

Bijlage 5, behorend bij agendapunt 8.1

Den Haag, 4 augustus 2020

Toelichting op plannen “Duurzaam Boschzicht”.

1. Inleiding.

Op de alv van 1 september a.s. is het belangrijkste onderwerp het verduurzamen van de energievoorziening in ons huis. Hieronder wordt toegelicht wat de Boschzicht Commissie (BC) u ter besluitvorming voorlegt.

Op de algemene leden vergadering (alv) van 9 december 2019 is er veel informatie gewisseld over de plannen tot het verduurzamen van Huize Boschzicht.

Toen is vastgesteld dat verdere plannen uitgewerkt kunnen worden ten einde formele besluitvorming aan een volgende alv voor te leggen. Deze besluitvorming staat nu op 1 september 2020 op de agenda. De vergadering begint om 18.30 uur in de HML-dependance aan de Neuhuyskade 40, te voet vanuit ons huis te bereiken. Wij hebben aldaar de beschikking over een hele verdieping en kunnen “corona-proof” vergaderen op 1,5 meter. 's Middags is er die dag van af 15.00 uur, ook in de HML-dependance, een technische voorlichting over de plannen. Een ieder is daar uiteraard van harte welkom.

2. Randvoorwaarden.

Randvoorwaarden voor het vernieuwen van de energie-installatie waren op de alv in december vorig jaar en zijn nog steeds:

- De jaarlijkse kosten voor (collectieve) energievoorziening in ons huis dienen niet toe te nemen en het liefst te dalen;
- Daarbij dient de energievoorziening te allen tijde gewaarborgd te worden.

De eis van kostenbeperking van de energievoorziening in ons huis klemt temeer, nu uit de andere stukken voor deze vergadering (MJOP en begroting) blijkt dat de uitgaven die wij de komende jaren moeten verwachten onvoldoende gedekt worden door de toename van de financiële reserves, gebaseerd op een jaarlijkse indexatie van de dotatie aan de algemene reserves van 2%. Het ongemakkelijke verhaal luidt dat onze vve een mooi maar kostbaar gebouw heeft te onderhouden, terwijl de financiële reserves ontoereikend zijn om de kosten van normaal onderhoud te dekken. De kosten van het MJOP over 10 jaar bedragen meer dan 1 miljoen euro; het is daarmee direct duidelijk dat een jaarlijkse dotatie van circa 67.000 euro ontoereikend is. Uit de begroting voor 2020 (normaal vast te stellen in de aprilvergadering maar vanwege corona nu uitgesteld naar 1 september a.s.) blijkt dat wij genoodzaakt zijn de jaarlijkse bijdrage met ingang van volgend jaar met meer dan 2% te verhogen. Daarnaast is het dringend geboden de kosten voor verwarming en warmwater te beheersen en terug te dringen, ten einde daarmee deze kostenbesparing aan te wenden

voor het kostbare onderhoud van ons gebouw. De Boschzicht Commissie is van oordeel dat wij voor de komende jaren beide inkomstenbronnen nodig hebben: èn een nieuwe verwarmings- en warmwaterinstallatie die beter, effectiever en goedkoper is dan de huidige gasinstallatie èn een verhoging van de jaarlijkse dotatie. Deze verhoging zal met ingang van de begroting 2021 aan de orde komen op de aprilvergadering van 2021.

3. Sinds de vorige alv op 9 december 2019.

De Boschzicht Commissie komt op de komende alv van 1 september a.s. met de uitwerking van nadere plannen voor Duurzaam Boschzicht. Achtergrond van deze plannen is beter voorbereid te zijn op grote veranderingen (hogere kosten voor gasgebruik) die ons in de nabije toekomst te wachten staan, vanwege aangekondigd regeringsbeleid. Het valt te verwachten dat doorgaan met het gebruik maken van fossiele energie (zoals onze huidige gasgestookte ketels) van regeringszijde wordt ontmoedigd door steeds hogere lasten. Gasprices worden, zoals bekend, voor het belangrijkste deel bepaald door het overheidsbeleid. Gasgebruik wordt steeds zwaarder belast, ongeacht de moeilijk te voorspellen ontwikkeling van de prijs van het gas.

Tegelijkertijd wordt van regeringszijde de ontwikkeling naar groen energiegebruik in toenemende mate met lagere lasten en subsidies gestimuleerd.

Daarnaast is het, zoals gezegd, van belang voor de komende jaren de kosten voor energie terug te dringen ten einde de financiering van noodzakelijke onderhoudsuitgaven, zoals beschreven in het MJOP, alsnog rond te krijgen.

De BC is sinds de vorige alv voortgegaan met het voorbereiden van plannen met de firma DKC/Escom en in het bijzonder de heer Albert Dorland van Escom. DKC installatietechniek is gevestigd in Wychen en is de centrale leverancier van de warmte-installatie. Escom is de projectorganisatie die alle benodigde leveranciers coördineert. Albert Dorland heeft op de alv van 9 december j.l. een toelichting gegeven op de mogelijkheden voor Huize Boschzicht. Bovendien heeft de BC zich voorzien van een externe, onafhankelijke deskundige, ten einde een onafhankelijke second opinion te verkrijgen over de plannen die DKC/Escom heeft ontwikkeld. Dat is Simone Koetzier, wier oordeel u hierachter separaat aantreft. Daarnaast is een externe onafhankelijke juridische deskundige bereid gevonden ons te adviseren in de fase waarin metterdaad een contract aangegaan zal worden; we moeten uiteraard ervoor zorgdragen dat we afdoende garanties krijgen over de installatie.

4. Wat houden de voorzieningen concreet in?

- a. Het gaat om een duurzame, toekomstbestendige verwarming en warmwater voorziening in Huize Boschzicht ten behoeve van tapwater (in keuken en badkamer van alle appartementen) en om ruimteverwarming en energie voor de openbare ruimten (liften, verlichting). Energiegebruik (elektriciteit) in de appartementen blijft, zoals nu, voor eigen rekening van de eigenaren/bewoners.

Het gaat bij de nieuwe installatie om:

- **opwekking** van energie en warmwater, via PVT zonnepanelen op het dak;
 - **opslag** in een buffer voor momenten dat de panelen minder opleveren en om de gasketels, die als 'achtervang' blijven, zo min mogelijk te gebruiken;
 - **opwaardering** met een hoge temperatuur warmtepomp zodat de opgewekte of opgeslagen warmte wordt verhoogd naar de gewenste/benodigde temperatuur die de bewoners nodig hebben als ruimteverwarming en tapwater; te gebruiken met de veelal oude, gietijzeren radiatoren in ons huis. Er hoeft dus niet gebroken te worden;
 - **slimme en effectieve aansturing** van alle componenten en afstemming tussen opwekking, bufferopslag en zo nodig ook nog enig gasgebruik van de aanwezig blijvende gasketels;
 - **afgifte** van de aldus energiezuinig opgewekte warmte via bestaande leidingen naar bestaande radiatoren in de appartementen en algemene ruimten.
- b. In de kern komt het erop neer, dat wij met de nieuwe warmtecentrale (zonnepanelen, warmtepompen, opslag) zelf gaan voorzien in (het grootste deel van) onze energie- en warmtebehoefte. De installatie daarvoor kopen wij. Wij sluiten daarvoor een lening af, bij het Nationaal Energie bespaar Fonds, die wij in maximaal 15 jaar aflossen. De kosten van 100% gasgebruik van nu (verwarming en warm water) en de kosten van energie voor de openbare ruimten (verlichting en liften) worden de komende 15 jaar vervangen door de kosten van de lening (aflossing en rente) en nog een resterend deel aan gasgebruik van naar schatting maximaal 20%. Bovendien gaan we besparen in energiegebruik voor de algemene ruimten (verlichting en liften); wij schatten minstens de helft van de huidige afname, ongeveer 5000 euro minder kosten. Wij gaan met andere woorden (vrijwel) zelf voorzien in onze behoeften aan verwarming en warmwater in alle appartementen alsmede elektriciteit in de algemene ruimten. Het gebruik van electriciteit in eigen appartementen blijft, zoals gezegd, voor uw eigen rekening.
- c. De huidige gasketels blijven aanwezig, maar zullen voor, naar verwachting, hooguit nog maar 20% in onze energiebehoefte hoeven te voorzien; namelijk op dagen met extreme koude, of wanneer de nieuwe installatie tijdelijk buiten werking is gesteld. Verwarming en warmwater is dus te allen tijde gewaarborgd! Hetzelfde geldt voor het energiegebruik in de openbare ruimten, zoals verlichting en liften; daar geldt het bestaande electriciteitsnet als "achtervang".
- d. De zonnepanelen en collectoren komen uiteraard op ons platte dak. In een van de lichtkokers, die het dichtst ligt bij de huidige gasketels, komt de nieuwe warmtecentrale ten behoeve van het transporteren van de opgewekte warmte door het bestaande leidingennet. Deze warmtecentrale wordt geheel geïsoleerd, zodat overlast wordt voorkomen. In het contract wordt een geluidsnorm van maximaal 25 dba opgenomen op 3 meter afstand. Dit garandeert het voorkomen van geluidsoverlast. Ter vergelijking: een zeer stille wasmachine genereert 48 dba; een stille ventilator produceert 50 dba.

5. De kosten

- a. De totale kosten van de installatie bedragen 825.000 euro; met btw: 998.250 euro. De overheid verleent op de nieuwe installatie een subsidie van in totaal 360.000 euro; dat is 24.000 euro per jaar. Het komt erop neer, dat de overheid meer dan 1/3 van de totale kosten subsidieert.
(Wij prijzen ons gelukkig dat we deze subsidie al vroeg hebben aangevraagd en toegekend hebben gekregen; inmiddels is de maximale subsidie voor een project als dit aanzienlijk teruggebracht).
- b. In het eerste jaar is er al een positief effect op de kosten voor verwarming en warmwater. Jaarlijks nemen deze positieve effecten toe, doordat de gasprijzen gaan oplopen en onze aflossing en renteverplichtingen in de nieuwe situatie constant blijven (het is een lening op basis van annuïteit). Over de gehele periode van 15 jaar zijn de kosten van ons energiegebruik naar verwachting rond de 200.000 euro lager dan wanneer wij zouden doorgaan met de huidige gasinstallatie. Wij zijn daarmee uitgegaan van voorzichtige “worst-case” aannames; potentiële meevallers hebben wij niet ingecalculeerd, waaronder een lager aanvullend gasverbruik dan 20% en mogelijke btw-teruggave, waarover hieronder meer.
- c. Net zoals de afgelopen jaren is de energie-exploitatie apart weergegeven. Voorheen waren dat 100% gaskosten en elektriciteit (voor de algemene ruimten); m.i.v. de nieuwe warmtecentrale wordt 80% van de gaskosten vervangen door de kosten van de jaarlijkse aflossing en rente van de lening. Deze totale energiekosten worden, zoals nu, omgeslagen over de bewoners/eigenaren via voorschotten en definitieve afrekeningen. Deze kosten worden lager dan nu. Daarmee wordt het mogelijk vanuit deze (energie)begroting jaarlijks bij te dragen aan de onderhoudskosten van ons gebouw. Doen wij dat niet, dan zou de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsreserve met meer dan 5% verhoogd moeten worden.
- d. Als de lening is afgelost zullen de energiekosten sterk dalen en zich beperken tot de kosten van het resterende noodzakelijk gasverbruik (hooguit 20% als achtervang) en onderhoudskosten en nodige vervangingsinvesteringen van de warmtepompen. De levensduur van de PVT-zonnepanelen is 30 jaar en van de warmtepompen tussen de 15 en 20 jaar.
- e. Wij onderzoeken nog de beste juridische vorm (bijv. via de Stichting Huize Boschzicht) voor het in eigendom krijgen van de installatie en het aangaan van de lening. De juridische vorm is ook van belang voor het kunnen terugvorderen van de btw-afdracht. In de berekeningen hierboven zijn wij er voorsnog vanuit gegaan, dat wij btw over de installatie moeten afdragen. Wij onderzoeken thans of er mogelijkheden zijn de btw terug te vorderen.

- f. Zoals gezegd, kunnen wij ter financiering van de installatie (onze VVE wordt direct eigenaar van de installatie) een lening aangaan bij de Stichting Nationaal Energiebespaar Fonds (NEF) van 985.000 euro. De rente is thans rond de 2.2 %. Wij gaan uit van een jaarlijkse uitgave aan aflossing en rente van ruim 77.000 euro incl. btw.
- g. VVE-eigenaren zijn aansprakelijk voor maximaal hun aandeel in Huize Boschzicht in deze lening; niet voor het aandeel van de andere eigenaren. Dit is een belangrijke wijziging in de nieuwe, thans geldende, wetgeving. Hier geldt dus eenzelfde verdeelsleutel als thans geldt voor het omslaan van de algemene kosten over eigenaren/bewoners. Bovendien krijgt elke eigenaar de mogelijkheid bij de belastingopgave zijn/haar aandeel in deze schuld (de lening) in mindering te brengen op zijn/haar aandeel in het eigen vermogen van de vve. Dat is van belang bij de jaarlijkse belastingopgave.
- h. Van groot belang is voorts, dat in de aanneemsom een aantal garanties zijn opgenomen. Een ontwerp aansprakelijkheidsverzekering, een CAR-verzekering, 15 jaar fabrieksgarantie op de warmtepompen, 20 jaar op de PV-panelen en 5 jaar op installatiewerkzaamheden.
- i. Gedurende de gehele periode verzorgt DKC het onderhoud van de gehele installatie. De kosten hiervoor zijn in de exploitatiebegroting inbegrepen. DKC is een gerenommeerd bedrijf dat al 60 jaar bestaat en thans volop actief is in het verduurzamen van woningen en gebouwen. Het mag zich verheugen in een grote belangstelling van particulieren, bedrijven en overheid, die op vele manieren het vergroenen van onze energievoorziening ondersteunt.
- j. Met de nieuwe installatie krijgt Huize Boschzicht energielabel B, de één na hoogste, hetgeen gelijk staat met "laag energieverbruik". Thans zijn wij categorie F: "hoog energieverbruik". Dit label B is voor een rijksmonument heel bijzonder en zuinig, gelet op de beperkte mogelijkheden van isolatie in ons monument.
- k. Onderzoek heeft aangetoond, dat huizen met een goed, zuinig, energielabel sneller worden verkocht en tegen een, gemiddeld, hogere prijs dan huizen met een laag energielabel vanwege hoog energieverbruik. Het houdt in dat de waarde van Huize Boschzicht als totaliteit toeneemt, hetgeen ook verzekerd zal moeten worden; daardoor zal de premie voor de opstalverzekering licht toenemen.

6. Vergunningverlening en ontbindende voorwaarden.

- a. Inmiddels zijn eerste verkenningen gedaan bij de gemeente voor de vergunningverlening. Daaruit blijkt dat vergunningverlening alleszins tot de mogelijkheden behoort. Duidelijk is dat de gemeente dergelijke installaties metterdaad ondersteunt. Ook vanwege te maken kosten wordt de aanvraag

voor vergunningverlening formeel pas doorgezet, nadat de alv heeft ingestemd met de plannen.

- b. Het contract dat wij met DKC/Escom aangaan kent ontbindende voorwaarden, n.l. in het geval de lening onverhoopt niet rondkomt of de gemeentelijke vergunning toch niet wordt verleend.

7. Samenvattend:

Wanneer wij de huidige gasketels vergelijken met het aanschaffen van een duurzame warmtecentrale, zoals de Boschzicht Commissie voorstelt, dan is het beeld als volgt:

- a. De nieuwe warmtecentrale garandeert op elk moment verwarming en warmwater in ons huis (ook dankzij de opslag van warmte van de zonnepanelen en de 'achtervang' van de huidige gasketels) en kost ons aanzienlijk minder dan 100% doorgaan met de huidige gasinstallatie. Voorts besparen we op de energierekening voor de algemene ruimten (vooral voor verlichting en liften).
- b. Per jaar besparen wij de komende 15 jaar elk jaar op onze gezamenlijke energierekening. Deze besparing neemt in de loop der jaren toe omdat de lening een vast bedrag is (annuïteit) en de gasprijzen voortdurend zullen stijgen. Over de gehele periode van de looptijd van de lening liggen de kosten naar verwachting rond de 200.000 euro lager dan zonder de nieuwe installatie. Wij profiteren van een maximale overheidssubsidiering, die inmiddels voor soortgelijke projecten is teruggebracht. En wij vrijwaren ons de komende jaren (goeddeels) van kostenstijgingen voor gasgebruik. Indien het lukt een zodanige juridische vorm te vinden dat de btw teruggevorderd kan worden, dan nemen de voordelen verder toe.
- c. Deze aanzienlijke besparingen zijn des te meer nodig gelet op de kostbare uitgaven voor onderhoud van ons gebouw (zie MJOP) en de tot nu toe te geringe jaarlijkse verhoging van de dotatie aan de algemene reserve ter dekking van deze MJOP uitgaven.
- d. Na 15 jaar is de lening afbetaald; de financiële ruimte die dan ontstaat (aflossings- en renteaftdrachten vervallen) zal voor een beperkt gedeelte aangewend moeten worden voor vervanging van delen van de installatie. Voor een belangrijk ander deel kunnen we die baten dan aanwenden voor het verder instandhouden van ons monument dat onderhoudsgevoelig is en blijft.
- e. Gedurende de komende 15 jaar en daarna is Huize Boschzicht als rijksmonument voorzien van een zeer geavanceerde duurzame energievoorziening, hetgeen het wonen aangenamer zal maken, alsook de verkoopwaarde van onze appartementen zal ondersteunen. Een

bijzondere combinatie van wonen in een 100-jarig rijksmonument maar wel met een toekomstbestendige zuinige en kosteneffectieve energievoorziening!

Den Haag, 4 augustus 2020

De Boschzichtcommissie:

Jan Ariëns, Hans Borstlap, Cees Fonteijn, Elly van der Valk.