



WoonWijzerWinkel Limburg

Roda JC Ring 61, Unit 1
6466NH, Kerkrade

Toelichting verduurzamingswerkzaamheden tbv Flora & Fauna

Verduurzamingsproject; Het hooghe Oord

Projectplanning

2025-2026 uitvoering WTW-installatie

- 2-4 appartementen per week, gemiddelde duur 30 weken inclusief interne werkzaamheden in de appartementen. Vergunning technisch hiervoor van belang.

2026-2027

Uitvoering kozijnen + glas

- 2-4 appartementen per week (76 totaal)

Spouwmuurisolatie

- Uitvoering medio 2026 zodra dit mogelijk is. Duur gemiddeld 30 werkdagen/ 6-8 weken

Spouwmuurisolatie

De spouw van de VvE bevat op dit moment al isolatie in de vorm polystyreenplaten en glaswol. Deze isolatiematerialen werken echter zeer beperkt en laten een grote ruimte achter in de spouw. Diverse testen en onderzoek hebben uitgewezen dat hier meer dan voldoende ruimte is om na te isoleren. De werkzaamheden worden uitgevoerd met een hoogwerker. Deze werkzaamheden zullen ongeveer 30 werkdagen in beslag brengen voor het gehele complex. De impact op de omgeving zal hierdoor zeer beperkt zijn zeker gezien het feit dat de hoogwerker steeds verplaatst wordt en niet gedurende de gehele periode op een en dezelfde plek staat.

De VvE heeft voldoende ruimte rondom om eventuele materialen gedurende de projectperiode te stallen. Alle materialen en gereedschap zullen door de uitvoerder steeds worden meegenomen in de busjes van de medewerkers.

Vervanging van kozijnen en glas

De bestaande houten kozijnen zijn dusdanig versleten en beschadigd dat vervanging nodig is. Deze zullen vervangen worden met kunststofkozijnen waarbij trippelglas wordt geplaatst.

De oude houten kozijnen worden van buiten uit gedemonteerd en de nieuwe worden dan ook van buitenaf gemonteerd. Dit zal telkens gebeuren door 2 teams per appartement waarbij 1 team zorgdraagt voor demontage en het andere team voor de montage. Een appartement wordt in 1 dag voorzien van nieuwe kozijnen. Deze werkzaamheden zullen uitgevoerd worden met een kraan.

Bij de VvE zullen container(s) worden geplaatst om het afval te scheiden en af te voeren zodat dit duurzaam verwerkt kan worden. Rondom de VvE is er voldoende ruimte om deze container(s) te stallen.

Vervanging van het ventilatiesysteem

De VvE beschikt op dit moment over een ouderwets mechanisch ventilatiesysteem welke niet meer volledig correct functioneert en op diverse plekken incorrect is aangesloten.

De VvE wordt voorzien van een centrale WTW-installatie, hiervoor komen 3 units (kleine containers) op het dak te staan welke middels een kraan op het dak worden gehesen. Hierbij worden alle appartementen voorzien van nieuwe individuele toe- en afvoer via de bestaande ventilatie schachten. Deze werkzaamheden zullen voornamelijk inpandig plaatsvinden in de appartementen.

De installatie en instelling van een dergelijk systeem maakt de bestaande collectieve cv-installatie vrijwel overbodig. De toevoer wordt gekoppeld aan de CV zodat er geen warmteverspilling plaatsvindt maar zo efficiënt mogelijk werkt.

De onderbouwing van alle niet ecologisch relevante aspecten van de omgevingsvergunningprocedure, zoals aanleiding, noodzaak, doel en (maatschappelijk) belang van het project;

De aanleiding van deze aanvraag en verduurzamingscasus

Deze aanvraag is tot stand gekomen door de resultaten van het flora/fauna rapport dat is opgemaakt in opdracht van het bestuur van de VvE met in achtneming van de werkzaamheden die zij willen uitvoeren in het complex. Uit dit rapport blijkt dat er een omgevingsvergunning voor aangevraagd dient te worden bij de Provincie en mogelijke mitigerende maatregelen benodigd zijn.

De noodzaak van deze aanvraag en verduurzamingscasus

De gewenste en beoogde werkzaamheden hebben betrekking op het verduurzamen, verbeteren en renoveren van deze grote VvE. De noodzaak in deze casus is uitzonderlijke hoog. Dit komt door onder andere onderstaande aspecten welke de noodzaak onderling versterken:

- Het onderhoud van de VvE is tot heden minimaal uitgevoerd en achterstallig. De houten kozijnen in de appartementen zijn dan niet meer te renoveren maar dienen vervangen te worden. (50 jaar oud)
- De VvE heeft een collectieve gasgestookte cv-installatie
- De VvE heeft een gemiddelde energielabel van E of lager. De appartementen hebben dan bijvoorbeeld nog slechts enkel glas in de kozijnen.
- De VvE bevat merendeels senioren bewoners waardoor er een grote afhankelijkheid is van externe hulp

De VvE is al geruime tijd aan het sparen en meer dan 4 jaar bezig om een renovatie van de grond te krijgen. De vergunning is op dit moment het laatste obstakel voordat tot uitvoer kan worden overgegaan. De combinatie van bovenstaande zaken in de huidige tijd levert voor de bewoners fiscale risico's op door de steeds stijgende kosten alsmede emotionele schade en afnemend wooncomfort in de huidige staat.

Het doel van deze aanvraag en verduurzamingscasus

Het verkrijgen van de omgevingsvergunning is het laatste obstakel voor de VvE en de verduurzamingsprojectgroep (WWWL & Bestuur VvE) om de lang verwachte renovatie en verduurzaming van VvE te kunnen verwezenlijken. Door de juiste procedure te volgen kan de VvE klaargemaakt worden voor de toekomst met deze noodzakelijke werkzaamheden zonder dat de omgeving onnodig verstoord of aangetast wordt.

Het belang van dit project

Het verduurzamen van woningen, appartementen en bedrijven heeft op dit moment een zeer hoge prioriteit. VvE's zijn hierin geen uitzondering maar behoren wel tot een zo niet de moeilijkste doelgroep om te

verduurzamen. Dit heeft te maken met de juridische beslissingsstructuur van de VvE en de vaak diverse samenstelling van de eigenaren binnen een VvE.

Met de realisatie van dit project laten we zien als projectgroep en ook de samenwerkende gemeente dat het ook voor VvE's (en met name zeker grote complexe VvE's) mogelijk is om te verduurzamen.

Het dient als voorbeeld waarbij we ervanuit gaan dat deze succes casus andere VvE's zal inspireren en vertrouwen te bieden om het voorbeeld te volgen.

Het biedt daarnaast kennis en informatie die direct en indirect gebruikt kan worden en bijdraagt om andere VvE's beter te kunnen ondersteunen in hun verduurzamingsproces.

Alternatievenafweging

Een alternatieve mogelijkheid is er voor deze vve niet, er is te lang onvoldoende onderhoud gepleegd dat nu dringend moet worden opgepakt. Groot onderhoud in combinatie met een flinke verduurzamingslag is hierbij niet alleen de enige mogelijkheid maar ook financieel en gekeken naar de toekomst de meest logische en beste keuze voor alle huidige bewoners en technische levensduur van het gebouw.

Het betreft hier een vve met grotendeels particuliere eigenaren. Het pand is een voormalig zorgcomplex met hoge onderhoudskosten en een collectieve gasgestookte cv-installatie.

- De servicekosten die de bewoners nu betalen ligt tussen de €500 tot €1300. De kosten blijven stijgen indien er geen verduurzamingsmaatregelen worden getroffen. De kosten voor inwoning worden zo onbetaalbaar voor de meeste eigenaren.
- De status van de appartementen op energiegebied is nu Label E of lager, de appartementen hebben nog enkel glas (ook de gangen en algemene ruimte).
- De houten kozijnen zijn dusdanig beschadigd door achterstallig onderhoud dat ook hier verven of renoveren niet meer aan de orde is. De enige mogelijkheid is vervangen van de kozijnen. Daarom ook dat wij hier nieuwe HR trippel beglazing willen aanbrengen in combinatie met kunststof kozijnen. De huidige gevel is reeds geïsoleerd, deze wordt dan ook na geïsoleerd gezien hier veel ruimte over is en de huidige isolatiewaarde minimaal is
- De huidige ventilatie is slecht en werkt niet of nauwelijks. Diverse kanalen zijn verkeerd aangesloten waardoor er tevens gezondheidsrisico's kunnen optreden.