

Duurzaam

Buitendok

Kom naar de ALV

Op 23 mei 2023

Het is eindelijk zover: op de algemene ledenvergadering (ALV) op 23 mei 2023 beslissen we over de renovatie. Komt allen!

Wanneer

Dinsdag 23 mei 2023

Inloop vanaf 19:00, aanvang 19:30

Waar

Huis van de Wijk de Meeuw

In deze nieuwsbrief vind je geen nieuwe informatie. Zie het meer als een begeleidende brief, die je door de verschillende beschikbare documenten loodst.

Regels en richtlijnen over de opkomst op de ALV

Voor het besluit over renoveren hebben wij een hoge opkomst nodig. Maar wat zijn nou precies de regels rondom de besluitvorming op de ALV?

Voor het merendeel van de besluiten op de agenda geldt een quorum van 50% van de eigenaren. Dat betekent dat minimaal 97 stemmen moeten worden ingebracht; inclusief de stemmen van Eigen Haard (84) en de volmachten. Een besluit wordt aangenomen als daarvan de meerderheid instemt; dus de helft + 1 stem.

Volgens de regels van onze VVE geldt voor het besluit over renovatie en het aangaan van een lening een quorum van twee-derde van de eigenaren. Dat betekent dat minimaal 130 stemmen moeten worden ingebracht, inclusief de stemmen van Eigen Haard (84) en de volmachten. Het besluit wordt aangenomen als twee-derde van die stemmen vóór het besluit zijn. Ook het Warmtefonds heeft richtlijnen voor deze besluitvorming.

Het is dus hoogst belangrijk dat er zoveel mogelijk mensen naar de ALV komen. De leden van de duurzaamheidscommissie en een aantal andere vrijwilligers (met grote dank aan hen!) hebben de afgelopen weken weer bij alle eigenaren aangebeld om te vragen of zij hun stem willen uitbrengen. Op het moment van schrijven hebben ruim 60 particuliere eigenaren toegezegd te komen of te machtigen.

Als je zelf niet kan komen, zorg dan dat je een volmacht geeft aan iemand die wel kan komen.

Wie vragen heeft over de volmacht, deze nieuwsbrief of andere dingen kan Susanne bellen: 06-33865046.

Univeste is akkoord, Warmtefonds en Eigen Haard zitten nog in het proces

Naast de eigenaren moeten ook Eigen Haard en de financiers akkoord gaan met de begroting. De afgelopen weken is veel met deze partijen afgestemd. Inmiddels is Univeste akkoord gegaan met de aanvraag van de lening; hiermee is een belangrijke stap genomen in het besluitvormingsproces. Het Warmtefonds en Eigen Haard zitten nog in het besluitvormingsproces.

Wat wordt mijn nieuwe VVE bijdrage?

De vraag die voor iedereen het belangrijkste is: wat wordt mijn maandelijkse VvE-bijdrage? Voorheen hebben wij schattingen gegeven; inmiddels is het exacte bedrag voor elke individuele woning berekend.

Alle eigenaren hebben op 4 mei 2023 een mail of brief ontvangen van Arlanda met daarin de stukken voor de ALV op 23 mei. Je maandelijkse VvE-bijdrage vind je in de

begroting 2024. Het zijn twee situaties uitgewerkt, in twee versies:

- **'Begroting 2024 – renoveren'** voor als wij besluiten om in 2023/2024 te renoveren;
- **'Begroting 2024 – behoud'** voor als wij besluiten om te sparen en uit te stellen.

Maandelijks bijdrage

De stijging van de VvE-bijdrage gaat per 1 januari 2024 in. Hieronder staat een indicatie van de maandelijks VvE-bijdrage in 2024 voor de drie meest voorkomende types woning.

	Renoveren	Sparen
Appartement	€256	€367
Maisonnette	€484	€709
Atelier	€603	€876

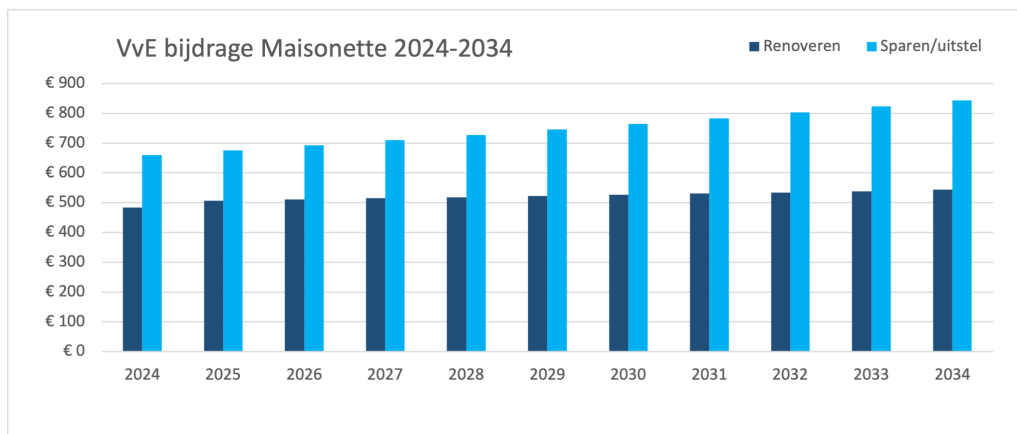
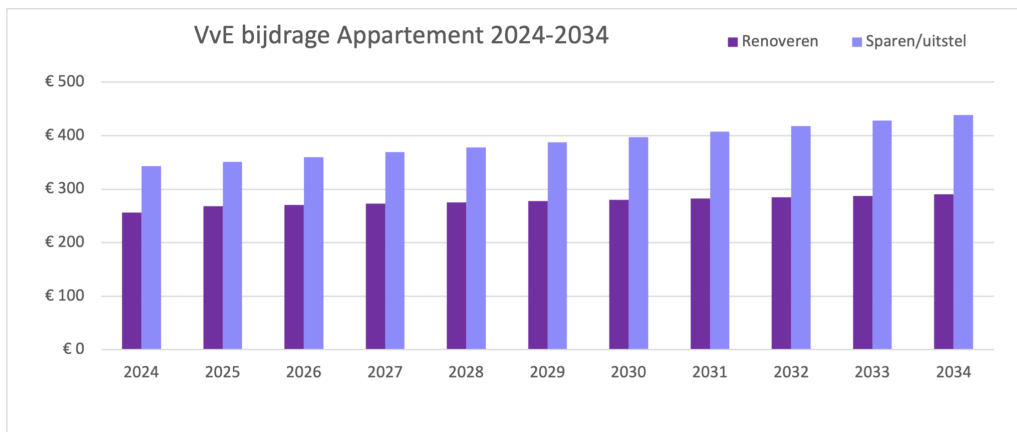
VvE-bijdrage blijft redelijk stabiel de komende 20 jaar

Om de inflatie bij te kunnen benen is in een eerdere ALV besloten om de VvE-bijdrage ieder jaar met 2,5% te indexeren. Ieder jaar stijgt de VvE-bijdrage dus een beetje. Op die manier zorgt de VvE dat er altijd voldoende geld in kas zit voor onderhoud en de lopende kosten. Eerder waren we van plan om ook de komende 20 jaar de gehele bijdrage te indexeren, inclusief de kosten voor de lening (aflossing en rente). Dat voorstel is inmiddels bijgesteld.

In het huidige voorstel blijft het bedrag voor aflossing en rente gedurende 10 jaar hetzelfde. De andere kosten (zoals kosten voor klein onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, beheerkosten, enz), worden nog wel geïndexeerd en stijgen voorlopig ieder jaar met 2,5%.

In onderstaande grafieken zie je de ontwikkeling van de VvE-bijdrage in de komende 10 jaar. De linker staafjes zijn de bedragen voor renovatie, de rechter voor sparen/uitstel.

De bedragen zijn gebaseerd op een indexatie van 2,5%. Het kan blijken dat die indexatie niet voldoende is. Als de inflatie langere tijd hoger dan 2,5% is, dan zullen we ook samen moeten besluiten de indexatie te verhogen.



De lening bij het Warmtefonds heeft een rentevaste periode van 20 jaar; de lening bij Univeste heeft een rentevaste periode van 10 jaar; daardoor kan het bedrag voor de Univeste-lening na 10 jaar veranderen.

Rente als aftrekpost voor de inkomstenbelasting

Als wij kiezen voor nu renoveren en een lening aangaan bij het Warmtefonds en Univeste, dan is de rente op die lening aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Dit geldt alleen voor eigenaren die ook woonachtig zijn op Buitendok, en dus niet hun woning verhuren.

Onderstaande tabellen geven een indicatie van het maandelijks belastingvoordeel dat je kunt verwachten. De linker tabel geldt voor mensen onder de AOW-gerechtigde leeftijd; voor hen geldt een belastingtarief van ca. 37%. De rechter tabel is voor mensen met AOW-gerechtigde leeftijd; voor hen geldt een belastingtarief van ca. 19%.

Renteaftrek per maand per woning type niet-AOW					Renteaftrek per maand per woning type AOW met maximum salaris tot €38.703				
Jaar	HAT breukdeel 35	Maisonette breukdeel 71	Atelier breukdeel 86	Gemiddeld per woning 194 stuks	Jaar	HAT breukdeel 35	Maisonette breukdeel 71	Atelier breukdeel 86	Gemiddeld per woning 194 stuks
1	€ 34	€ 70	€ 85	€ 50	1	€ 18	€ 36	€ 44	€ 26
2	€ 33	€ 67	€ 82	€ 48	2	€ 17	€ 35	€ 42	€ 25
3	€ 32	€ 65	€ 79	€ 47	3	€ 17	€ 33	€ 41	€ 24
4	€ 31	€ 62	€ 76	€ 45	4	€ 16	€ 32	€ 39	€ 23
5	€ 29	€ 60	€ 72	€ 43	5	€ 15	€ 31	€ 37	€ 22
6	€ 28	€ 57	€ 69	€ 41	6	€ 15	€ 29	€ 36	€ 21
7	€ 27	€ 54	€ 66	€ 39	7	€ 14	€ 28	€ 34	€ 20
8	€ 25	€ 51	€ 62	€ 37	8	€ 13	€ 26	€ 32	€ 19
9	€ 24	€ 48	€ 58	€ 35	9	€ 12	€ 25	€ 30	€ 18
10	€ 22	€ 45	€ 54	€ 32	10	€ 11	€ 23	€ 28	€ 17
11	€ 21	€ 42	€ 50	€ 30	11	€ 11	€ 21	€ 26	€ 15
12	€ 19	€ 38	€ 46	€ 27	12	€ 10	€ 20	€ 24	€ 14
13	€ 17	€ 35	€ 42	€ 25	13	€ 9	€ 18	€ 22	€ 13
14	€ 15	€ 31	€ 37	€ 22	14	€ 8	€ 16	€ 19	€ 11
15	€ 13	€ 27	€ 33	€ 19	15	€ 7	€ 14	€ 17	€ 10
16	€ 11	€ 23	€ 28	€ 16	16	€ 6	€ 12	€ 14	€ 8
17	€ 9	€ 19	€ 23	€ 13	17	€ 5	€ 10	€ 12	€ 7
18	€ 7	€ 14	€ 17	€ 10	18	€ 4	€ 7	€ 9	€ 5
19	€ 5	€ 10	€ 12	€ 7	19	€ 2	€ 5	€ 6	€ 4
20	€ 2	€ 5	€ 6	€ 4	20	€ 1	€ 3	€ 3	€ 2

Een 'HAT'-eenheid is hetzelfde als een appartement. Het is een afkorting voor Huishoudens Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens.

De getoonde bedragen zijn afhankelijk van de individuele situatie van de eigenaar. Ze zijn gebaseerd op een standaard rekenmodel en op de renteaftrek percentages van 2023. De tabel is dus een hulpmiddel: er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Renoveren of sparen: de verschillen op een rij

Op de ALV op 23 mei 2023 kiezen de eigenaren uit de opties ‘renoveren’ en ‘sparen’. Hieronder zetten wij de belangrijkste verschillen op een rijtje.

Tijdslijn en maatregelen

Bij ‘renoveren’ gaat de VvE een lening met een looptijd van 20 jaar aan en krijgt de VvE subsidie. Bij de optie ‘renoveren’ worden de maatregelen in 2023/2024 uitgevoerd.

Bij de optie ‘sparen’ moet het bedrag in de komende 10 jaar gespaard worden. De maatregelen worden dan pas in 2034 uitgevoerd. Bij ‘sparen’ worden minder maatregelen uitgevoerd dan bij de optie ‘renoveren’.

Renoveren (2023/2024)	Sparen (2034)
Kunststof kozijnen en schuifpuien/openslaande deuren	Kunststof kozijnen en schuifpuien/openslaande deuren
Een dikkere dakdekkingslaag	Vervangen dak
Ramen met triple glas of HR++-glas ¹	Ramen met triple glas of HR++-glas ¹
Beter isolerende voordeuren	Vervangen voordeuren
Beter isolerende gevelpanelen	Vervangen gevelpanelen
Mechanische, vraaggestuurde ventilatie	-
Isolatie van de koude brug onder de balk	-
Isolatie van het plafond van de boxen	-
Aansluiting voor zonnepanelen	-

^[1] De atelierwoningen krijgen zeer waarschijnlijk HR++glas.

Energiebesparing

Bij een renovatie dragen de maatregelen bij aan een energiebesparing. We gaan uit van een besparing van ca. 34% op de stookkosten. Hoeveel je daadwerkelijk gaat besparen hangt af van je situatie en je stookgedrag. Hieronder geven we een schatting van het gemiddelde energieverbruik per woningtype.

Energieverbruik na renovatie*

Woningtype	CO2-reductie kilo/jr	Besparing gasverbruik m3/jr	Besparing gasverbruik %	Extra stroom voor ventilatiesysteem 100 kWh/jr	Besparing totale kosten energieverbruik** %	Besparing totale kosten energieverbruik per maand €
Appartement boven maisonnette	-327	-210	-34%	100	-17%	-€29
Appartement boven poort	-310	-201	-32%	100	-13%	-€28
Maisonnette	-275	-187	-28%	100	-10%	-€25
Atelier	-290	-214	-18%	100	-9%	-€30

* Bron: rekentool www.verbeterjehuis.nl

** berekening op basis van gasprijs € 1,91 en stroomprijs € 0,53; reële prijzen april 2023.

Energielabel

Bij de optie ‘renoveren’ gaat het energielabel in de meeste gevallen van C naar A of zelfs A+. Bij de optie ‘sparen’ verwachten we ook een verbetering, door gebruik van nieuwe materialen. Echter is de impact op het energielabel nog niet onderzocht.

Geen persoonlijke lening

Bij de optie ‘renoveren’ gaat de VvE een lening aan bij het Nationaal Warmtefonds en Univeste. Die leningen zijn geen persoonlijke lening, maar de lening is gebonden aan je woning. Bij verkoop van de woning wordt ook de lening overgedragen aan de volgende eigenaar. Eigenaren krijgen dus geen BKR-registratie voor de lening. Mocht de VvE in gebreke blijven, dan is iedere eigenaar alleen aansprakelijk voor zijn eigen breukdeel van de dan nog openstaande lening.

Zonnepanelen

Bij de optie ‘renoveren’ krijgt iedere woning een aansluiting voor zonnepanelen. De plaatsing van zonnepanelen is een part plan, wat we later verder uitwerken. Hier enkele punten op een rijtje.

Aansluiting voor panelen per woning

De zonnepanelen zelf zijn geen onderdeel van het renovatieplan; alleen de aansluiting voor de zonnepanelen zijn onderdeel van het plan. Wel regelt de VVE eenmalig een centrale inkoop, en stelt vervolgens regels op voor installatie en onderhoud, ook voor latere in- of uitstappers.

Zelf zonnepanelen aanschaffen, zelf de energie gebruiken

De zonnepanelen worden aangeschaft door de eigenaren zelf, niet door de VvE. Elke eigenaar/ bewoner kan straks zelf besluiten of hij of zij zonnepanelen wil aanschaffen.

De zonnepanelen worden verbonden met de meterkast van de woning van de betreffende eigenaar. Hiermee wordt stroom direct aan de woning geleverd en gaat het stroomverbruik bij de energieleverancier omlaag.

Ook voor huurders

Eigen Haard biedt ook haar huurders de kans om mee te doen. De woningcorporatie doet de investering, en de huurders mogen de energie gebruiken.

Het dak en het net

In het verleden waren er lekkages. Dit kwam door slecht afgedichte naden. Dat is verholpen. Zonnepanelen hebben hier geen invloed op.

Het stroomnet raakt vol voor nieuwe (groot-) verbruikers, maar zonnepanelen zijn juist welkom. Zeker in Amsterdam-Noord.