

Memo raadsleden gemeente Rheden

Bijgaand nadere informatie over de achtergronden van het verduurzamingsplan VVE Naeff in Velp
Mogelijke misvatting: "Het Naeff gebouw kampt met flink achterstallig onderhoud en wil dit verbergen in de verduurzaming."

Dit is niet aan de orde. Voor deel gaat het hier om regulier onderhoud maar ook vanwege veranderende regelgeving zoals de normering voor balkons van bepaalde bouwjaren en type bouw.

Voor de Naeff geldt dat de balkons moeten worden aangepast vanwege de nieuwe en zwaardere normering vanuit de overheid, waardoor een aantal balkons niet meer voldeden aan deze norm. Niet omdat er sprake was of is van te zwakke en niet bruikbare balkons.

In dit verduurzamingsplan wordt toekomstig onderhoud samengebracht en in één keer uitgevoerd.

Uitgangspunten lening VVE Naeff flat € 400.000,00

- De CV ketels voor de blokverwarming zijn onlangs (okt. 2019) vervangen en begin januari zal de modernisering van de lift plaatsvinden. Kosten hiervan bedragen samen ongeveer € 100.000,00. Dit hebben de leden van de VVE zelf met extra eigen bijdragen bekostigd.
- Assink Vastgoed Management beheert het complex sinds de bouw in 1959 en kent het complex en de woningmarkt goed.
- De VVE is zeer actief en functioneert zeer goed. Het is een hechte VVE.
- De VVE zal flink verduurzamen en gaat voor het Zeer Energie Zuinig Pakket. Dit is haalbaar naar aanleiding van de energetische scan die is uitgevoerd en beoordeeld en berekend door de firma IBTH.
- De VVE zal ongeveer € 2.000.000,00 uitgeven aan alle verbouwingen, waarvan ongeveer € 1.400.000,00 van het NEF-Fonds zal worden geleend en € 400.000,00 van de gemeente Rheden tegen een looptijd van 30 jaar. Hiermee zullen de servicekosten maximaal € 100,00 per maand stijgen, waarvan de fiscale en energetische voordelen nog buiten beschouwing zijn gelaten. Alle leden zijn akkoord gegaan met deze kostenstijging.
- Er zijn niet veel complexen van deze leeftijd die op deze manier de verduurzaming aanpakt.
- De VVE heeft ongeveer € 150.000,00 in de depot staan op de reserves. En zal jaarlijks blijven reserveren voor onderhoud, zodat in de toekomst voldoende gespaard wordt voor groot onderhoud.
- Na de verbouwing zal een onafhankelijke partij onderzoek doen naar de duurzaamheid en er zal een nieuw duurzaam DMJOP opgesteld worden volgens de NEN 2767 normen.

Werkzaamheden met betrekking tot de verbouwing verbouwing

- Kunststof kozijnen met Triple HR+++ glas (voor- en achterzijde)
- Dakbedekking met isolatie
- Centrale ventilatie
- Isolatie voorgevel, achtergevel, zijgevel, dakranden
- Balkons met nieuwe draagconstructie, - Relinen riool.

Namens het bestuur van de Vereniging van eigenaren Naeff flat