

# Bijlage 5.

## AV d.d. 21 mei 2025 VvE Nobelstraat 16 – 110 Apeldoorn

### Agendapunt 8. Onderhoudszaken 2025 - 2030 (Informatief en Besluitvormend)

#### 8.a. Algemeen (Informatief)

Zoals ook vorig jaar al is aangegeven, is er momenteel geen actueel Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) voor ons gebouw. De reden daarvan is dat van nogal wat komende projecten op dit moment zowel de kosten als de planning daarvan op geen enkele wijze realistisch zijn te bepalen. Onderstaand gaan wij in op de meest belangrijke projecten. Alle genoemde kosten zijn incl. BTW en prijspeil 2024 als er geen ander prijspeil is aangegeven.

#### 8.b. Stand van zaken uitvoering reeds besloten projecten (informatief)

In 2025 zal in ieder geval het, voorlopig, laatste deel van de renovatie van de liften worden afgerond (vervangen draagkabels rechter lift, kosten € 6.660). Ook zullen de warmteverdelers op alle radiatoren dit jaar worden vervangen vanwege het aflopen van het 10-jarig contract met de meetdienst ISTA en de overstap van ISTA naar ASG. De kosten daarvan zijn € 17.830. Verder is ook de vervanging van de buitenverlichting door armaturen die geschikt zijn voor led-lampen in opdracht gegeven (kosten € 2.190). Het resterende gevelonderhoud (kosten € 14.220) is wel belangrijk maar niet urgent. Ook vindt het bestuur het beter als dit onderhoud pas wordt uitgevoerd na de renovatie van het dak van de garages en het gebouw (zie hieronder bij 8.e.).

#### 8.c. Brandveiligheid (informatief)

Begin 2024 is het onderzoek naar de brandveiligheid in ons woongebouw door SGS Search afgerond. Alle maatregelen die de gemeente wenst en waarvan het bestuur vindt dat die zinvol zijn, zijn inmiddels uitgevoerd. Dit betrof:

- het onderzoek naar de brandklasse van de gevelbedekking;
- het aanpassen van het balkon op de eerste verdieping;
- het brandwerend en rookdicht maken van de doorvoeren van de droge blusleiding tussen de verdiepingshallen en het trappenhuis;
- het aanbrengen van stand-alone rookmelders in de gemeenschappelijke ruimten van ons gebouw en
- het leeg, schoon en opgeruimd houden van de centrale verdiepingshallen en het trappenhuis als vluchtweg in noodsituaties.

Nog geen maatregelen zijn getroffen om alle doorvoeren tussen de verschillende appartementen brandwerend en rookdicht te maken (CV-leidingdoorvoeren, ventilatiekanalen en de voordeuren). Zoals in een eerdere vergadering is besproken, zijn het bestuur en de eigenaren van mening dat deze maatregelen op geen enkele wijze bijdragen aan het verhogen van de veiligheid in het gebouw. De kosten van die maatregelen zijn echter wel aanzienlijk. Over de stand van zaken met betrekking tot de brandveiligheidsmaatregelen heeft het bestuur de gemeente nog niet geïnformeerd. De gemeente heeft het bestuur echter ook niet gerappelleerd om daarmee te komen. Het besluit van de eigenaren in de vergadering van 22 mei 2024 om als gelijkwaardige maatregel ten opzichte van het brandwerend en rookdicht maken van alle doorvoeren (ca. € 130.000 prijspeil 2022), een brandmeld- en alarminstallatie (ca. € 75.000, prijspeil 2022) te willen installeren, is dus ook nog niet aan de gemeente voorgelegd.

Het bestuur is ervan overtuigd dat ons gebouw qua bouwkundige staat en de staat van onderhoud op dit moment in de praktijk voldoende brandveilig is. Natuurlijk kan het ook altijd beter. In verband met de beperkte financiële ruimte op de kortere termijn, is het bestuur van plan om voorlopig nog geen contact hierover met de gemeente op te nemen. Zodra de gemeente het bestuur rappelleert, zal er natuurlijk wel met de gemeente worden overlegd.

#### **8.d. De CV-installatie en het warmtenet Kerschoten (Besluitvormend)**

In de wijk Kerschoten loopt een onderzoek naar de aanleg van een warmtenet. De stand van zaken daarvan is dat de exploitatie van dat warmtenet waarschijnlijk, vooruitlopend op de komende Warmtewet, in publieke handen zal komen. Tot voor kort zou die exploitatie in publiek-private handen zijn. In het najaar van 2025 zal definitief tot de aanleg van het warmtenet worden besloten als ten minste 70 % van de bewoners van aan te sluiten woningen daar in principe hun bereidheid voor uitspreken. Deze zomer zal de gemeente Apeldoorn onderzoek naar die bereidheid laten doen. De planning is dan verder dat na een positief besluit over de aanleg van het warmtenet in Kerschoten er in 2026 zal worden begonnen met de aanleg daarvan, dat de eerste aansluitingen in 2027 en de laatste aansluitingen in 2030 gerealiseerd zullen worden. De planning van de aansluiting van ons gebouw is op dit moment in 2029, maar er is een mogelijkheid dat dat ook al, versneld, in 2027 zal kunnen.

Veel zal natuurlijk afhangen van de kosten, zowel de eenmalige aansluitkosten als de vaste lasten en de verbruikskosten. Daarover zijn wel indicaties, maar nog geen concrete cijfers naar buiten gebracht. Globaal wordt aangegeven dat er voor de aansluitkosten op het warmtenet (de aanschaf van een warmtewisselaar, kosten ca. € 4.500 per aansluiting/woning) forse subsidies (ca. € 3.800 per aansluiting/woning) worden gegeven als bij de start van het warmtenet daarop wordt aangesloten. Bij de aansluiting op het warmtenet in latere jaren zullen deze subsidies niet meer beschikbaar zijn. Nog onbekend is hoe die aansluitsubsidies in het geval van ons woongebouw zullen worden toegepast. Wordt ons gebouw beschouwd als één aansluiting of als 48 aan te sluiten woningen of als iets daar tussenin?

Verder wordt als uitgangspunt voor de verbruikskosten voor warmte van het warmtenet gesteld dat deze nooit hoger mogen zijn dan diezelfde kosten op grond van de gasprijs. De verbruikskosten mogen wel lager zijn. Dat is anders dan tot nu toe omdat de verbruikskosten voor warmte van een warmtenet op dit moment nog gekoppeld zijn aan de gasprijs.

Zoals bekend mag zijn is onze CV-installatie uit 1998. De beide ketels zijn met hun 27 jaar op dit moment behoorlijk ver over hun technische levensduur heen. Dat is te merken aan de prestaties van de ketels en aan de onderhoudskosten. Omdat reserveonderdelen steeds moeilijker, of soms helemaal niet meer, verkrijgbaar zijn, wordt het risico op langere uitval van een of beide ketels ook steeds groter. Vervanging van de ketels op korte termijn lijkt dus nodig. De kosten daarvan worden geschat op € 50.000 tot € 60.000.

Aan de andere kant zorgt de aanschaf van nieuwe CV-ketels er voor dat we de komende 15 tot 20 jaar, vanwege de dan forse desinvestering, niet kunnen overstappen op het warmtenet. Tevens blijven we dan een forse gasverbruiker. Daarmee lopen we niet alleen de, naar verwachting, zeer aanzienlijke aansluitsubsidie mis, maar ook zijn we gedurende al die jaren nog afhankelijk van de hoogte en de fluctuaties van de gasprijs. Omdat de kosten voor de warmte van het warmtenet in het geval van Kerschoten naar verwachting lager zullen zijn dan de gasprijs, is dat gedurende vele jaren dus ook nadelig voor ons.

Gelet op bovenstaande legt het bestuur daarom aan de vergadering de volgende keuzes voor:

1. **De CV-ketels** worden nog ten minste één en tot hooguit vier winters **in bedrijf gehouden**.

Voordelen: de mogelijkheid blijft bestaan om met een forse subsidie op het warmtenet aan te sluiten en om profijt te hebben van de lagere (of hooguit dezelfde) kosten voor het warmteverbruik. Daarnaast tellen natuurlijk ook de milieuvoordelen van het warmtenet als duurzame oplossing voor onze warmtevoorziening mee.

Nadeel: de komende één tot vier winters is er een risico op mogelijke uitval van de CV-ketels. Met het onderhoudsbedrijf van onze verwarmingsinstallatie Linthorst Techniek is voor die situatie de afspraak gemaakt dat zij zich maximaal zullen inspannen om de CV-ketels weer in bedrijf te krijgen en te houden. Zij kunnen dat echter niet garanderen, en dus moet het risico op uitval van de centrale verwarming gedurende enige weken in de winter toch ook onder ogen worden gezien. Het wordt in dat geval zeker alle deuren zo veel mogelijk dichthouden en de elektrische kacheltjes en dekens aan. Het is te overleven, maar leuk zal dat zeker niet zijn.

2. **De CV-ketels** worden op korte termijn **vervangen**.

Voordeel: er is een hoge mate van bedrijfszekerheid.

Nadeel: de kosten zijn heel erg hoog doordat er een aanzienlijke subsidie wordt misgelopen, de aanschafkosten van nieuwe CV-ketels naar verwachting hoger zullen zijn dan die van een warmtewisselaar en de verbruikskosten op gas gedurende zo'n 20 jaar hoger zullen zijn dan bij aansluiting op het warmtenet.

Volgens de huidige planning zal er medio dit jaar meer bekend zijn wat de verbruikskosten van warmte van het warmtenet zullen zijn. Op basis daarvan zal, vermoedelijk in september of oktober 2025, een voorstel met concrete cijfers worden gedaan aan de eigenaren om al of niet op het warmtenet aan te sluiten. Als het warmtenet er niet komt of als door de eigenaren op grond van de cijfers wordt besloten om niet op het warmtenet aan te sluiten, dan zullen de CV-ketels in dat geval nog één winter in bedrijf moeten worden gehouden. Als het warmtenet er wel komt en er wordt besloten om wel op het warmtenet aan te sluiten, dan zullen de CV-ketels nog twee tot vier jaar in bedrijf moeten worden gehouden, met, helaas, alle risico's daarvan.

De voorkeur van het bestuur gaat, ondanks het risico van tijdelijke uitval, uit naar de eerste optie. Graag vernemen wij welke keuze de voorkeur van de eigenaren heeft.

Overigens zijn de circulatiepompen die het verwarmingswater door het gebouw pompen inmiddels zo'n 25 jaar oud. Naar verwachting zijn die dus ook aan vervanging toe. Verder moeten de hoofdtransportleidingen van het verwarmingswater op bepaalde plaatsen beter of opnieuw geïsoleerd worden. De kosten van beide zaken worden geraamd op € 20.000 tot € 40.000.

Het bestuur is van plan om de vervanging van de circulatiepompen uit te voeren tegelijkertijd met de vervanging van de CV-ketels of met de aansluiting op het warmtenet. In dat laatste geval zullen er overigens ook nog wijzigingen in het warmteverdeelsstation op de begane grond moeten worden aangebracht.

### **8.e. Dakrenovatie (Besluitvormend)**

Consolidated Nederland heeft in 2024 een nulmeting van het dak van het gebouw en van de garages uitgevoerd. Gelet op de ouderdom van de dakbedekking adviseren zij de bedekking van de garages in 2025 te laten rooieren en die van het gebouw in 2028. Zij beschrijven drie manieren waarop die renovaties kunnen worden uitgevoerd.:

1. **Overlagen:** de oude dakbedekking blijft liggen en er wordt een nieuwe dakbedekking overheen gelegd. De kosten daarvan voor het garagedak zijn € 33.850 en voor het gebouwdak € 62.950.
2. **Vernieuwen:** de oude dakbedekking wordt dan verwijderd en afgevoerd, en er wordt een nieuwe dakbedekking aangebracht. De kosten voor het garagedak zijn € 45.700.
3. **Beter isoleren:** het dak van het gebouw is op dit moment voorzien van een isolatielaag van 4 cm en heeft daarmee een isolatiewaarde van 1,6. Voor nieuwbouwprojecten moet de isolatiewaarde van daken 6,3 zijn en bij renovatie van bestaande gebouwen moet die waarde 3,5 of hoger zijn. Om dat te bereiken wordt geadviseerd om een extra isolatielaag van 8 cm aan te brengen. De isolatiewaarde van het dak van het gebouw wordt daarmee 4,8. De kosten van die verbeterde renovatie van het dak van het gebouw zijn € 96.900.

Op dit moment is het dak van de garages al een keer overlaagd. Er blijkt zich hier en daar wat water tussen de twee lagen te bevinden. Daarnaast zijn er oneffenheden onder de dakbedekking voelbaar, vermoedelijk door schroeven van onderaf, die tot perforaties van de dakbedekking kunnen leiden. Bij een totale vernieuwing van de dakbedekking kunnen deze oneffenheden verwijderd of gerepareerd worden. Tevens kan dan worden gezien of de constructie van het garagedak moet worden aangepast om in de toekomst het gewicht van eventueel te plaatsen zonnepanelen te kunnen dragen. Het bestuur stelt voor ook om de dakbedekking van de garages met hoge prioriteit te vernieuwen.

Verder stelt het bestuur voor om bij de renovatie van het dak van het gebouw tevens een betere isolatie aan te brengen. Omdat de dakbedekking van het gebouw nog in redelijke staat verkeert, kan die renovatie ook nog tot een of twee jaar na 2028 worden uitgesteld.

#### **8.f. Standleidingen riolering (Besluitvormend)**

De afgelopen periode heeft het bestuur adviezen en offertes ontvangen van rioolrenovatiebedrijven voor de renovatie van de standleidingen voor de afvoer van het rioolwater in ons gebouw. De standleidingen voor de afvoer van het toilet en de badkamer zijn van gietijzer. Na 50 jaar worden deze leidingen bros en kunnen er lekkages en breuken ontstaan, zeker na het reinigen van die leidingen na een verstopping. Op plaatsen waar die standleidingen toegankelijk zijn kan zo'n probleem verholpen worden door het kapotte deel van de gietijzeren buis te vervangen door een leiding van kunststof. Op plaatsen waar die leiding niet meer toegankelijk is, bijvoorbeeld door een betimmering, dan moet die leiding op een andere manier gerepareerd worden. Dat gebeurt dan, eenvoudig gezegd, door een soort kunststof kous als nieuwe binnenbekleding van de leiding aan te brengen.

Omdat er inmiddels op in ieder geval één plaats in ons gebouw een lekkende breuk in de standleiding zichtbaar is, stelt het bestuur voor om de renovatie van de standleidingen met prioriteit te laten uitvoeren. De kosten van een renovatie zijn ca. € 80.000.

#### **8.g. Gevelonderhoud (Informatief)**

In 2023 is de gevel goed onderhouden. Een redelijke termijn waarop dat weer moet gebeuren is eens in de zeven jaar. Dat betekent dat het gevelonderhoud weer in 2030 moet worden uitgevoerd. De kosten daarvan raamt het bestuur op € 200.000 tot € 250.000.

### **8.h. Overige onderhoudszaken (Informatief)**

Naast bovengenoemde projecten zijn er nog een aantal zaken die zich de komende jaren kunnen voordoen. Te denken valt aan de vervanging van de hydroforen (de pompen die de waterdruk in ons gebouw op peil houden), de vervanging van de liftbesturing en de verduurzaming van ons gebouw (zonnepanelen, zonnebatterijen, vervangen binnenverlichting door led-armaturen, extra gevelisolatie, vervangen dubbel glas in gevelramen door HR++glas). Naar verwachting van het bestuur zal geen van deze projecten voor 2030 aan de orde zijn, maar uitgesloten is dat niet.

### **8.i. Reservering groot onderhoud en mandatering bestuur voor onderhoudsopdrachten (Besluitvormend)**

Wettelijk is bepaald dat een VvE zonder MJOP ten minste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor groot onderhoud moet reserveren. De herbouwwaarde van ons gebouw is op 1 januari 2024 vastgesteld op € 10.028.171. Elk jaar wordt dat bedrag met het CBS indexcijfer voor de bouwkosten aangepast. Voor 2025 is dat 4%, waarmee de herbouwwaarde van ons gebouw afgerond op € 10.430.000 komt. In 2025 is de reservering voor groot onderhoud van ons gebouw € 65.405. Dat is 0,627% van de herbouwwaarde en komt daarmee dus ruim boven de 0,5%-norm uit.

Op 31 december 2024 was de omvang van de Reserve Groot onderhoud € 54.825. In totaal is er voor groot onderhoud in 2025 dus € 142.110 beschikbaar.

In vorige vergaderingen is besloten om het te reserveren bedrag voor het groot onderhoud elk jaar met 5 % te verhogen. De opbouw van die reservering zou er in de komende jaren dan ook als volgt uitzien:

- omvang eind 2024: € 54.825
- reservering 2025: € 65.405
- reservering 2026: € 68.675
- reservering 2027: € 72.109
- reservering 2028: € 75.714
- reservering 2029: € 79.500
- reservering 2030: € 83.475

In totaal zal er dan van en met 2025 tot en met 2030 een bedrag van bijna € 500.000 voor groot onderhoud beschikbaar zijn. In het slechtste geval zal er voor de uitvoering van bovenstaande projecten gedurende die jaren een bedrag van circa € 745.000 nodig zijn. Het kan echter ook meevallen en dan zal het benodigde bedrag circa € 560.000 zijn. Tot en met 2030 is er misschien dus een tekort van wellicht circa € 60.000 tot mogelijk zelfs circa € 245.000.

Zoals vorige jaren al is aangegeven kan er vanzelfsprekend voor een eventueel tekort altijd een extra bijdrage aan de eigenaren worden gevraagd. Het bestuur doet dat echter liever niet. Wij vinden het beter als voor een voorzienbaar tekort over een langere periode alvast "gespaard" kan worden.

Het bestuur stelt daarom voor om het te reserveren bedrag voor groot onderhoud met ingang van 2026 vooralsnog elk jaar met 10 % in plaats van met 5 % te verhogen. De opbouw van die reservering in de komende jaren ziet er dan als volgt uit:

- omvang eind 2024: € 54.825
- reservering 2025: € 65.405
- reservering 2026: € 71.945
- reservering 2027: € 79.140
- reservering 2028: € 87.055
- reservering 2029: € 95.760
- reservering 2030: € 105.335

In totaal zal er dan van en met 2025 tot en met 2030 een bedrag van circa € 560.000 voor groot onderhoud beschikbaar zijn. Vallen de ontwikkelingen mee dan zal het bedrag voor groot onderhoud over die periode precies toereikend kunnen zijn. Vallen de ontwikkelingen tegen dan blijft de waarschuwing die het bestuur in de vorige jaren heeft gegeven dat er wellicht op enig moment een eenmalige extra bijdrage van de eigenaren zal moeten worden gevraagd helaas onverkort van kracht. Zover is het gelukkig op dit moment nog zeker niet.

Zoals duidelijk zal zijn zullen er, gelet op de komende projecten, steeds keuzes gemaakt moeten worden. Die keuzes zijn voor een aantal projecten (verwarmingsinstallatie, brandveiligheid, standleidingen riolering) op dit moment niet of heel slecht te bepalen. Het bestuur stelt daarom, evenals vorig jaar, voor om het bestuur te machtigen om binnen de ruimte van de reserve Groot onderhoud die er op enig moment is, uitgaven te doen voor groot onderhoud dat urgent of noodzakelijk is of dat dringend geadviseerd wordt.