



VvE Palmerswaardt in Rhenen:

MARLIES VAN DER STAP-STERK,
JOAN DOORNEBAL EN AD WOUDESTRA



MODULE BOUWKUNDIGE ONDERSTEUNING

Met een abonnement op de Module Bouwkundige Ondersteuning kunt u voor ondersteuning op bouwkundig gebied onbeperkt een beroep doen op uw contactpersoon. Elk jaar worden het MJOP en alle onderhoudscontracten doorgenomen en u kunt zelf onderwerpen aandragen. Bovendien krijgt u korting op o.a. het opstellen van een (groen) MJOP, een energiebesparingsadvies en een taxatie van de herbouwwaarde t.b.v. de opstalverzekering.

KOSTEN

De kosten van een abonnement zijn afhankelijk van het aantal appartementen:

- € 525 per jaar - t/m 20 appartementen
- € 660 per jaar - 21 t/m 50 appartementen
- € 795 per jaar - meer dan 50 appartementen

Deze bedragen zijn inclusief btw.

individuele zonnepanelen én HR++-glas

Het stadje Rhenen (stadsrechten sinds 1258!) is eigenlijk veel te mooi om er snel doorheen te rijden. Dat doen we in dit geval wél: op weg naar VvE Palmerswaardt. De VvE beheert een complex met 16 appartementsrechten. Alle bewoners hebben uitzicht op de weidse uiterwaarden langs de Rijn. We hebben een gesprek met de drie bestuurders: Marlies van der Stap-Sterk (voorzitter), Joan Doornebal (penningmeester) en Ad Woudstra (secretaris). Met veel enthousiasme vertellen ze over de maatregelen die ze - onder begeleiding van VvE Belang-adviseur Jacco van de Sandt - hebben genomen om het complex te verduurzamen.

"Het gebouw is opgeleverd in 1993", vertelt Joan Doornebal. "We zitten dus in alle opzichten 'tussen servet en tafellaken': niet oud maar ook niet jong; niet klein maar zeker ook niet groot. Af en toe waren er klachten over tocht en koudeval en er lekten ook hier en daar ruiten. Het dubbel glas zat er al sinds de oplevering in. Daardoor dreigden de onderhoudskosten relatief hoog te worden. We waren al een poosje aan het nadenken over twee vragen: wat kunnen we aan ons gebouw verbeteren en wat zijn rendabele maatregelen?"

Het bestuur besloot al snel om geen pogingen te ondernemen om 'aardgasloos' te worden, vertelt Marlies van der Stap: "We volgen wat er maatschappelijk speelt en we willen met onze tijd meegaan, maar we hebben nog geen idee wat de gemeente Rhenen van plan is met de warmtevoorziening. Daarom hebben we al snel besloten om alleen maatregelen te nemen waarvan we zeker geen spijt zullen krijgen. We hebben een abonnement op de Module Bouwkundige Ondersteuning van VvE Belang en in december 2018 besloten we Jacco van de Sandt om een energieadvies te vragen. Daarna ging het balletje rollen:

we selecteerden drie mogelijke pakketten en Jacco verzorgde een presentatie voor alle leden. Als bestuur hadden we een voorkeur voor het pakket waarin zonnepanelen voor individueel gebruik én HR++-beglazing waren opgenomen."

Glas en zonnepanelen

Ad Woudstra: "We hebben ook nog isolatie van het dak overwogen, maar Jacco rekende ons voor dat het rendement relatief gering was. En we hadden natuurlijk ook niet gespaard voor dakisolatie. We hebben ook nog even gedacht aan kunststof kozijnen met triple glas, maar daarvoor gold dat de investering hoog was en het rendement niet veel groter dan dat van HR++-glas. Bovendien zou vervanging van de houten kozijnen tot kapitaalvernietiging leiden."

De ALV besloot om te kiezen voor het pakket 'zonnepanelen en HR++-glas'. De eigenaren kregen 9, 12 of 14 zonnepanelen voor de stroomvoorziening in het eigen appartement. De VvE koos niet voor de stroomvoorziening voor de algemene ruimten, vertelt Woudstra. "We kunnen

als grootverbruiker niet salderen. Dat maakt het rendement van de zonnepanelen kleiner. Alle eigenaars hebben individueel voor zonnepanelen gekozen; ze konden de btw op de aanschaf en de installatie terugkrijgen. Iedereen tekende een gebruiksovereenkomst van het gemeenschappelijke dak en alle eigenaars hebben een eigen omvormer en een eigen leiding naar de meterkast. Als de salderingsregeling wordt beëindigd, is er op termijn wellicht een mogelijkheid om stroom in batterijen op te slaan. De VvE zorgt ervoor dat het onderhoud aan de installatie wordt uitgevoerd."

New Solar

Marlies van der Stap: "Dé vraag is natuurlijk: welke leverancier kies je? Ook in dat proces heeft Jacco ons prima begeleid. We hebben drie offertes aangevraagd en de keus viel op New Solar. Het hele proces is probleemloos verlopen. New Solar heeft eigen elektriciens in dienst. Dat gaf ons vertrouwen, want daardoor hadden we één aanspreekpunt. En de prijs was ook goed."

We hebben geen van drieën een technische achtergrond; een adviseur die met je meedenkt, is dus heel waardevol. We hebben alleen maar lof voor de manier waarop Jacco ons heeft begeleid."

En de opbrengst van de panelen? Joan Doornebal laat het bewijs zien op de app op zijn smartphone: "De zonnepanelen liggen sinds november 2019 op het dak. De investering bedroeg bij 9 panelen € 2.652 per eigenaar en in juni jl. hadden we al € 331 verdiend. Dat gaat dus wel goed!"

Overigens: de meeste eigenaars binnen VvE Palmerswaardt hebben de app geïnstalleerd: zo kunnen ze elke dag zien wat de opbrengst van de zonnepanelen is.

Huiskamerbijeenkomsten

Toen de bestuurders aan de slag gingen met de vervanging van het dubbel glas door HR++-glas, bleken er bij enkele bewoners misverstanden te heersen over de gevolgen van die keuze. "We hebben direct enkele 'huiskamerbijeenkomsten' gehouden om de geruchten de wereld uit te helpen", vertelt Doornebal. "Daarna was de meeste kou snel uit de lucht."

Van alle vragen en antwoorden werd een verslag gemaakt, dat aan alle leden is verstrekt. Doornebal: "Als er hier of daar nog extra informatie werd gevraagd, regelden we dat ook. Op die manier werd het een behoorlijk intensief traject, maar mét resultaat: het voorstel werd uiteindelijk met algemene stemmen aangenomen." De keuze voor de vervanging van het glas viel op Uijen Glas. Het bedrijf voerde een 'proefproject' uit bij één appartement. Dat verliep prima en daarna werd vanaf januari 2020 elke week bij een der appartementen het glas vervangen. Covid-19 zorgde ervoor dat het proces tijdelijk werd onderbroken. Daardoor moest in juni bij twee appartementen het glas nog worden vervangen.

Tijdens de ALV die op 9 september 2019 werd gehouden, merkte een der aanwezigen op dat de VvE zich gelukkig mag prijzen met een bestuur dat zo gedegen en zorgvuldig te werk gaat. Terecht natuurlijk! ●