

Leden Vereniging van Eigenaren (VVE) aan het woord over duurzame maatregelen appartementencomplex



Parkresidentie

Maastricht, Parkweg 1a t/m 9f, NEDERLAND

Bouwjaar:
1979

Aantal
woningen:
53

Oppervlakte
woning:
80-240 m²

Huidige
status
verduurzaming:
uitvoeringsfase

Eigendoms-
verhoudingen:
**100%
eigenaren,
waarvan een
paar kantoren**

Betreft het een
monument?
nee

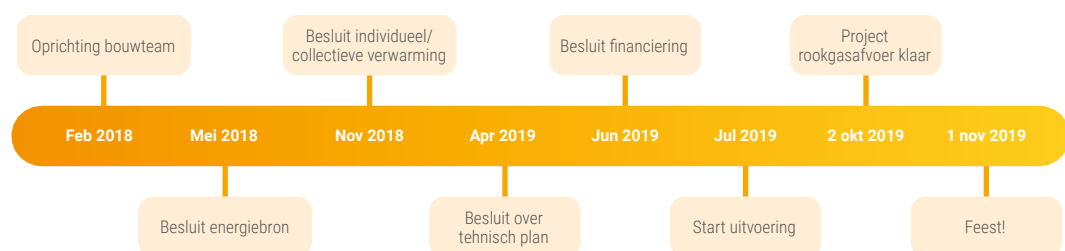
Maastricht wordt, net als alle andere gemeenten in Nederland, in 2050 volledig klimaatneutraal. Dat betekent dat er per saldo geen uitstoot van CO₂ meer plaatsvindt. Een grote opgave waar Maastricht, samen met partners, volop mee aan de slag is. Onder de vlag van #missionzeromaastricht werken we aan een energiezuinige stad. In casestudies zoals deze belichten we de stappen die Verenigingen van Eigenaren zetten om bij te dragen aan een klimaatneutraal Maastricht in 2050.

Belangrijkste resultaten in vogelvlucht

De bewoners willen de koolmonoxideproblemen verhelpen door aanpassing aan het rookgaskanaal. Daarnaast wordt de mechanische ventilatie – die 24 uur per dag draaide – vervangen door vraaggestuurde ventilatie op gelijkstroom. De individuele VR-ketels worden vervangen door HR-ketels. Dit levert een forse besparing op.

- + **Waardevermeerdering van het gebouw:** alle investeringen tot nu toe en voor de komende 15 jaar zijn gericht op de waardevastheid van het onroerend goed en het toekomstbestendig maken van het complex door modernisering en verduurzaming. Het motto van de VvE is: "waardevast wonen en eigentijds leven."
- + **Verwachte daling energieverbruik:** de vervanging van het ventilatiesysteem en de overstap van VR- naar HR-ketels zorgt voor 50-70% daling van het collectieve verbruik van elektra en een besparing van 10-15% individueel gasverbruik. De energiekosten dalen met €400.000.
- + **Daadwerkelijke daling energieverbruik:** door het vervallen van de rookgasventilatoren, de nieuwe HR-ketels in de appartementen en de HR-beglazing van 15 puien daalt het energieverbruik. De indicatie van de daling is 15%. Pas na een halfjaar kan de daadwerkelijke daling berekend worden.
- + **Energie-labelverbetering:** er is nog geen nieuw energielabel aangevraagd. De VvE wacht hiermee tot de andere duurzaamheidsmaatregelen zijn gerealiseerd. De mechanische ventilatie wordt nog voorzien van gelijkstroomventilatoren, er worden zonnepanelen geplaatst, het dak en de spouwen worden geïsoleerd, er komen elektrische oplaadpalen in de parkeergarage, de verlichting wordt zuiniger afgesteld, de liftventilatoren worden zuiniger gemaakt en er komt HR-beglazing in meerdere appartementen. Het huidige label van de VvE-ruimten is D. Dat van een gemiddeld appartement is F. De VvE verwacht dichtbij label A te komen na voltooiing van genoemde investeringen. Dit is volgens het opgestelde Maatwerkadvies Energiebesparing.
- + **Totale kosten verduurzamingsmaatregelen:** €1.500.000 (totale pakket).
- + **Verhoogde comfort:** zowel het comfort als de veiligheid zijn verbeterd.
- + **Duur van de werkzaamheden (aan de rookgasafvoerkanalen):** 2,5 maand.

Tijdslijn



In de toekomst wil de VvE graag zonnepanelen installeren en nog een aantal andere verduurzamingsmaatregelen uitvoeren.

Advies voor andere VvE's

- + Creëer eerst vertrouwen onderling.
- + Blijf continu iedereen informeren en betrekken.
- + Het direct oplossen van problemen – als er bijvoorbeeld door een leiding wordt geboord – vergroot het draagvlak en vertrouwen.

Maatregelen in het kort

Vervanging van de rookgaskanalen en vervanging van de VR- door HR-ketels. Dankzij de lening van het Nationaal Energiebespaarfonds kunnen de volgende maatregelen versneld worden uitgevoerd: dakisolatie, vervanging van HR-glas door HR++ glas, verlichting, lift, laadpalen en het opwekken van elektriciteit met zonnepanelen. De VvE heeft ervoor gekozen dit in stappen te doen.



Mechanische afzuiging

Aanleiding

De meest urgente aanleiding was het risico op koolmonoxideproblemen. De rookgasafvoer en de cv-ketels in de appartementen waren aan vervanging toe.

Begin

10 jaar voordat de huidige verduurzaming begon, waren er al 3 initiatieven geweest. Deze zijn echter nooit doorgegaan. Nu was de urgentie inmiddels nog hoger. Daarnaast waren een bouwkundig ingenieur en een oud-installeateur in de Parkwegresidentie komen wonen. Dit zorgde ervoor dat het proces succesvol op gang kwam. In februari 2018 hebben deze 2 personen het bouwteam opgericht en zij hebben het proces van A tot Z getrokken.

Besluitvorming

Voordat het bouwteam startte, stelden ze als voorwaarde dat ze directe toegang tot de ALV hadden, terwijl ze de technische commissie op de hoogte hielden. Ze informeerden iedereen continu via briefjes in de lift en op het prikbord. Daarnaast hebben ze heel slim het proces in stukken opgeknipt. Bij iedere volgende stap vroegen ze om instemming van de ALV. Dit is een efficiënte manier van werken en verhoogt het draagvlak en het enthousiasme bij het bouwteam en de mede-eigenaren. De volgende stappen zijn gezet:

- + **Februari 2018:** het bouwteam overlegde eerst met de gemeente of er alternatieven voor gasverwarming waren zoals all-electric, warmte uit Maaswater of stadsverwarming. Op dat moment waren andere bronnen voor deze locatie nog niet haalbaar. Met een unanieme beslissing van de mede-eigenaren is de commissie onderstaande vraag gaan onderzoeken.
- + **Mei 2018:** de appartementen in het gebouw hebben ieder hun eigen cv-ketel. Blijven we bij deze opzet of vervangen we dit door blokverwarming? De voor- en nadelen van beide opties hebben ze op een rij gezet. Er is unaniem besloten om de individuele cv-ketels te behouden.
- + **November 2018:** start met een plan. Schetsen werden gemaakt, kosten in kaart gebracht en de hinder die de bewoners tijdens de uitvoering zouden ondervinden, onderzocht. In april 2019 is er unaniem besloten voor het technische uitvoeringsplan.
- + Vervolgens moest de financiering georganiseerd worden. De Parkresidentie werkt met een MJOP van 15 jaar. Er was een goed reservefonds beschikbaar. Daarnaast heeft de VvE een lening van €400.000 aangevraagd bij het Nationaal Energiebespaarfonds. Deze heeft een looptijd van 15 jaar. Gezien de korting op de gezamenlijke energierekening was het mogelijk deze lening af te lossen met gelijkblijvende servicekosten. Nogmaals werd unaniem voor gestemd. De uitvoering kon starten.

Uitdagingen

De oude tekeningen van het gebouw – die essentieel zijn voor een goed ontwerp van de rookgasafvoerkanalen – ontbraken. Daarnaast bleek tijdens de uitvoering dat een rookgaskanaal moest worden aangepast. De VvE heeft direct overlegd met Volta Limburg. De oplossing werd meteen aangebracht.

Financiering

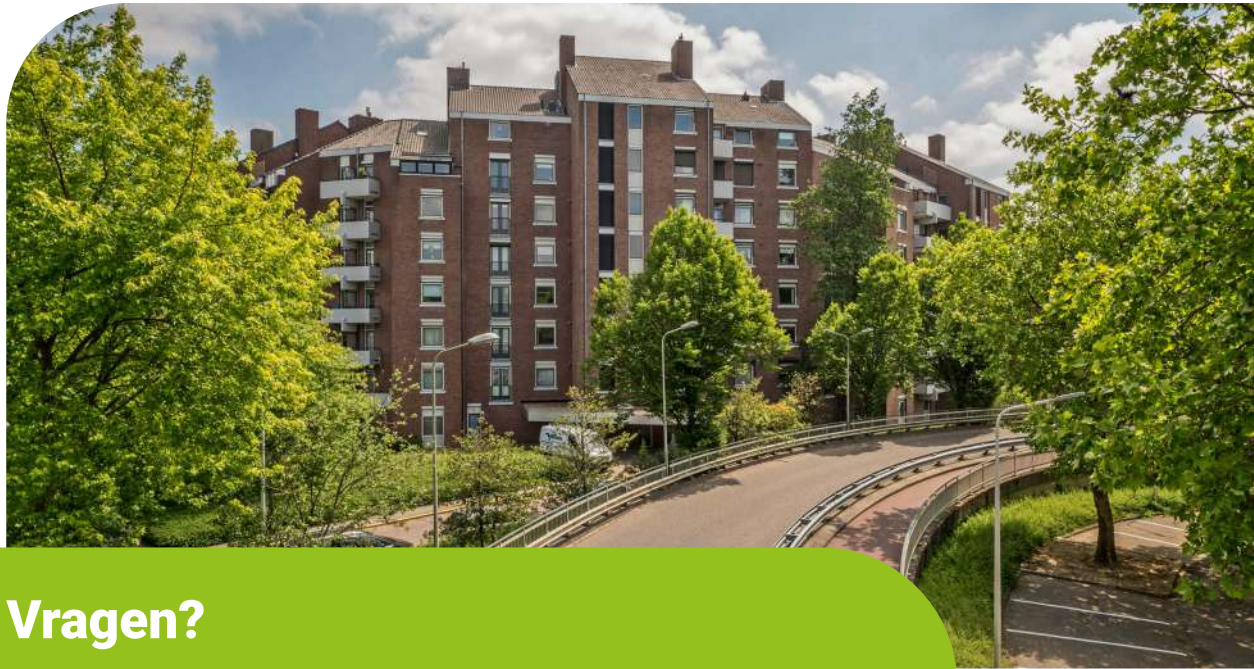
- + Subsidies: er is een aanvraag gedaan voor een SDE+ subsidie voor zonnepanelen. Andere subsidieaanvragen volgen zodra er sprake is van uitgevoerde projecten.
- + Lening: NEF €400.000.
- + Eigen geld: €1.100.000.

Belangrijkste successen

- + Een goede voorbereiding is het halve werk.
- + Het opknippen van het onderzoeksproces en het inlassen van verschillende beslismomenten vergroot betrokkenheid van de mede-eigenaren en de positieve energie bij zowel het bouwteam als de mede-eigenaren. Hierdoor hoefde het bouwteam bijvoorbeeld tussentijds niet terug naar de tekentafel als er geen meerderheid werd behaald voor het uitgewerkte plan. Dit voorkomt teleurstelling.
- + De uitvoering: complimenten voor de uitvoerders. Zij realiseren het werk uiteindelijk en naar tevredenheid van iedereen.
- + Bewoners zijn tevreden over de uitvoering en de verhoogde veiligheid. Daarnaast daalden zowel het energieverbruik, het onderhoud, de tocht en het lawaai van de afzuiging van de lucht.
- + Door het project kennen de bewoners elkaar nu beter, ze hebben zelfs de krant gehaald en zijn een voorbeeld voor anderen. Ze hebben zelfs mensen geadviseerd. Dit zorgde voor sociale verbinding onderling. Er zijn nieuwe bewoners gekomen en activiteiten georganiseerd. Dit stimuleerde de saamhorigheid.



Het bouwteam van de Parkresidentie. Links: dhr. Van den Bergh, midden dhr. Courtens en rechts dhr. De Haas die het project leidt namens Volta Limburg



Vragen?

Heeft u vragen over deze Case Study of wilt u meer informatie over het verduurzamen van appartementencomplexen? Neem dan contact op met de VvE-energiebalie via: vve-balie@maastricht.nl.



Informatie

www.vveenergiebaliemaastricht.nl

f @duurzaammaastricht

✉ vve-balie@maastricht.nl

Meld u aan voor de nieuwsbrief via www.vveenergiebaliemaastricht.nl

Deze Case Study werd mede mogelijk gemaakt met steun van:



provincie limburg



Gemeente Maastricht

Disclaimer

In deze brochure staan de ervaringen van een aantal Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en van bedrijven over de uitvoering van energiebesparende maatregelen aan een VvE-pand. De VvE's en de bedrijven die de werkzaamheden hebben uitgevoerd worden met naam genoemd. Het doel van deze brochure is het delen van ervaringen en het uitwisselen van tips. Het is uiteraard niet als specifieke promotie van de bedrijven vanuit de gemeente bedoeld. De bedrijven die de VvE's zélf hebben aangetrokken voor de werkzaamheden aan hun pand worden vermeld maar er zijn meer bedrijven in deze markt actief.