

**Datum** 5 januari 2022  
**Kenmerk** 22-170 / 111412  
**Onderwerp** Verduurzaming

Beste

Om ervoor te zorgen dat Laveibos en de andere Bossenflats klaar zijn voor de toekomst, worden op dit moment door de Vereniging van Eigenaren plannen gemaakt voor het energiezuinig maken van de woningen en het gebouw zelf. Graag willen we u met deze brief bijpraten over de plannen.

#### **Waarom Duurzaam Laveibos?**

Door de goede isolatie is een duurzame woning fijn om in te wonen. Ook is een duurzame woning zuinig met energie. De meeste woningen in Laveibos hebben nu energielabel F of G. Na de geplande verduurzaming wordt dat energielabel A. Onder andere dankzij goede isolatie, door gebruik te maken van zonnepanelen en door de woningen aardgasvrij te maken.

Door de woningen energiezuinig te maken, vermindert bovendien de uitstoot van CO<sub>2</sub> en dat is goed voor het klimaat. De overheid wil dat voor 2050 alle woningen in Nederland aardgasvrij zijn.

#### **Wat gebeurt er nu?**

Op dit moment wordt onderzocht hoe Laveibos het beste energiezuinig kan worden gemaakt. Er worden meerdere systemen met elkaar vergeleken voor het beste resultaat. Naast warmtepompen op het dak wordt ook gekeken of verwarming van de woningen met bodemwarmte mogelijk is. Dit onderzoek heeft tijd nodig. Zodra er meer nieuws is, laten we het u weten. In de bijlage leest u meer over het plan en de planning.

#### **Vereniging van Eigenaren**

De flat bestaat uit koopwoningen en huurwoningen. Bij dit verduurzamingsproject heeft de Vereniging van Eigenaren (VvE) de leiding. De VvE bestaat uit alle eigenaren van de woningen. Zij nemen tijdens de Algemene Leden Vergadering (ALV) gezamenlijk beslissingen over de verduurzaming van Laveibos. De Goede Woning is één van de woningeigenaren en beslist mee, mede namens de huurders. Voorwaarde voor het doorgaan van de plannen is dat minstens 70% van de huurders van De Goede Woning hiermee akkoord gaat. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt, vertellen we u hier meer over.

#### **Even voorstellen**

Ik ben Jan Rous. Namens De Goede Woning ben ik in november begonnen als projectbegeleider van de verduurzaming van de Bossenflats. Vanuit de VvE is Rien Hilhorst als projectleider aangesteld. Het plan is om energiezuinige, aardgasvrije, goed geïsoleerde woningen te realiseren. Ik vind het heel belangrijk en fijn dat ik hier mijn steentje aan mag bijdragen. In de afgelopen maand heb ik kennisgemaakt met verschillende bewoners. Ik ben erg onder de indruk van de betrokkenheid, zorg en verbondenheid die ik tegen ben gekomen. Waar mogelijk wil De Goede Woning u graag betrekken bij dit project. Dit doen we met informatiebrieven, bewonersbijeenkomsten en door goed samen te werken met de projectgroep van bewoners.



Wilt u zich aanmelden voor de projectgroep of heeft u vragen of opmerkingen over de plannen voor verduurzaming van uw woning? Mail mij via [woonservice@dgw.nl](mailto:woonservice@dgw.nl). Een belafsprak maken kan ook via 079 - 343 80 00.

Met vriendelijke groet,

Jan Rous  
Projectbegeleider Verduurzaming Bossenflats

Bijlage

## Bijlage 1

### Zeer Energiezuinig Plan Plus (ZEP+)

Het Zeer Energiezuinig Plan Plus (ZEP+) ligt grotendeels al klaar. Zie de uitleg hieronder. Naast dit plan wordt nu ook gekeken of gebruik kan worden gemaakt van bodemwarmte (zoals aansluiten op het warmtenet in Pijnacker) en welk systeem het meeste voordeel oplevert. Zodra er meer nieuws is, laten we het u weten.

Het ZEP+plan bestaat in grote lijnen uit:

1. Het dak wordt geïsoleerd. Tegelijk wordt de dakbedekking vernieuwd.
2. Er komen zonnepanelen voor de algemene elektra in het gebouw.
3. Het plafond van de bergingen wordt geïsoleerd.
4. Het metselwerk van de gevels wordt verwijderd en vervangen door een gevelisolatiesysteem, afgewerkt met minerale steenstrips.
5. Er komen kunststof kozijnen met triple-glas (draai-kiepraam).
6. De balkondeur(en) en de voordeur worden vernieuwd.
7. Boven de kozijnen worden zelfregelende ventilatieroosters geplaatst.
8. De mechanische ventilatie wordt vraaggestuurd. Dit betekent dat de ventilatie voortaan alleen opschakelt als er teveel CO<sub>2</sub> in de lucht zit of als de lucht te vochtig is. Een sensor in de woonkamer houdt dat in de gaten.
9. Inductiekoken in plaats van koken op gas.
10. De collectieve cv-ketels worden vervangen door warmtepompen op het dak.
11. In de woningen worden hiervoor de cv-leidingen en radiatoren vervangen door laagtemperatuur radiatoren.
12. De boilers voor warm tapwater worden vervangen door een collectief systeem met warmtepompen op het dak.

### Planning

- Zo snel mogelijk (uiterlijk maart 2022) worden de ontwikkelingen tijdens een Algemene Ledenvergadering (ALV) toegelicht aan de eigenaren van de woningen en worden de verschillende keuzes op een rij gezet. Na afloop van dit overleg krijgt u de informatie ook.
- De keuze die de ALV maakt, wordt daarna verder uitgewerkt. Het duurt enkele maanden om voor te bereiden wat de VvE precies gaat doen en hoeveel dat gaat kosten. Deze informatie komt in het investeringsbesluit te staan. Aan de hand van dit voorstel beslist de ALV of de verduurzaming door kan gaan.
- Nadat het investeringsbesluit is genomen, gaat de ALV op zoek naar een geschikte aannemer. Daarna wordt het plan definitief gemaakt en kan de voorbereiding van de werkzaamheden beginnen.
- Wel moet eerst nog de Raad van Commissarissen van De Goede Woning akkoord hebben gegeven op het investeringsbesluit. Ook is bij wet geregeld dat De Goede Woning aan alle huurders uitleg over de verduurzaming geeft en hen daarna om toestemming vraagt om met het plan door te gaan. DGW kan alleen akkoord geven op het plan als minstens 70% van de huurders ermee instemt en de kosten binnen het investeringsbesluit vallen.
- Zoals u ziet moet er veel geregeld worden voordat de verduurzaming kan beginnen. Met de kennis van nu is de verwachting dat de verduurzaming van de eerste Bossenflat in 2023 van start gaat.
- Het is nog niet bekend in welke volgorde de Bossenflats verduurzaamd kunnen worden en of het mogelijk is om in twee flats tegelijk aan de slag te gaan. Dit wordt besproken als de plannen verder zijn uitgewerkt.