

INFORMATIEAVOND
VVE BUITENDOK

11 APRIL 2023

Welkom

AGENDA VANAVOND

0) Welkom en agenda – Maina van der Zwan

1) Introductie en toelichting pakketuitwerking – Dymphna Snijders Blok

2) Toelichting vanuit het bouwbedrijf Van der Leij – Niels Welmer

3) Uitleg financiële impact – Dymphna

Korte pauze

4) Toelichting vanuit Warmtefonds – Peter Beishuizen

5) Toelichting vangnet vanuit Instituut Publieke Waarden – Robert Duiveman

6) Vragen en afronding - Maina

Eindtijd: 21:30

KORTE INTRODUCTIE: EEN PAAR CIJFERS

- Wij zijn één VVE met totaal 194 woningen
- 110 woningen zijn van particuliere eigenaren
- 84 woningen zijn van Eigen Haard (groot eigenaar)

- Van de 110 particuliere woningen zijn er:
 - 81 boven- en tussenwoningen
 - 29 beneden woningen incl 3 ateliers

2019: HET PROBLEEM

- Groot onderhoud lange termijn
(o.a. 2034 – kozijnen en schuifpuien en 2036 dak)

Niet voldoende voor gespaard

ALV OKTOBER 2022

- Ruime meerderheid van stemmen voor verdere uitwerking van het pakket “Alternatief”
- 129 stemmen voor (Inclusief Eigen Haard), 9 neutraal, 5 tegen
- Daarnaast de optie uitstel (=sparen) uitzoeken

PAKKET 3: ALTERNATIEF - > RENOVATIEPAKKET

- Lening van ongeveer 8 miljoen euro, looptijd 20 jaar
 1. Nieuwe ramen, schuifpuien en voordeuren
 2. Gevelpanelen vervangen
 3. Vloer isoleren → koude brug onder balk en boven de boxen
 4. Het dak beter isoleren, een dikkere dakdekkingslaag
 5. Mechanische ventilatie
 6. Aansluiting voor optionele zonnepanelen
- Duur werkzaamheden: gaat deels per woning en deels per subgebouw, totale duur ongeveer 1 jaar
- Na werkzaamheden direct besparing op energieverbruik

SCHUIFDEUR / DRAAI – KIEP DEUREN EN RAMEN

- Nieuwe technologie: toch schuifdeuren met triple glas mogelijk
- Alle “gewone”ramen: draai – kiep (ook voor gestemd vorige ALV)
- Optioneel: keuze tussen schuifdeuren en openslaande deuren bij balkon / tuin

BETROKKEN PARTIJEN

- Bestuur, renovatiecommissie, extern procesbegeleider, Eigen Haard, aannemer
- Gemeente, instituut voor publieke waarden, kostendeskundige, IPR
- Warmtefonds, Univeste en subsidieverstrekker
- -> Een **planteam** en een **bouwteam** opgezet

een Bouwteam – waarom en wat betekent dat?

MEER INFORMATIE OVER DE WERKZAAMHEDEN

- Van der Leij - Niels Welmer



OVER VAN DER LEIJ

- **Familiebedrijf opgericht in 1973**
- **Gespecialiseerd in renovatie en onderhoud**
- **Circa 125 medewerkers**
- **5 vestigingen in Nederland**
- **Hoofdkantoor Amsterdam-Noord**



- **Gerennommeerd kozijnenleverancier bestaat ruim 50 jaar**
- **Samenwerking met Van der Leij op meerdere projecten in bewoonde staat**
- **Slagkracht om grotere projecten te draaien**
- **Speciale bedrijf voor eventuele nazorg**



A photograph of a modern building with large, white-framed windows. The building has a mix of brick and dark horizontal siding. In the background, there is a traditional building with a thatched roof. The foreground shows a wooden deck. A blue banner is overlaid on the bottom left of the image.

K-VISION TREND

Dieptewerking met veel ontwerpvrijheid



VvE Buitendok



Reeds doorlopen stappen

- **Verschillende verduurzamingspakketen opgesteld met verduurzamingscommissie**
- **Voor pakketten een prijsindicatie opgesteld**
- **Informatieavond rondom pakketten**
- **Keuze verder uit te werken pakket door leden VvE**
- **Uitwerking pakket naar begroting**
- **Begroting gecontroleerd door kostendeskundige**
- **Informatieavond (nu)**

Het uitgewerkte pakket

1. Isoleren
 - A. Daken van de woningen
 - B. Bergingsplafonds grenzend aan woningen
 - C. Onderdoorgangen tussen atelierwoningen
2. Kozijnvervangning van de woningen
 - A. Kunststof kozijnen met tripleglas
 - i. Keuze mogelijkheid voor schuifpui of openslaande deuren
 - B. Vervanging glas atelierwoningen met HR++ glas
3. Voorbereidingen voor PV panelen
 - A. Maken van doorvoeren in de woningen t.b.v. plaatsen PV panelen
4. Ventilatie
 - A. Aanbrengen van vraaggestuurde ventilatie met CO2 sensoren





BUITEN





Vragen?

FINANCIIEEL OVERZICHT RENOVATIE

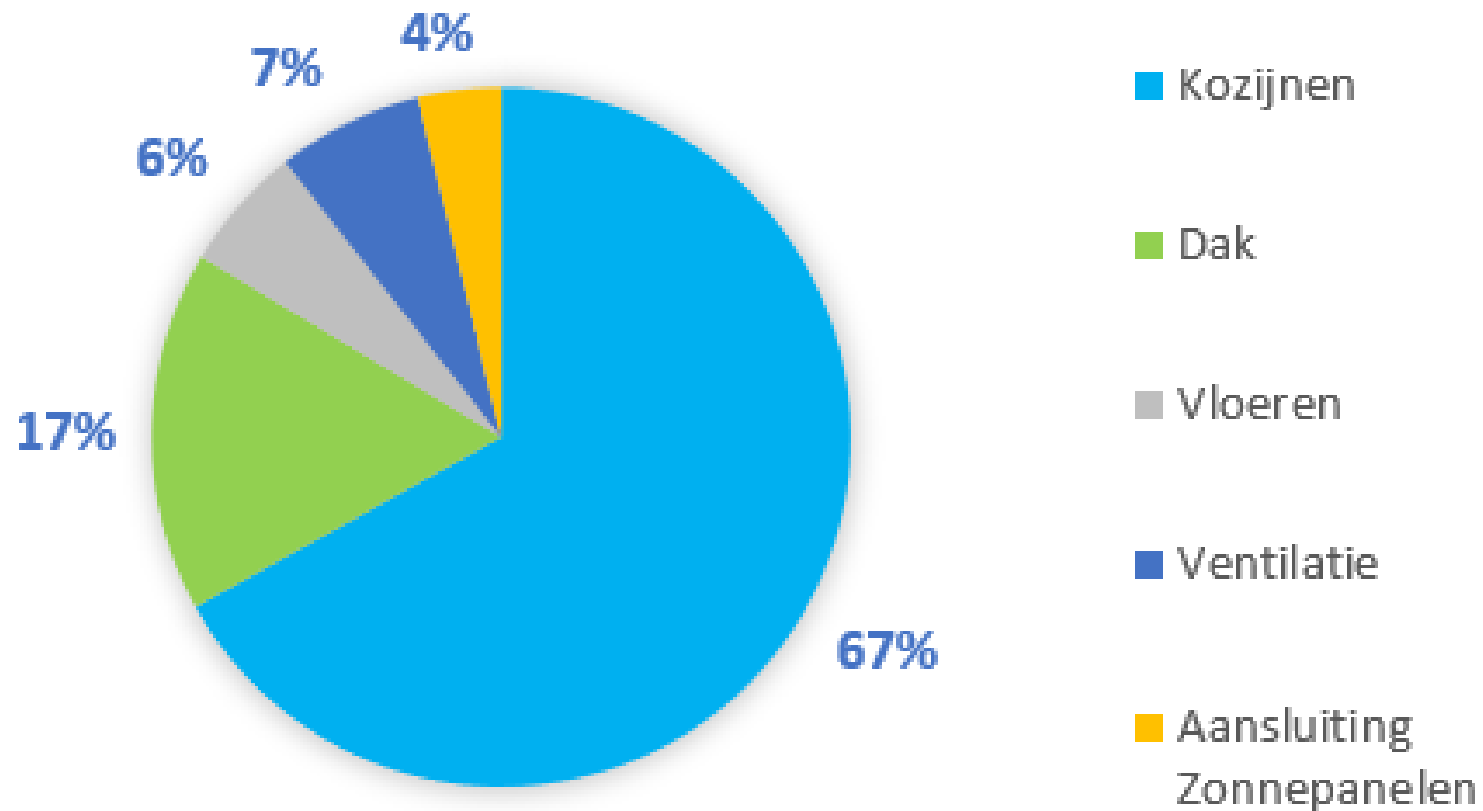
De bouwkosten (kleine wijzigingen nog mogelijk):

		x1000	procent
• KOZIJNEN incl Hr+++glas, panelen, deuren	5.462	5.770	67%
• ATELIERS: glazen gevels	308		
• DAK: isolatie + boeidelen, goten, regenpijpen		1.439	17%
• VLOEREN: isolatie onderkant hangende vloere		499	6%
• VENTILATIE: mechanisch		582	7%
• AANSLUITING ZONNEPANELEN		331	4%

TOTAAL **8.621.000** euro

FINANCIËEL OVERZICHT RENOVATIE

KOSTENVERDELING RENOVATIE



FINANCIIEEL OVERZICHT RENOVATIE

Kosten op een rijtje:

Kosten werkzaamheden: **8,62** miljoen

- Omgevingsvergunning, leges en voorbereiding daarvan: 165.000 euro
- Bouwdirectie, modelwoning, advies 100.000 euro
- Reserve "onvoorziene kosten" 5% 445.000 euro

Totale kosten 9,33 miljoen euro

FINANCIIEEL OVERZICHT RENOVATIE

Totale kosten: 9,335 miljoen euro

Subsidie RVO:	924.000 euro
Gemeente:	<u>6.000 euro</u>
Totaal:	930.000 euro

(Gemeente: 1% rentekorting op lening Warmtefonds)

Totaal te financieren: 8,405 miljoen euro

FINANCIIEEL OVERZICHT RENOVATIE

Totaal te financieren: 8,405 miljoen euro

Warmtefonds: 6.305.000 euro

3,2 % - 20 jaar (inclusief 1% rentekorting)

Univeste: 2.100.00 euro

5,45% - 20 jaar

Gemiddeld 3,8% rente

FINANCIËEL OVERZICHT RENOVATIE

**Totaal te financieren: 8,4 miljoen euro + rente
+ vaste maandbijdrage (administratie, beheer, onderhoud, verzekeringen etc.)**

Geschatte benodigde

Vve bijdrage*:

	2024
Appt.	247
Maisonette	501
Atelier	607

+2,5% jaarlijkse indexering voor 20 jaar

* Bijdrage per adres wordt voor de komende ALV uitgewerkt

FINANCIËEL OVERZICHT SPAREN

Kosten op een rijtje: vernieuwde MJOP (2023)

= Kosten groot onderhoud

Totaal 2024 – 2037 -> 13,28 miljoen euro

Grootste kostenposten: 2034: 12,09 miljoen euro

(in de MJOP staan de bedragen nog zonder indexatie)

90939-2023-1 • VvE Buitendok
Koperslagerij 2/52, Buitendraaierij 1/64, Buitenzagerij 1/72,
Bankwerkerij 1/67 • Amsterdam

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
21	Buitenwanden	€ 3.356			€ 66.172							€ 2.780.890			€ 23.595		€ 2.874.013
24	Trappen en hellingen												€ 22.011				€ 22.011
27	Daken	€ 13.174			€ 13.891			€ 13.891			€ 13.891		€ 203.931	€ 13.891			€ 272.669
31	Buitenwandopeningen	€ 32.065	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025	€ 3.025		€ 2.718.426				€ 2.777.716
34	Balustrades en leuningen	€ 207											€ 108.706				€ 108.913
41	Buitenwandafwerkingen		€ 8.683		€ 8.579								€ 105.106				€ 122.368
42	Binnenwandafwerkingen	€ 2.413															€ 2.413
43	Vloerafwerkingen																€ 0
45	Plafondafwerkingen	€ 488													€ 67.690		€ 68.178
46	Schilderwerk	€ 28.460			€ 415.205				€ 26.209				€ 111.381			€ 26.209	€ 607.464
47	Dakafwerkingen												€ 1.394.886				€ 1.394.886
51	Warmteopwekking																€ 0
52	Afvoeren				€ 9.522								€ 43.571				€ 53.093
63	Verlichting																€ 0
64	Communicatie																€ 0
90	Terrein	€ 3.447															€ 3.447
99	Algemeen	€ 4.356	€ 3.630	€ 1.815	€ 111.313			€ 6.769	€ 1.815		€ 2.413	€ 60.500	€ 889.350	€ 6.769	€ 19.965		€ 1.108.695
ZZ	Staatkosten	€ 8.860	€ 1.534	€ 484	€ 62.771	€ 303	€ 303	€ 2.369	€ 3.393	€ 303	€ 1.933	€ 6.050	€ 839.014	€ 2.066	€ 8.766	€ 5.269	€ 943.415
Totaal object		€ 96.825	€ 16.871	€ 5.324	€ 690.479	€ 3.328	€ 3.328	€ 26.054	€ 34.443	€ 3.328	€ 21.262	€ 66.550	€ 9.217.272	€ 22.726	€ 96.421	€ 55.073	€ 10.359.282

FINANCIËEL OVERZICHT SPAREN

**Kosten groot onderhoud t/m 2037: 13,28 miljoen euro
+ Vaste maandbijdrage (administratie, beheer, onderhoud, verzekeringen etc.)**

Geschatte benodigde

Vve bijdrage*:

	2024
Appt.	321
Maisonette	651
Atelier	788

+2,5% jaarlijkse indexering voor 10 jaar (waarschijnlijk)

** Bijdrage per adres wordt voor de komende ALV uitgewerkt*

OVERIGE VERSCHILLEN SPAREN <-> RENOVATIE

In geval van renovatie, kosten afbetaling lening en rente gedurende 20 jaar

In geval van renovatie, komende jaren meer comfort en minder energielasten

In geval van renovatie, mogelijke renteaftrek

In geval van renovatie, mogelijke steun via dienst publieke waarden

In geval van sparen, veel onzekerheid over de prijzen en inflatie

In geval van sparen, hogere lasten gedurende 10 jaar (waarschijnlijk)

In geval van sparen, oplopende kosten van het dagelijks onderhoud

In geval van sparen, in 2033 -> zelfde proces doorlopen als de afgelopen 2 jaar

In geval van sparen -> optie zonnepanelen lastiger

LOS ONDERDEEL: ZONNEPANELEN

- Zonnepanelen worden voor individueel gebruik
- Dak wordt verkaveld, iedere woning gebruiksrecht eigen stuk dak
- 4 – 6 zonnepanelen per woning

- Dit plan moet nog verder uitgewerkt worden

MEER INFORMATIE OVER DE LENING

- Warmtefonds (ook namens Univeste) - Peter Beishuizen

MEER INFORMATIE OVER MOGELIJKE STEUN

- Instituut Publieke Waarden - Robert Duiveman

Betaalbaarheid VvE Renovatie

**INSTITUUT VOOR
PUBLIEKE
WAARDEN**

A large, red, three-dimensional rectangular block is positioned diagonally across the lower half of the slide. The block is rendered with a slight perspective, giving it a 3D appearance. On the top face of the block, the text 'INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN' is written in a bold, white, sans-serif font, oriented to follow the angle of the block's top surface.

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

- Actieonderzoek
- Klimaatdoorbraken
- VvE Buitendok



Geslacht* man vrouw

Voorletter(s) en -na(s)/m(en) Voorletters Roepnaam

Tussenvoegsels en achternaam Tussenvoegsels (bijv. 'van der') Achternaam

Geboortedatum en -plaats Dag Maand Jaar Geboorteplaats

Huidig woonaadres Straat + huisnummer

HET GROTE DOORBRAAK BOEK

Uit de ellende met eerste klas maatwerk

ONDERTEKENING

Ik verklaar het bovenstaande naar waarheid te hebben ingevuld en geef deze instantie toestemming deze gegevens te gebruiken voor administratieve doeleinden.

Plaats Dag Maand Jaar Handtekening

Dit boek is een uitgave van het Instituut voor
Publieke Waarden waarin hun haarschikende

INSTITUUT VOOR
PUBLIEKE
WAARDEN

BUITENDOK

- Regelgeving
- Gebruik van Subsidies
- Betaalbaarheid (15%)



Buitendok

[Welkom](#) [Nieuws](#) [Vragen en antwoorden](#) [Wie zijn wij](#) [Ingezonden brieven](#) [Contact](#)

Welkom bij
Duurzaam Buitendok

Ga verder

Wat is er beschikbaar voor huishoudens voor wie betaalbaarheid een zorg is?

Actieonderzoek

- Huisbezoek: Wat heb jij nodig?
- Maatwerkadvies
- Doorbraak
- Advies aan gemeente, banken, NHG, Ministeries
- Handreiking voor andere VvE's



1. Wat kan je zelf

- Besparen geld en energie (coaching / advies)
- Inkomen verruimen (waar heb je recht op)

2. Slim financieren

- Overwaarde gebruiken
- Aantrekkelijke lening, bijv. investeren in gasvrij maken of zonnepanelen

3. Wat doet de overheid

- Veel loopt via VvE (geen 0% lening)
- Enkele regelingen voor extra ondersteuning voor mensen onder 120% of 140% procent minimum
- Maatwerk bij schrijnende gevallen



Instellingen

- Eigenaar-bewoners zijn blinde vlek (overheid)
- Huidige regelingen zijn gericht op reparatie ipv preventie
- Nadruk ligt op hoe laag het inkomen (ipv hoe hoog de lasten zijn)
- VvE verlegenheid (financiële instellingen)

Eigenaar-Bewoners

- De verhoging doet overal pijn
- Iedere situatie is net weer anders
- Helderheid krijgen in je eigen situatie geeft grip
- Woonzekerheid eigenaar-bewoners niet in het geding
- Wel toename onzekerheid: 'Als ik nu mijn baan verlies...', 'Als ik minder wil gaan werken...'
- Er zijn maatwerkoplossingen mogelijk

Robert@publiekewaarden.nl

06 38 29 22 37



OPROEP VERSTERKING TEAMS

- Blij met nieuwe renovatiecommissieleden
- Verdere versterking renovatiecommissie
- Technische commissie
- Bestuur

TIJD VOOR VRAGEN

DE UITSLAG - 3 OKTOBER 2022

Totaal aantal formulieren	Aantal “stemmen met meerderheid mee”
Particulier: 61 (+84 EH)	Particulier: 1

	voor	niet voor niet tegen	tegen	Uitslag
Spaar/uitstel	11	7	35	-24 -EH
minimum	31	11	12	19 +EH
alternatief	45	9	5	40 +EH
zep	13	7	37	-24
	voor	niet voor niet tegen	tegen	Uitslag
Alle ramen en deur draai/kiep	4	12	26	-22
Alle ramen draai/kiep en de deur schuif	30	6	9	21 + EH
Alle ramen en deur schuif (zoals het nu is)	30	10	11	19
	voor	niet voor niet tegen	tegen	Uitslag
Zonnepanelen uitzoeken	54	0	5	49 + EH

90939-2023 • VvE Buitendok
Koperslagerij 2/52, Buitendraaierij 1/64, Buitenzagerij 1/72,
Bankwerkerij 1/67 • Amsterdam

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
21	Buitenwanden	€ 2.787.271			€ 66.172												€ 2.853.443
24	Trappen en hellingen												€ 22.011				€ 22.011
27	Daken	€ 217.104			€ 19.336			€ 19.336			€ 19.336			€ 19.336			€ 294.449
31	Buitenwandopeningen	€ 2.558.825											€ 191.667				€ 2.750.491
34	Balustrades en leuningen	€ 207											€ 108.706				€ 108.913
41	Buitenwandafwerkingen	€ 8.579	€ 8.683										€ 105.106				€ 122.368
42	Binnenwandafwerkingen	€ 2.413															€ 2.413
43	Vloerafwerkingen																€ 0
45	Plafondafwerkingen	€ 323.074													€ 67.690		€ 390.764
46	Schilderwerk	€ 28.460			€ 415.205				€ 26.209				€ 111.381			€ 26.209	€ 607.464
47	Dakafwerkingen	€ 1.138.518															€ 1.138.518
51	Warmteopwekking																€ 0
52	Afvoeren	€ 67.684											€ 43.571				€ 111.255
57	Luchtbehandeling	€ 522.297															€ 522.297
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen	€ 280.984															€ 280.984
63	Verlichting																€ 0
64	Communicatie	€ 16.166															€ 16.166
90	Terrein	€ 3.447															€ 3.447
99	Algemeen	€ 957.836			€ 111.313			€ 6.769			€ 2.413			€ 6.769	€ 18.150		€ 1.103.250
ZZ	Staartkosten	€ 891.350	€ 868		€ 61.203			€ 2.611	€ 2.909		€ 2.175		€ 59.432	€ 2.611	€ 8.584	€ 2.909	€ 1.034.652
Totaal object		€ 9.804.214	€ 9.551	€ 0	€ 673.229	€ 0	€ 0	€ 28.716	€ 29.119	€ 0	€ 23.924	€ 0	€ 641.874	€ 28.716	€ 94.424	€ 29.119	€ 11.362.885