

**Datum** 14 april 2022  
**Kenmerk** 22-2868 / 112103  
**Onderwerp** Informatiebrief verduurzaming Laveibos

Beste

De afgelopen drie maanden is er in de projectgroep hard gewerkt aan het voorbereiden van de verduurzaming van de Bossenflats. In deze informatiebrief leest u:

- Waarom Duurzaam Laveibos?
- Wie werkt er namens het Laveibos aan de verduurzaming?
- De plannen voor energiezuinig wonen
- De planning
- Wanneer is Laveibos aan de beurt?
- Oproep deelnemers bewonerscommissie
- Contact

### Waarom Duurzaam Laveibos?

Door de goede isolatie is een duurzame woning fijn om in te wonen. Ook is een duurzame woning zuinig met energie. Hierdoor kunt u geld besparen op de energierekening, zeker nu de gas- en energieprijzen zo hoog zijn. 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. Energiezuinige woningen verminderen bovendien de uitstoot van CO<sup>2</sup> en dat is goed voor het klimaat. De overheid wil dat voor 2050 alle woningen in Nederland aardgasvrij zijn.



Gevelaanzicht  
Laveibos na  
verduurzaming

### **Wie werkt er namens het Laveibos aan de verduurzaming**

- In het Laveibos zijn koop- en huurwoningen.
- De eigenaren van de woningen vormen samen een Vereniging van Eigenaren (VvE). De eigenaren betalen de kosten voor de verduurzaming van hun woning. De Algemene Leden Vergadering (ALV) van de VvE beslist of de verduurzaming doorgaat en wat er precies gaat gebeuren.
- De VvE heeft een bestuur.
- Onder het bestuur van het Laveibos valt een projectgroep die nu nog bestaat uit alleen eigenaars. Zij adviseren de ALV over de verduurzaming. We zijn in gesprek met twee huurders die eventueel willen aansluiten bij de projectgroep.
- De huurder in de projectgroep heeft direct contact met de bewonerscommissie. (In het Laveibos is op dit moment helaas geen bewonerscommissie)
- Als de projectgroep een definitief voorstel heeft voor de verduurzaming van het gebouw, dan legt zij dit voorstel bij het bestuur. Vervolgens brengt het bestuur het voorstel in bij de ALV.
- De Goede Woning is één van de woningeigenaren en beslist mee, ook namens de huurders.
- Er zijn twee projectleiders. De projectleider van de VvE is Rien Hilhorst. Rien is eindverantwoordelijk voor het project. De projectleider van De Goede Woning is Jan Rous.

### **De plannen voor energiezuinig wonen**

Om de beste oplossingen te vinden is uitgebreid onderzoek gedaan naar verschillende mogelijkheden voor het energiezuinig maken van de Bossenflats. Daarbij is onder andere gekeken naar het gebruik van verschillende soorten warmtepompen, aansluiten op een warmtenet, koelingsmogelijkheden en meer.

Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- een (booster) warmtepomp in de woning grote voordelen heeft. Deze warmtepomp is ruim 4,5 keer zuiniger dan een boiler. Verder raakt bij een warmtepomp het warme water niet op, want er is geen voorraadvat. Hier wordt nu verder onderzoek naar gedaan.
- een warmwaterinstallatie voor de hele flat moeilijk is te realiseren, o.a. omdat er dan te grote veranderingen nodig zijn in het gebouw.
- de isolatie straks zo goed is, dat het tijdens de warmste dagen te warm kan worden in de woningen. (we noemen dat hittestress). Om te zorgen voor voldoende koeling heeft de projectgroep de architect de opdracht gegeven om verschillende oplossingen te onderzoeken, zoals zonwerend glas, zonwering of speciale radiatoren. De projectgroep heeft aan de architect gevraagd om dit verder te onderzoeken. We houden u hierover op de hoogte.
- er binnen vijf jaar géén warmtenet<sup>\*1</sup> in de wijk ligt. Bij de plannen wordt gekeken of de gebouwen in de toekomst wel kunnen worden aangesloten op een nog aan te leggen warmtenet of WKO-net. (Warmte Koude Opslag)

<sup>\*1</sup>Een warmtenet is een netwerk dat warmte naar meerdere aangesloten gebouwen vervoert. Dit gebeurt ondergronds met een netwerk van buizen gevuld met warm water. Zo'n netwerk is verbonden met één of meerdere warmtebronnen in de buurt.

In de nieuwsbrief van januari heeft u kunnen lezen wat de maatregelen zijn voor het isoleren en energiezuinig maken van uw woning. Deze informatie is ook te vinden op [www.dgw.nl/duurzaam-laveibos](http://www.dgw.nl/duurzaam-laveibos)

## De planning

- In de komende weken werkt de architect de verschillende mogelijkheden verder uit.
- Tijdens een Algemene Ledenvergadering (ALV) in juni krijgen de eigenaren van de woningen uitleg over de verschillende keuzes voor verduurzaming.
- De ALV beslist welke keuze verder wordt uitgewerkt tot een investeringsbesluit. Dit duurt enkele maanden. In dit investeringsbesluit staat wat er gaat gebeuren en hoeveel dat gaat kosten. Aan de hand van dit investeringsbesluit beslist de ALV of de verduurzaming door kan gaan.
- De Goede Woning kan alleen akkoord geven op het plan als minstens 70% van de huurders instemt met het plan. Ook moet de Raad van Commissarissen van De Goede Woning akkoord geven.
- 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 bouwwerkzaamheden beginnen.

## Wanneer is Laveibos aan de beurt?

De vier flats Laveibos, Jagersbos, Hoevenbos en Alferbos kunnen niet tegelijk worden verbouwd. Het verduurzamen van zoveel woningen in één keer is niet haalbaar voor de aannemer, voor de begeleiders van de bouw en voor de aanvoer en opslag van bouw materiaal. Daarom worden de flats om de beurt verduurzaamd.

Bij het vaststellen van de volgorde is onder andere gekeken:

- of het gebouw voldoet aan de voorwaarden van het Nationaal Warmte Fonds,
- naar de bouwkwaliteit van de flat en de staat van de verwarmingssystemen.

### Voorwaarden Nationaal Warmte Fonds:

Voor de verduurzaming is geld nodig. De eigenaren van de woningen kunnen dit geld als VvE lenen bij het Nationaal Warmte Fonds (NWF). Maar het NWF geeft alleen een lening als:

- de VvE een goed functionerend bestuur heeft (Laveibos heeft dat)
- het bestuur uit tenminste drie leden bestaat. (Laveibos heeft dat)

### De voorlopige volgorde is nu:

Flat	Start onder voorbehoud
Laveibos	4 <sup>e</sup> kwartaal 2023
Hoevenbos	1 <sup>e</sup> kwartaal 2025
Jagersbos	4 <sup>e</sup> kwartaal 2025
Alferbos	2 <sup>e</sup> kwartaal 2026

Deze volgorde is besproken in de projectgroepen en met de bewonerscommissies. De VvE-besturen van de flats Jagersbos en Alferbos voldoen op dit moment niet aan de eisen van het NWF.



**LET OP: deze planning kan nog worden aangepast en is onder voorbehoud van: goedkeuring van de verduurzaming door de ALV van de flat, goedkeuring Nationaal Warmte Fonds, de zienswijze van de aannemer, akkoord van 70% van de huurders en van de Raad van Commissarissen van DGW, prijsstijgingen, beschikbaarheid materiaal en andere onvoorziene omstandigheden.**

## Oproep deelnemers bewonerscommissie

Het Laveibos heeft op dit moment geen bewonerscommissie. Dat is jammer. Want een bewonerscommissie is dé plek waar huurders hun stem kunnen laten horen. Een bewonerscommissie kan meepraten en meedenken over alle praktische zaken die voor de huurders in het Laveibos van belang zijn. We hopen daarom dat er huurders zijn die een bewonerscommissie in het Laveibos willen opzetten. Daar helpen we graag bij. Wilt u hier meer over weten? Stuur een mail naar [Ineke.Monshouwer@dgw.nl](mailto:Ineke.Monshouwer@dgw.nl) en zij neemt zo snel mogelijk contact met u op.

**Contact**

We houden u elk kwartaal met een nieuwsbrief op de hoogte van de voortgang van de plannen. Of vaker als er eerder nieuws over het energiezuinig maken van de woningen te melden is.

Op onze website [www.dgw.nl/duurzaam-laveibos](http://www.dgw.nl/duurzaam-laveibos) vindt u informatie over de plannen voor het energiezuinig maken van uw woning. Daar vindt u ook het [contactformulier](#) waarmee u projectleider Jan Rous kunt bereiken voor vragen en tips. U ontvangt binnen drie werkdagen een reactie.

**Spreekuur**

Vanaf donderdag 2 juni van 11.00 tot 12.00 uur houden we tweewekelijks spreekuur in het Laveibos in de ruimte van de complexbeheerder in de entree. Tijdens dit spreekuur kunt u terecht met vragen over de verduurzaming van het Laveibos. Een belafsprak met Jan Rous maken kan ook door op werkdagen te bellen naar 079 - 343 80 00.

Met vriendelijke groet,

Jan Rous  
Projectmanager