

De Zeuven Heuvels – energieneutraal

Geachte kopers / geïnteresseerde,

Bij deze informeren wij u graag over de huidige status van het energieneutraal realiseren (ofwel NOM = nul op de meter) van de wijk de Zeuven Heuvels.

In deze brief zijn alle ins en outs die momenteel bekend zijn, weergegeven. U heeft hiermee een compleet beeld van de huidige status. Mocht u eerdere info hebben ontvangen (d.d. 24-07-2017 en aanvulling d.d. 01-09-2017) dan zijn deze door de onderhavige brief vervangen.

Collectief energieneutraal bouwen.

Als uitkomst van de haalbaarheidsstudie naar N.O.M is gebleken dat dit realiseerbaar is. Voor de wijk de Zeuven Heuvels is het volgende concept toegepast:

De wijk zal uitgevoerd worden als een 'all electric' wijk, hetgeen wil zeggen dat de (hoofd)energiebron elektra zal zijn. De gasaansluiting voor uw woning is overbodig en de woningen worden dus **gasloos** gerealiseerd. Dit is/wordt ook in de koopovereenkomst opgenomen.

Deze keuze sluit ook aan op de huidige berichtgevingen vanuit het ministerie, mede rondom de problematiek van de gaswinning in Groningen

Elke woning zal worden voorzien van een individuele installatie voor het verwarmen van de woning en leveren van warmtapwater per woning. Dit zal gebeuren door een **luchtwaterwarmtepomp met vloerverwarming** en geen radiatoren. Dit is uw persoonlijk eigendom en behoort dus niet tot het collectief.

De opwekking van de energie vindt plaats in collectiviteit. Dit zal plaatsvinden door pv-panelen. Omwille van het uiterlijk van de woningen en de ligging t.o.v. de zon is er voor gekozen de opwekking geheel of grotendeels buiten het bouwplan te plaatsen.

Het collectieve **zonnepark** zal worden ondergebracht in een energie coöperatie waarin u allen – naar verhouding van het berekende energieverbruik – verplicht in deelneemt.

Door gebruik te maken van een coöperatie is er de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van aantrekkelijkere regelingen met betrekking tot de opbrengsten van het zonnepark. Door middel van deze zogenaamde postcoderoosregeling bent u dan 15 jaar verzekerd van de geldende regelingen. U bent hiermee dus niet afhankelijk van de huidige salderingsregeling, die tot 2023 geldt en daarna zal vervallen of versoberen.

Daarnaast wordt de wijk collectief voorzien in een **eigen net**. De kabels in de wijk (de meters in de woningen) zijn eigendom van de coöperatie en niet van de verplichte netbeheerder.

Voor wat betreft dit eigen net zullen we gebruik maken van de experimenteerregeling. Het voorgelegde plan is positief ontvangen en aangegeven is dat men verwacht dat deze regeling zal worden toegekend. Het wachten is op de definitieve toestemming.

Mocht – om wat voor reden ook – de toestemming achterwege blijven, dan kan het plan alsnog doorgaan met het alternatief: een net van de verplichte netbeheerder. Dit heeft geen gevolgen voor het NOM-leveren van deze woningen.

Energiecoöperatie en energieverbruik

De energiecoöperatie is in oprichting. Deze coöperatie is na oprichting eigenaar van het Solarpark en het eigen net. De energiecoöperatie zal een groot verbruik aansluiting aanvragen, als aansluiting op de trafo die in de wijk is geplaatst. Zo bent u als inwoner van de wijk te allen tijde gegarandeerd van levering van electra, ook op de minder zonnige dagen, avonden of bij eventuele storingen in het systeem. De energieleverancier waar de energiecoöperatie een meerjarenovereenkomst mee zal sluiten, is Greenchoice. Zij neemt de energie van het Solarpark af en leveren de benodigde energie voor de wijk door middel van een trafo / grootverbruik-aansluiting.

Mocht er een overproductie aan elektrische energie zijn – dat niet nodig is voor de wijk – dan zal Greenchoice deze afnemen en vergoeden aan de coöperatie.

De verplichte deelname is opgenomen in de koopovereenkomst.

De energie coöperatie zal jaarlijks bij alle woningen de meterstanden opnemen, het verbruik berekenen en het tekort of overschot met u afrekenen. Deze verrekeningsadministratie zal volledig worden ingericht en functionerend aan het bestuur van de coöperatie worden overgedragen. Nadat de wijk volledig is gerealiseerd zal het bestuur bij voorkeur aan enkele van de leden worden overgedragen. BBG blijft dan nog enkele jaren in het bestuur om er zeker van te zijn dat de energie coöperatie naar behoren functioneert.

De energie-eis ten behoeve van financiering NOM-woningen is als volgt:

Energie prestatie coëfficiënt (EPC) of energie index (EI) ≤ 0

+ additionele opwekcapaciteit (die niet in de EPC berekening is meegenomen) van:

- a. 3.150 kWh als het een vrijstaande of half vrijstaande woning is;
- b. 2.700 kWh als het een rijwoning is;
- c. 1.780 kWh als het een appartement is.

Het energieverbruik voor de EPC 0,0 is afhankelijk van uw type woning;

Dit energieverbruik komt tot stand door een aantal factoren:

Voorbeelden van deze factoren zijn:

- Verhouding tussen gevel, wand en vloeroppervlak
- De mate van isolatie (rc-waarde)
- Type installatie (verwarming maar ook het ventilatiesysteem)
- Oppervlakte van kozijnen, ramen, en deuren.
- Ligging ten opzichte van de zon

Dit zal dus per woningtype en woning verschillen. Van elke woning wordt een individuele EPC-berekening gemaakt zodat de 'gebouwbonden' energie bekend is.

Voor de additionele opwek 'gebruikersgebonden' energie heeft de overheid in de NOM-regelgeving getallen vastgesteld per woningtype. Dit verschilt bijvoorbeeld voor een vrijstaande woning, een rijwoning of appartement. Deze vastgestelde getallen zullen als 'gebruikersgebonden' energie worden toegevoegd. Beide energiegetallen bij elkaar is het vastgestelde energieverbruik van uw woning dat jaarlijks door de energiecoöperatie met u wordt afgerekend.

Let op: bij gebruikersgebonden energie gaat ment uit van normaal gebruik. Afwijkingen hierop zijn niet voorzien en kunnen tot bijbetaling leiden.

Samengevat houdt dit in dat:

Energieverbruik ten behoeve van EPC 0,0 _____ kwh (afhankelijk van woningtype)

Additioneel energieverbruik _____ kwh (afhankelijk van woningtype)

Totaal _____ kwh (afhankelijk van woningtype)

Investing

De investering voor het energieneutraal bouwen is als volgt:

Type	Ergieneutraal investering incl. BTW		VvE bijdrage per mnd incl. BTW
Beenbreek	€ 25.437,87	circa €	75,00
Korhoen/Keiler	€ 20.363,67	circa €	60,00
Cervus/Edelhert	€ 19.356,85	circa €	55,00
Reebok hoekwoning	€ 16.680,29	circa €	50,00
Reebok tussenwoning	€ 15.776,64	circa €	45,00
Vliegenzwam	€ 11.258,38	cira €	35,00

Het investeringsbedrag zal in de overeenkomst worden meegenomen.

Wij hopen u met deze informatie een duidelijke uitleg te hebben gegeven van het energieneutraal realiseren van de wijk de Zeuven Heuvels.

Met vriendelijke groet,
Gert van de Goor