

Opaalstraat

december 2024

ContactViola Elstgeest
sociaal projectleiderSanaa Wasfi
projectmanager

opaalstraat@portaal.nl

Telefoonnummer:
088 – 767 82 25**Bewonersbijeenkomst maandag 25 november 2024**

In Huis van de Buurt Morschwijk kwamen meer dan 22 huishoudens naar de bijeenkomst over de verduurzamingsplannen voor de Opaalstraat. Huurders en eigenaren waren uitgenodigd voor de presentatie van VvE2050 en bouAd. Ook de HBV (Huurdersbelangen Vereniging) was aanwezig. Portaal vindt het belangrijk dat alle huurders dezelfde informatie krijgen, ook huurders die niet aanwezig waren. In deze nieuwsbrief leest u de belangrijkste onderwerpen.

Waarom verduurzamen?

Het is belangrijk woningen te verduurzamen om energiekosten te verlagen, de woningwaarde te behouden en bij te dragen aan een duurzamer milieu. Verduurzaming verbetert ook het wooncomfort. Portaal verbetert de woningen met een E, F of G label voor 2030.

TOP-rapport

VvE2050 heeft de opdracht gekregen van Portaal en de andere eigenaren om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de woningen te verduurzamen. Er is een TOP-rapport gemaakt. Top staat voor: Transitie, Onderhoud- en Planningsrapport

Er is onderzocht wat er goed is aan het gebouw en wat verbetering nodig heeft. De conclusie is dat het gebouw goed wordt onderhouden en dat de houten (algemene) buitenkozijnen onderhoud nodig hebben. In onderstaande afbeelding een korte samenvatting.

Onderhoud volgens NEN 2767

1	Uitstekend	Ventilatie-afzuiging
2	Goed	Metselwerk, balkonconstructies, dilatatie, schilderwerk
3	Redelijk	Voegwerk, ventilatieroosters, hang- en sluitwerk, daken
4	Matig	Houten buitenkozijnen van de algemene ruimten
5	Slecht	
6	Zeer slecht	

Ook de energielabels zijn volgens de laatste berekeningsmethode bepaald.

Onderhoud en verbetering

In de Vereniging van Eigenaren wordt ieder jaar het onderhoud aan het gebouw besproken. Nu is gekeken wat er naast het onderhoud gedaan kan worden om het gebouw duurzamer te maken. Ook is onderzocht of het mogelijk is om verduurzaming te combineren met onderhoud dat al gepland staat.

Wat staat er gepland?

2025:

Herstel algemene buitenkozijnen, lekkages hemelwaterafvoeren, loodslabbe platte daken, reinigen platte daken, grind en schoorstenen.

2029:

Overlagen van het platte dak en buitenschilderwerk.

2032:

Vernieuwen van de binnenkant van de standleidingen.

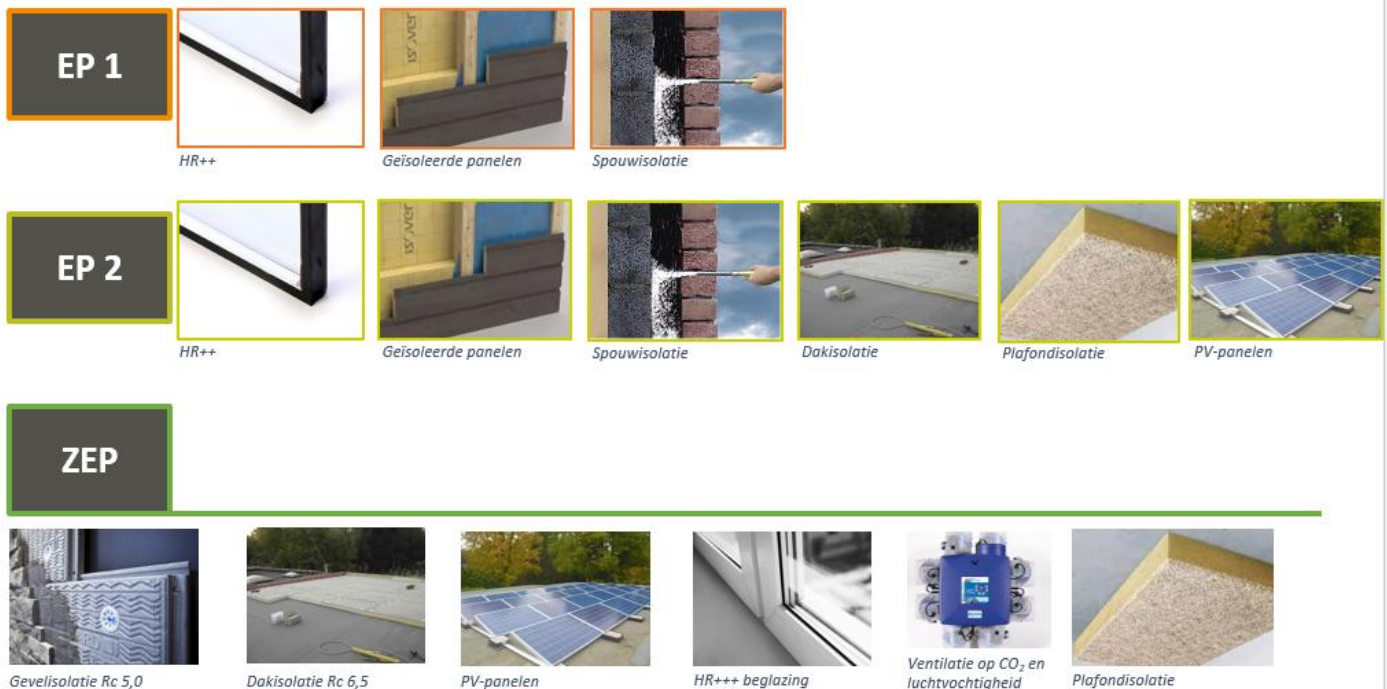
2035:

Vervanging voegwerk.

Energieadvies

Er zijn drie pakketten met maatregelen onderzocht. EP staat voor EnergiePakket en ZEP voor ZekerheidsEnergiePakket.

Hieronder ziet u welke maatregelen in welk pakket zitten.



Geen huurverhoging

Huurders van Portaal betalen geen huurverhoging voor deze maatregelen. Dit is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Voor de eigenaren van een woning is dit anders. Zij gaan wel meer per maand betalen aan de VvE. De maandelijkse bijdrage aan de VvE voor de huurwoningen betaalt Portaal.

Advies

Het onderzoeksbureau adviseert op dit moment te kiezen voor EP1. Een grotere stap in verduurzaming is mogelijk met EP2. De investering is bij dit pakket natuurlijk hoger. Het is ook mogelijk om dakisolatie en PV-panelen te combineren met onderhoud dat al gepland staat aan het dak in 2029. De derde optie is ZEP. Deze investering is enorm hoog en betekent voor de eigenaren een stijging van de servicekosten van ongeveer € 375 per maand. Daarom wordt dit niet geadviseerd.

Besluit

Tijdens de VvE-vergadering in 2025 wordt een besluit genomen over welk pakket maatregelen de voorkeur heeft van de eigenaren. Dit beslissen Portaal en de woningeigenaren samen. Hierna wordt de huurders gevraagd in te stemmen met de verbeteringen. Alleen als 70% van de huurders akkoord gaat, gaan de werkzaamheden door. Uiteraard ontvangt u hierover later meer informatie.

Meepraten en/of meedenken?

In uw woongebouw is geen bewonerscommissie of klankbordgroep actief die de belangen van de huurders vertegenwoordigt. Wilt u meepraten en/of meedenken in het belang van alle huurders? Stuur een mail naar opaalstraat@portaal.nl. Vermeld hierin uw naam, adres en telefoonnummer. Dan nemen wij contact op met u.