

DE MINIMUMVARIANT VOOR ISOLATIE DOORGEREKEND

“Is er dan geen tussenoplossing, met alleen vervanging van kozijnen en panelen?” Die vraag werd in het informatieboekje kort beantwoord: het zou de eerste vijftien jaar niet tot lagere VvE-kosten leiden. Terwijl de energielasten vrij hoog bleven. Enkele VvE-leden wilden toch meer weten over zo'n *minimumvariant*. Daarom hier de details. Met dank aan de aannemer en de duurzaamheidscommissie voor het doorrekenen.

We geven hier eerst een overzicht: wat houdt het minimumpakket in, vergeleken met de andere pakketten – en met de ‘spaarvariant’, waarin de VvE pas in 2032 en 2034 groot onderhoud laat doen.

VIER KEUZES - INCLUSIEF 'MINIMUMVARIANT'

Nr	Naam pakket	Wat wordt er WEL beter geïsoleerd?	Wat wordt nu NIET geïsoleerd?
1	Zeer Energiezuinig (ZEP)	kozijnen, panelen, dak, vloeren en gevels	-
2	Alternatief (Alt)	kozijnen, panelen, dak, <i>deel van</i> vloeren	gevel, vloeren begane grond
2b	Minimumvariant	kozijnen, panelen, <i>klein deel van</i> vloeren	gevel, dak, meeste vloeren
3	Uitstel tot 2034	GEEN isolatiemaatregelen, maar sparen	ALLES wordt uitgesteld

NB: isolatie vloeren in minimumvariant betreft alleen de onderkant van de grote betonnen balk. Dit ivm de koudebrug-problemen.

Voor elk isolatiepakket zijn gedetailleerde kostenramingen gemaakt; en de beste mogelijkheden voor subsidie en ‘energiekening’ zijn uitgezocht. Dat levert duidelijkheid op over de kosten. We laten hier van de drie pakketten de benodigde investering zien, en de vertaling naar het gemiddelde maandbedrag per woning.

Kostenvergelijking drie isolatiepakketten voor Buitendok

	ZEP-PAKKET	"ALTERNATIEF"	MINIMUM
INVESTERING (incl BTW x €1000)			
Totale aanneemsom	10596	8924	6470
Aftrekken: subsidie	1060	892	300
Netto investering	9536	8032	6170
ENERGIELENING & KOSTEN			
Lening Warmtefonds: bedrag	9,5 mln	3,15 mln	1,32 mln
looptijd en rente%	30 jr 3,6%	20 jr 3,3%	20 jr 3,3%
Lening gemeente A'dam	-	4,85 mln	4,85 mln
looptijd en rente%	-	15 jt 0,6%	15 jt 0,6%
Jaarbedrag VvE (x €1000)	525	559	430
Is per woning/maand	€ 226	€ 240	€ 185
BENODIGDE VvE-BIJDRAGE (Per woning per maand)			
Aflossing en rente Energielening	€ 226	€ 240	€ 185
Overig groot onderhoud (MJOP)	€ 36	€ 41	€ 95
Algemene VvE-bijdrage	€ 59	€ 59	€ 59
TOTAAL	€ 320	€ 340	€ 339

Bij de minimumvariant is de eenmalige investering in 2023 dus kleiner, maar er blijft een groter bedrag nodig om te sparen voor ander groot onderhoud, zoals vernieuwing van de dakbedekking. Daardoor komen de totale VvE-maandlasten de komende 15 jaar toch hoger uit dan bij het ZEP.

Voor- en nadelen op een rij

Om de voor- en nadelen van de pakketten te vergelijken, is niet alleen de verwachte VvE-bijdrage van belang. Bij een beslissing kan je ook rekening houden met de verwachte (besparing op) energielasten. Of met het risico van tegenvallende kosten door hogere inflatie. In onderstaande tabel is de Minimumvariant toegevoegd aan de vergelijking die in het informatieboekje is opgenomen.

VIER KEUZES: IMPACT SAMENGEVAT *Bedragen voor een gemiddelde woning (60 m2)*

Nr	Naam pakket	VvE-kosten per 2023	Gaskosten per maand	TOTAAL VvE+gas	Inflatie-veilig?	Duurzaam?	Woning-waarde	Zonne-panelen?	Lening tot
1	Zeer Energiezuinig (ZEP)	320	63	383	+	+++	+	JA	2052
2	Alternatief (Alt)	340	83	423	o	++	+	JA	2042
2b	Minimumvariant	339	100	439	-	+	o	?	2037 ¹
3	Uitstel tot 2034	355	125	480	--	o	-	?	-

¹⁾ Een klein deel van de lening loopt door tot 2042

In het bovenstaande zijn voor de minimumvariant enkele optimistische aannames gedaanⁱ. De kosten kunnen dus nog wat hoger uitvallen. Maar volgens de nu beschikbare gegevens levert de minimumvariant de eerste 15 jaar dus geen lagere VvE-bijdrage op. Ook blijven de energielasten bij dit pakket hoger, en blijft de begroting gevoeliger voor inflatie. Wel is de VvE eerder klaar met het aflossen van de energielening.

Bedragen per woningtype

Hieronder geven we ook de uitsplitsing van bedragen voor de meest voorkomende woningtypes. *Let op:* er zijn in totaal tien verschillende woningformaten, met elk weer een iets ander aandeel ('breukdeel') in de kosten.

VERWACHTE VvE-KOSTEN PER WONINGTYPE					
Nr	Naam pakket	Appartement 40 m2	Maisonette 85 m2	Atelier >100 m2	Gemiddeld
1	Zeer Energiezuinig	220	445	540	320
2	Alternatief	233	473	573	340
2b	Minimumvariant	233	472	572	339
3	Uitstel tot 2034	244	494	599	355
0	Als er niks extra nodig was	101	205	248	147

ⁱ Er zijn drie mogelijke tegenvallers:

- De energiebesparing door nieuwe kozijnen en panelen is vrij hoog ingeschat op 20%. Dit kan ook minder worden.
- De zeer lage leenrente van de gemeente Amsterdam (0,6%) kan de komende tijd verhoogd worden. Dit leidt dan tot hogere kosten voor de VvE, en dus tot de noodzaak van een hogere VvE-bijdrage.
- Het is niet geheel zeker of het Warmtefonds wil bijpassen voor een minimumpakket. Lukt dit niet, dan moet de VvE een eenmalige bijdrage van gemiddeld 7.000 euro per woning vragen. De maandlast daalt dan wel met 40 euro per maand.

Als de ALV kiest voor verdere uitwerking van de minimumvariant, kan over de punten 1 en 3 snel duidelijkheid komen.