



Opaalstraat 47 - 245

Informatieavond voor huurders en eigenaren



Welkom!

Even voorstellen...

Hoe ziet de avond eruit?

1. Tim Caspers (bouAd) vertelt over de voorgenomen werkzaamheden
2. Hans de Ridder (VvE2050) vertelt over de keuzes waar de VvE voor staat
3. Viola Elstgeest (Portaal) over de peiling, uitgevoerd door Centrum voor Woononderzoek
4. Vragen
5. Tijd voor verdiepende gesprekken en 1 op 1 vragen aan de aanwezigen



Verduurzaming en renovatie VvE Opaalstraat

Advies

Management

Bouwkunde

Civiele techniek

Agenda

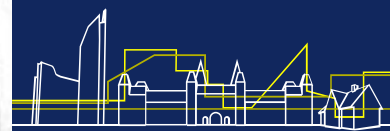
- Traject tot nu toe
- Uit te voeren werkzaamheden
- Vervolg



VvE Opaalstraat te Leiden

Traject tot nu toe

- Opstellen Technische omschrijving
 - Vertaling van TOP-rapport & MJOP naar technisch document
- Aanbestedingstraject met 3 aannemers
 - Aanwijzing op locatie
 - Nota van inlichtingen
- 3 offertes ontvangen
- Offertespiegel + advies
- Elk Zuidwest BV



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden

➤ Energetische verbetermaatregelen

- HR++ glas in bestaande kozijnen
- Spouwmuurisolatie voor- en achtergevel
- Dak isoleren
- Geïsoleerde panelen

➤ Onderhoudswerkzaamheden

- Voegwerk vervangen gevel balkonzijde
- Schilderwerk houten kozijnen + enkele ramen vervangen
- Vervangen SUS-kasten voor SUS-roosters gevel galerijzijde



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden



HR++ glas in bestaande kozijnen + schilderen



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden



Geïsoleerde panelen in bestaande kozijnen



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden

Reeds
geïsoleerd

Spouwmuurisolatie voor- en achtergevel + voegwerk



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden

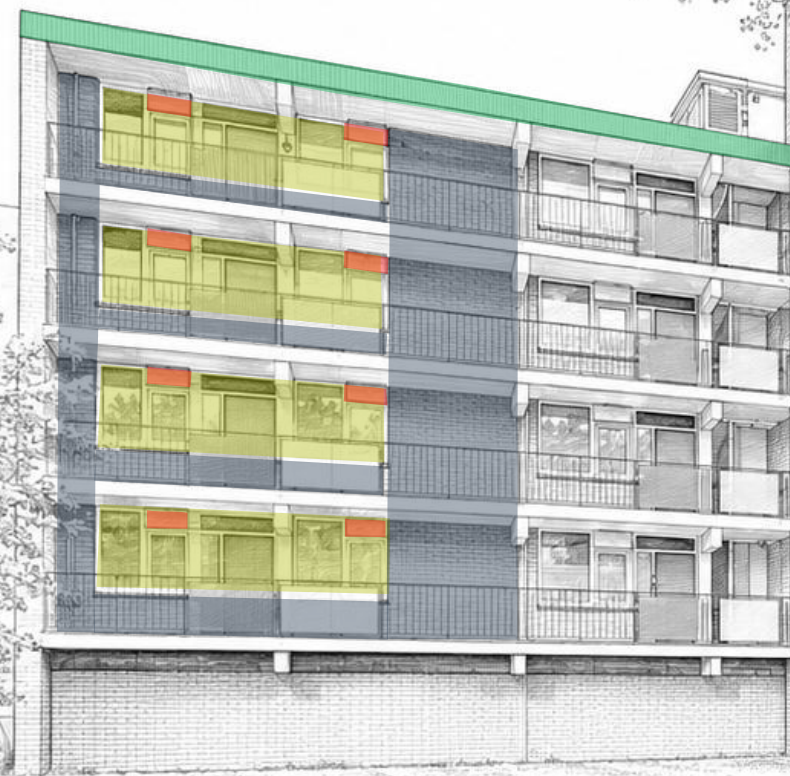


Dakisolatie + dakbedekking



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden



Vervangen SUS kasten voor glas en SUS rooster



VvE Opaalstraat te Leiden

Uit te voeren werkzaamheden



Uitstraling complex



Vervolg

- Aannemersovereenkomst

Uitvoeringsfase



Bedankt voor uw aandacht

Kantoor Rotterdam

Villapark 3
3051 BP Rotterdam

Kantoor Katwijk

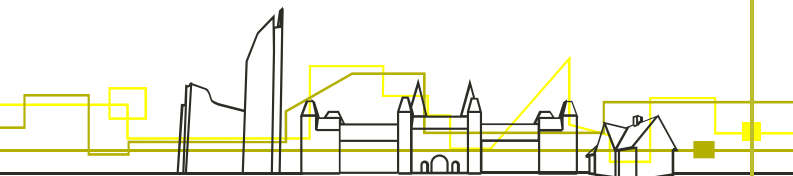
Zeeweg 144
2224 CH Katwijk

Kantoor Amsterdam

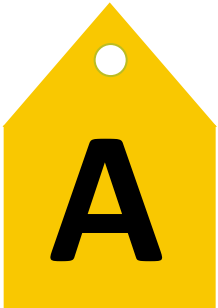
Koningin Wilhelminaplein 1
1062 HG Amsterdam

Contact

071 361 17 22
info@bouAd.nl





Van  tot  geregeld



Even voorstellen

- ✓ VvE2050 bestaat als bedrijf ruim 6 jaar en heeft een schat aan ervaring in VvE beheer, bouwkunde en energetica;
- ✓ Samenwerking tussen VvE Company, Gebouwmanagers en bouAd;
- ✓ Ervaring in opstellen rapportages, subsidie- en leningtrajecten en bouwkundige begeleiding.
- ✓ TOP rapport opgesteld, nu aangesteld voor procesbegeleiding



Huishoudelijke mededelingen

- ✓ Het betreft een informatieavond zonder mogelijkheid tot besluitvorming. De besluitvorming zal volgen in de komende ALV;
- ✓ Verzoek om het geluid van de telefoons uit te zetten;
- ✓ Vragen kunnen tijdens de presentatie gesteld worden.
- ✓ Financiële consequenties met name interessant voor eigenaars



Uitgangspunten

- ✓ Calculaties uit 2024, stijgende bouwprijzen
- ✓ NWF rente van 3,33% naar 4,02%
- ✓ Leidse subsidie beschikbaar
- ✓ Subsidie wordt achteraf aan opdracht werkzaamheden aangevraagd
- ✓ Extra aflossing op NWF lening van maximaal 20% per jaar
- ✓ Te verkrijgen subsidie daarmee direct aflosbaar
- ✓ Vanaf 2036 kan er ongeveer 70k per jaar extra worden afgelost op de lening
- ✓ Invloed op VvE bijdragen alleen van toepassing op eigenaars
- ✓ Energiebesparing voor alle bewoners



Project

Uitgaven		Bedrag (€)	Financiering		Bedrag (€)
<i>Elk</i>	<i>Totaalofferte</i>	€ 2.227.774	Lening NWF		€ 2.300.000
			Lening elders		
			Subsidie	<i>RVO</i>	(€ 181.340) € 0
Prijsindexering		€ 111.389	Subsidie	<i>Gemeente Leiden</i>	(€ 100.000) € 0
Onvoorzien		€ 111.389	Eigen middelen		€ 211.551
Kosten Energieadvies					
Kosten begeleiding		€ 60.000	Eenmalige inleg leden		
Leges-vergunningen					
Notaris		€ 1.000			
Overig					
Totaal		€ 2.511.551			€ 2.511.551

Calculatie '24 vs.

Offerte

Financiering maatregelen	MJOP	Calculatie 2024	NWF ingediend	Na subsidie (zeker)	Na subsidie (best case)
Investering in jaar verduurzaming	€ 57.788	€ 2.256.730	€ 2.511.551	€ 2.511.551	€ 2.511.551
Bestaande onderhoudsreserves 1-1-25	€ 550.517	€ 550.517	€ 550.517	€ 550.517	€ 550.517
Subsidie RVO	€ 0	€ 181.340	€ 181.340	€ 181.340	€ 181.340
Lening NWF algemeen	€ 0	€ 1.850.000	€ 2.300.000	€ 2.120.000	€ 1.800.000
Extra inleg leden (20 jaar)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Jaarlijkse dotatie planmatig onderhoud	€ 150.000	€ 120.000	€ 135.000	€ 135.000	€ 135.000
Afwijking van MJOP	€ 0	-€ 30.000	-€ 15.000	-€ 15.000	-€ 15.000
Rente en aflossing per jaar	€ 0	€ 128.174	€ 169.538	€ 156.270	€ 132.682
Reductie gemeenschappelijk elektra	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Woningen (100)					
Invloed op periodieke bijdrage leden	MJOP	Calculatie 2024	NWF ingediend	Na subsidie (zeker)	Na subsidie (best case)
Rente en aflossing (3,33% --> 4,02% NWF)	€ 0,00	€ 100,03	€ 132,32	€ 121,96	€ 103,55
Reductie gemeenschappelijk elektra	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Afwijking dotatie planmatig onderhoud	€ 0,00	€ 23,42	€ 11,71	€ 11,71	€ 11,71
Energiebesparing per huishouden	€ 0,00	€ 18,92	€ 18,92	€ 18,92	€ 18,92

Totale invloed op portemonnee leden	€ 0,00	€ 57,69	€ 101,69	€ 91,33	€ 72,92
-------------------------------------	--------	---------	----------	---------	---------

Garages (22)					
Invloed op periodieke bijdrage leden	MJOP	Calculatie 2024	NWF ingediend	Na subsidie (zeker)	Na subsidie (best case)
Rente en aflossing	€ 0,00	€ 30,81	€ 40,75	€ 37,56	€ 31,89
Reductie gemeenschappelijk elektra	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Afwijking dotatie planmatig onderhoud	€ 0,00	€ 7,21	€ 3,61	€ 3,61	€ 3,61
Energiebesparing per huishouden	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Totale invloed op portemonnee leden	€ 0,00	€ 23,60	€ 37,14	€ 33,95	€ 28,28
-------------------------------------	--------	---------	---------	---------	---------

Huidige bijdrage vs. Offerte '26 per type appartement

VvE bijdrage	Huidige VvE bijdrage	NWF ingediend	Na subsidie (zeker)	Na subsidie (best case)
Breukdeel 78 (bv nr 153)	€ 241,58	€ 368,04	€ 357,18	€ 337,88
Breukdeel 66 (bv nr 215)	€ 204,41	€ 311,41	€ 302,23	€ 285,89
Breukdeel 65 (bv nr 167)	€ 201,31	€ 306,70	€ 297,65	€ 281,56
Breukdeel 53 (nr 231)	€ 162,54	€ 250,08	€ 242,70	€ 229,59
Breukdeel 24 (grote garage)	€ 74,33	€ 113,24	€ 109,90	€ 103,96
Breukdeel 18 (kleine garage)	€ 55,75	€ 84,94	€ 84,43	€ 77,98

NB1. Gemiddelde energiebesparing per huishouden is berekend op € 18,92 per maand

NB2. Exploitatiekosten zijn met ongeveer 10k gestegen vanaf de calculatie in 2024, dat staat gelijk aan gemiddeld € 8,- per maand per appartementsrecht

Kenmerken NWF lening

- ✓ Het betreft een gebouw gebonden lening.
- ✓ Rente en aflossing onderdeel van VvE begroting en VvE bijdrage leden
- ✓ Looptijd van de lening is 20 jaar
- ✓ Rentepercentage gecalculeerd op 4,02%, maar kan nog licht stijgen of dalen
- ✓ Na afsluiten lening staat rente vast voor gehele looptijd
- ✓ Rentekosten in veel gevallen fiscaal aftrekbaar
- ✓ Voor VvE leden die problemen hebben met stijging maandlasten bestaat een vangnet
 - ✓ Onder specifieke voorwaarden
 - ✓ Maatwerk per individu
 - ✓ Individuele aangelegenheid, geheel buiten VvE om
 - ✓ NWF schiet rente en aflossing voor
 - ✓ Bij verkoop appartement wordt al dan niet afgerekend

VAN BESLUIT NAAR VERDUURZAMING

- ✓ Besluitvormende vergadering → definitieve Go/No Go op offerte en lening;
- ✓ Afronden aanvraag lening;
 - ✓ Offerte en akte tekenen
 - ✓ Bouwdepot openen
- ✓ Afronden aanvraag subsidies;
 - ✓ Leiden
 - ✓ RVO
- ✓ Planning;
- ✓ Bijwonen bouwvergaderingen;
- ✓ Oplevering werkzaamheden en afmelden lening en subsidies;



EINDE PRESENTATIE



Peiling

1. Onderzoek onder huurders en eigenaren
2. Voorbereiding op ALV en draagvlakmeting
3. Portaal & de duurzaamheidscommissie weten wat huurders en eigenaren vinden van het plan
4. Resultaten worden anoniem verwerkt
5. Centrum voor Woononderzoek belt niet anoniem





Zijn er vragen?



Bedankt voor uw aandacht!