



Aan de kopers van het project  
Dubbelspoor te Obdam

Andijk, 1 augustus 2022

Referentie: WK  
Betreft: installaties

Beste koper,

Het project Dubbelspoor, bestaande uit 14 goedkope koopwoningen en 4 middeldure koopwoningen, heeft de Gemeente Koggenland door middel van een uitvraag in de markt gezet. Eén van de belangrijkste criteria bij de marktuitvraag was een zo scherp mogelijke VON-prijs voor de goedkope woningen met een maximumprijs van € 250.000. In december 2021 is de uitvraag door ToekomstBeheer gewonnen.

### Stand van zaken

In de eerste helft van 2022 is het plan ontwikkeld, de omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen, de woningen in verkoop gebracht en de woningen middels loting door de notaris toegewezen. Conform de planning zullen de kavels van de woningen naar verwachting na de zomervakantie bij de notaris worden getransporteerd en zal de bouw worden gestart. Hierover zullen we u binnenkort nader berichten.

Recent is er enige discussie ontstaan over het in huur aanbieden van de warmtepomp, boiler, bron en PV systeem. Wellicht ten overvloede willen wij graag aan u bevestigen wat de makelaar voor de verkoop al aan u heeft uitgelegd over wat u in uw nieuwe woning krijgt, waarom gekozen is om de genoemde installaties in de huur te leveren en welke voordelen dat voor u biedt.

### Wat krijgt u geleverd?

Een NeroZero woning is voorzien van een bodemwarmtepomp, omdat dit de meest zuinige manier is om de woning te voorzien van warmte, warmtapwater en koeling waarbij het beste comfort wordt gerealiseerd. Omdat dit een oplossing is die vanwege de passieve koeling veel beter en energiezuiniger is dan een z.g. luchtwarmtepomp, maar wel veel duurder, is het heel gebruikelijk bij starters-/ goedkopere woningen om hiervoor te kiezen en deze in een huurconstructie aan te bieden bij de verkoop.

Wij hebben ervoor gekozen om het financiële voordeel wat hierdoor ontstaat niet aan te wenden voor een lagere vrij op naam prijs. Wij hebben dit financiële voordeel wel volledig aangewend om de woningen beter te maken dan de Bouwbesluit-norm en de energielasten verlaagd door de woningen te voorzien van

- (1) een ventilatiesysteem met een grotere capaciteit;

- (2) een specifieke wasemafzuigkap t.b.v. fijnstofafzuiging tijdens het koken;
- (3) een zonnepaneelinstallatie van 6 tot 8 zonnepanelen;
- (4) een douche-WTW;
- (5) drielaags glas.

Hiermee hebben wij de woningen een upgrade gegeven van kwalificatie Bijna Energie Neutraal (BENG) volgens het bouwbesluit, naar kwalificatie Energie neutraal (ENG). Dit houdt in dat er net zoveel energie wordt opgewekt als nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van de woning en voor warmtapwater en verlichting. Hiervoor wordt een garantie afgegeven door de aanbieder van de huurovereenkomst. Wij waren dit niet verplicht! Echter, wij vinden het onze plicht om nu al een woning aan te bieden die voldoet aan de verwachting in 2050.

#### Maandlasten

Naast de zo scherp mogelijke prijs om te komen tot een zo laag mogelijke hypothecaire lening zijn de maandlasten van groot belang. De totale maandlasten zijn mede als gevolg van de bij de hierboven genoemde punten 1 tot en met 5 laag. De energieopwekkende en -besparende maatregelen leveren naar verwachting een besparing op van ca. 2.500 tot 3.000 kWh per jaar. Bij een prijs van € 0,50 per kWh zou dit een bedrag van € 1.250,-- tot € 1.500,-- per jaar bedragen ofwel ca. € 100,-- tot € 125,-- per maand.

De maandlasten bestaan bij huur uit:

- tussenwoningen in de rij rug-aan-rug: € 94,--
- rug aan rug hoekwoningen: € 100,--
- Middeldure hoekwoningen in de rij : € 119,--

In het huurbedrag voor de warmtepomp, boiler, bron en PV systeem is inbegrepen:

- a. alle kosten voor reparaties, onderhoud en vervanging van defecte onderdelen/apparaten.
- b. Het noodzakelijke onderhoud:
  - het periodiek reinigen van het PV systeem; en
  - het periodiek reinigen van de douche-wtw; en
  - bij Ventilatiesysteem: eenmaal per jaar leveren en plaatsen van een filterset en eenmaal per jaar een nieuwe filterset leveren die de gebruiker zelf kan plaatsen.

Dit kunt u zelf teruglezen in de "*Huurovereenkomst Warmtepomp, boiler, bron en PV systeem*" die u heeft afgesloten met Klimaatgarant.

Samengevat leiden de installaties in de huur in combinatie met de investering van het financiële voordeel in de bij 1 t/m 5 genoemde punten tot betere, energiezuinigere, comfortabelere woningen met lagere maandlasten, gegarandeerd onderhoud en geen vervangingskosten.

Hopelijk hebben wij u hiermee voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

**ToekomstBeheer**

Jan Piet Konijn