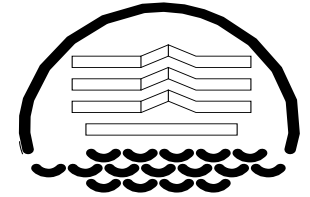
Verduurzamingscommissie



Vervanging beglazing door HR++

- Momenteel ligt er een offerte van de Terneuzense glashandel om alle buiten beglazing van de privé gedeeltes te vervangen
- Glas soort: D-AR23 TG Thermobel Top
- U waarde (isolatie index): 1.1
- Spouw van de beglazing: 15 mm
- Totale kosten: € 246.791
- Subsidie - bij 1 maatregel € 27.572
- Subsidie - bij 2 maatregelen € 55.144

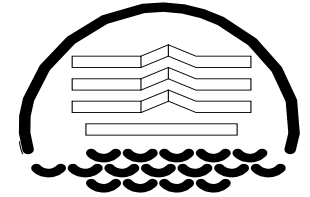
Verduurzamingscommissie



Vervanging beglazing door HR++

- Deze maatregel wordt voorgelegd op een extra ALV op 11 April 2024. We gaan dan maar voor 1 maatregel omdat de andere maatregelen nog niet zover zijn en we toch graag in 2024 de beglazing zouden willen hebben vervangen
- VvE bestuur stelt voor om 20 % te betalen uit de algemene reserve en een eigen bijdrage van de eigenaren van 80 %

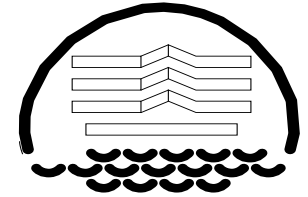
Verduurzamingscommissie



Verdeling van de kosten

- In de Ostrea worden de kosten al vanaf de oplevering gelijkmatig verdeeld over de appartementen
- Axent notarissen heeft aangegeven in persoonlijk gesprek met bestuursleden dat er éénmalig mocht worden afgeweken van deze verdeling
- Juridisch advies afdeling van VvE Belang heeft ons bevestigd dat dit niet mogelijk is
- Daarom is de verdeling van de kosten aangepast naar wat er wettelijke is toegestaan: Alle appartement hetzelfde bedrag nl. € 4.113,-

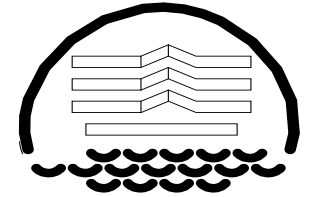
Verduurzamingscommissie



Berekening

MAATREGEL	Basis voor financiering	% VvE	% Eigenaar	Kosten VvE	Kosten Eigenaar	Gemiddelde Kosten per App
HR++ Offerte Terneuzense Glashandel	246.791	20	80	49.358	197.433	4.113
Onvoorzien	12.340	100	0	12.340	0	0
Totaal	259.130			61.698	197.433	4.113
Te ontvangen Subsidie				27.572		
Netto investering VVE				34.126		

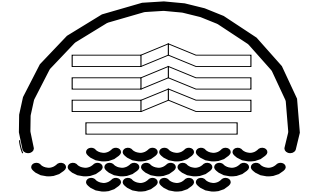
Verduurzamingscommissie



Vervanging beglazing door HR++

- Voor de kosten die de eigenaren zullen maken wordt geen financiering aangevraagd via de VvE om te voorkomen dat de maandelijkse lasten dan voor een langere tijd omhoog zullen gaan.
- De SVVE subsidie die pas achteraf wordt uitgekeerd kan worden gebruikt voor een volgende verduurzamingsmaatregel.
- Bij een tweede maatregel vóór 2028 zal de subsidie voor de beglazing nogmaals worden aangevraagd omdat de subsidie bij 2 maatregelen dubbel telt

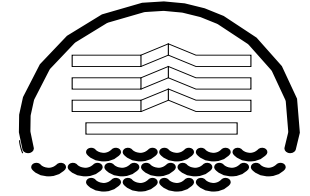
Voorstel Bestuur



Extra ALV 11 april 2024 - Stemming over 1^e maatregel

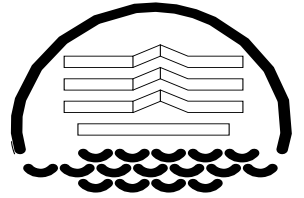
- Aanwezigen kunnen stemmen op het voorstel om alle buitenbeglazing van de appartementen te vervangen door HR++ (voor zover dat er nog niet in zit!)
- De Terneuzense glashandel komt alle ramen opmeten en kijken of uw glas vervangen dient te worden
- Waar nodig komen er nieuwe (gegrondverfde) glaslatten – eventueel schilderwerk is voor de eigenaar
- Vervanging alle ramen gebeurt van binnen uit en zal per appartement op één dag gebeuren
- Eigenaar verantwoordelijk voor bescherming vloeren

Voorstel Bestuur



Extra ALV 11 april 2024 - Stemming over 1^e maatregel

- VvE neemt 20 % voor zijn rekening:
 - bruto is dit € 61.698,- wanneer alle ramen moeten worden vervangen.
 - Dit is inclusief 5 % onvoorziene kosten (€ 12.340,-)
 - Subsidie (max € 27.572,-) welke achteraf aangevraagd kan worden gaat terug naar de VvE
- Eigenaren appartementen betalen € 4.113,-
- U kunt uw stem uitbrengen via het stemformulier:
 - Ja, mee eens
 - Nee, niet mee eens



?