



Presentatie voortgang verduurzamingsproject VvE Lage Nieuwstraat 316 t/m 628

Maandag 20 januari 2025

Stephan Bekker / Fabian Kratz
Info@steeds.nl
085-073 2600



Toelichting verduurzamingsproject

- Uitgangspunten
- Proces
- Programma van eisen (PvE)
- Ontwerptoelichting
- Kozijnen
- Bouwplaats extern-intern
- Zelf aangebrachte voorzieningen
- Planning en uitvoering
- Toelichting financieel overzicht
- Overige zaken
- Besluiten openstaande opties

Uitgangspunten

- Haalbaar projectplan inclusief goede midden-/basisuitvoering (verduurzamen A-B-C)
 - Haalbare planning binnen een beperkt bouwbudget
 - Basis is het uitgangspunt (A)
-
- **Verduurzamen A:** Duurzaam dakonderhoud, kunststof kozijnen triple glas (wonen+algemeen verd.), ventilatie, zonnepanelen, inregelen distributie CV
 - **Verduurzamen B:** incl. vraaggestuurde ventilatie
 - **Verduurzamen C:** incl. vloerisolatie (thermisch), puivervanging entree

Proces

- Advies Steeds 2024-9: stoppen met Heko, starten met Fa. Pasmaan
- december 2024 Pasmaan begroting aangeleverd
- controle externe kostendeskundige
- Steeds beprijst de (basis)keuzes, totaalinvestering, labels, VvE maandlast (gem. per woning)
- Laan 35 heeft nieuw MJOP 20 jaren geleverd
- Steeds berekend liquiditeit o.b.v. MJOP Laan 35
- Steeds berekend onderhoudsbesparingen bij keuze verduurzamen (A-B-C)
- Steeds maakt een uitvoeringsplanning met de start en oplevering van de uitvoering
- Het flora- en faunaonderzoek is positief, geen extra maatregelen nodig

Programma van eisen (PvE)

- Dakisolatie en nieuwe dakbedekking en ophogen boeiboorden
- Dakbedekking APP 25 jaar levensduur (Derbigum 35+ jaar)
- Dakveiligheid (en opklimvoorzieningen)
- Nieuwe kunststof kozijnen, gevelpanelen en HR+++ beglazing.
- Nieuwe lekdorpels en vensterbanken
- Plafondisolatie doorgangen

Programma van eisen (PvE)

- Ventilatieconcept basis (vraaggestuurd nog een optie)
- Waterzijdig inregelen CV-installatie en radiatoren voorzien van thermostaatkranen. ALT: strengafsluiters CV-installatie
- PV-installatie t.b.v. voeding lift, algemene installaties en verlichting
- Geen asbestsanering binnen de woningen

ADDITIONEEL:

opname van de staat van het metsel-, voeg- en loodwerk en eventueel kozijnen van met name de bovenste laag en ook alle plaatsen waar steigerwerk komt te staan

Ontwerptoelichting (zie aanvraag OMV)

Definitieve keuzes:

- materialen
- kleuren
- afwerking (mat-glansgraad)
- onderhoudsvrij boeiboord (in kleur van de kozijnen)
- kozijnen en roosters (binnen-buiten)
- lekdorpels en verlijmde vensterbanken d=200 mm

Optie: Schilderwerk garagedeuren, doorgangen en bestaande houten kozijnen

Gevelaanzicht voorzijde



Viergevoel Lijn Nieuwstraat - Nieuw

Gevelaanzicht achterzijde



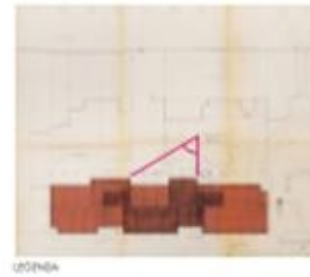
Achtergevel - Nieuw

Impressie nieuwe kozijnen en kleurstelling voorzijde

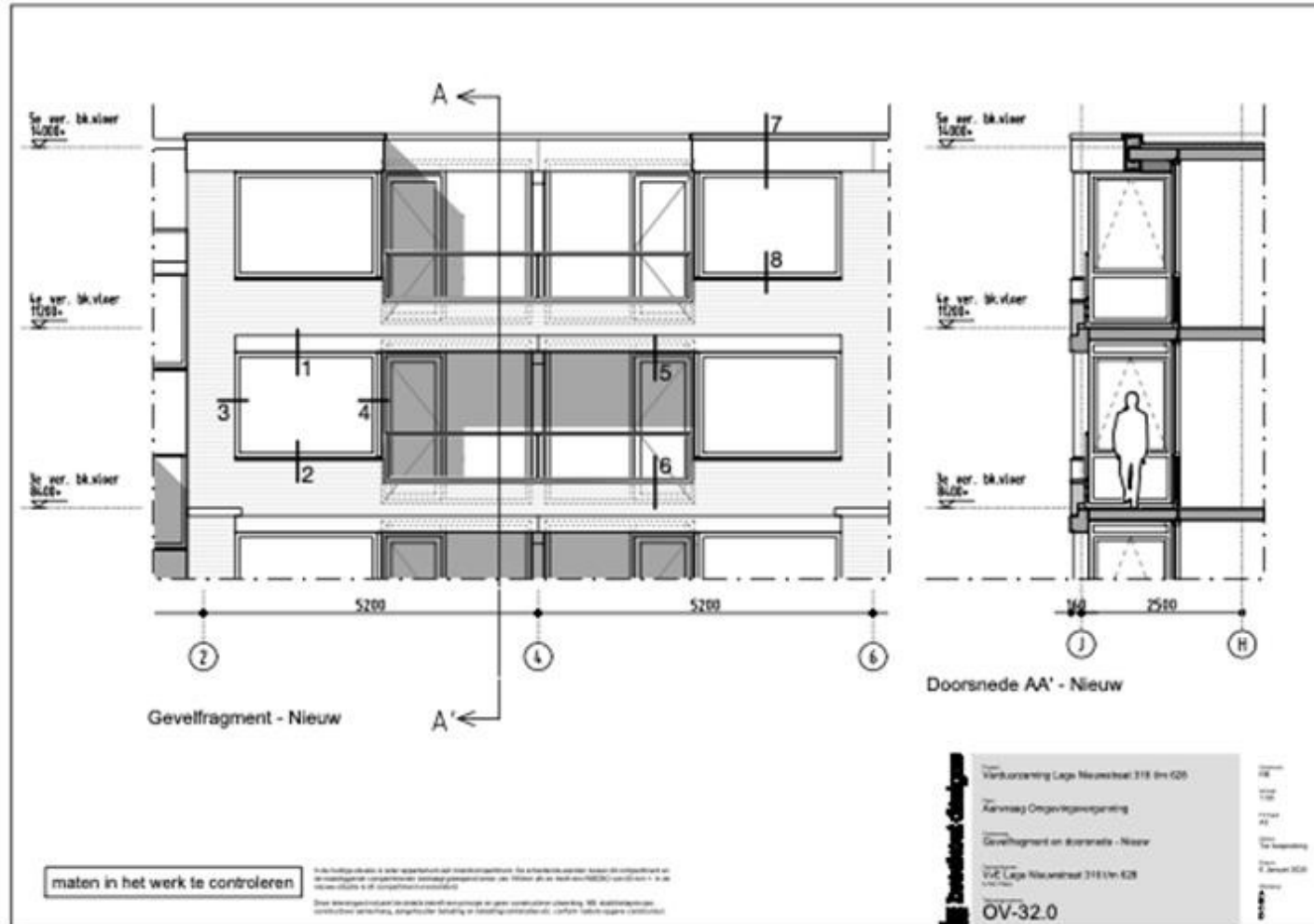
OV40.0 - IMPRESSIE NIEUW



- Toelichting kwaliteit, uitvoeringen, kleuren (eerdere keuze ALV kleurstelling: wit aan binnenzijde en grijs aan buitenzijde) en hang- & sluitwerk

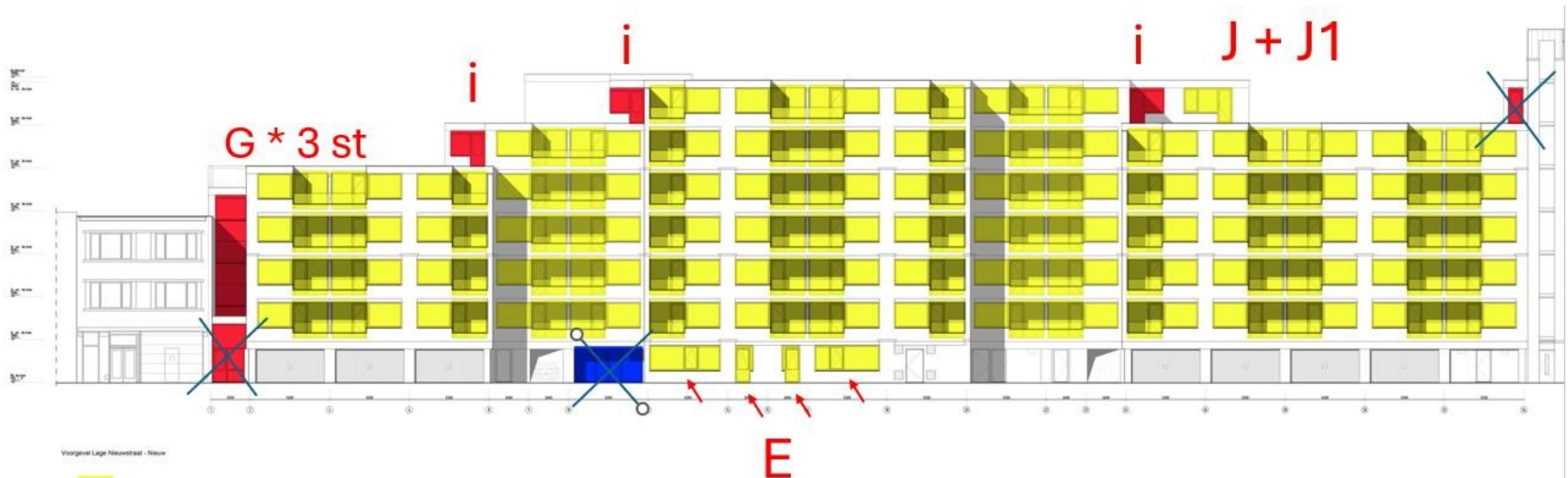


Kozijnopzet met optie extra kiepraam balkons





Kozijnen



Voorgevel Lage Nieuwstraat - Nieuw

-  kozijnen woningen
-  kozijn entree
-  kozijnen algemene ruimten

X Kozijnen worden niet vervangen (goed bereikbaar voor onderhoud)

Nieuwe kunststof kozijnen woningen en algemene ruimte (Plan A)

Nieuwe aluminium entree pui (Plan C)

Kozijnen



Afhangend van - Nieuw

-  kozijnen woningen
-  kozijnen algemene ruimten

X Kozijnen worden niet vervangen (goed bereikbaar voor onderhoud)
Nieuwe kunststof kozijnen woningen en algemene ruimte (Plan A)

Kozijnen

Bewonersopties

- Optie 1 Schipper kozijnen

Elektrisch separate screens (zonder 230V voeding) bij kozijnen achtergevel > **elektrische screens (Plan A)**

- Optie 2 Schipper kozijnen

Kiepraam hoekkozijn balkons V/A t.b.v. aanvullende luchtaanvoer > **extra kiepraam (Plan A)**

- Optie 3 Schipper kozijnen

Schuifpui naar balkons niet mogelijk door plaatsingsbeperking

Bouwplaats extern-intern

Toelichting bouwplaats en woningbouwplaats door Pasma

- Beperkte doorgang garageboxen, bergingsdeuren algemene toegang
- Tijdelijke opheffing deel parkeerplekken t.b.v. steigerwerk en valvrije zone
- Tijdelijke opslag terrein in garageboxen?
- 2,5 meter vrije ruimte in woningen tijdens uitvoering
- Opruimen obstakels woningen, garageboxen en bergingen tijdens uitvoering

Een proefwoning te realiseren op **#542** (dhr. Stolk) aan de zonbelaste zuidzijde om warmtelast en ventilatieconcept en de constructieve opbouw en afwerkingen te checken

Zelf aangebrachte voorzieningen

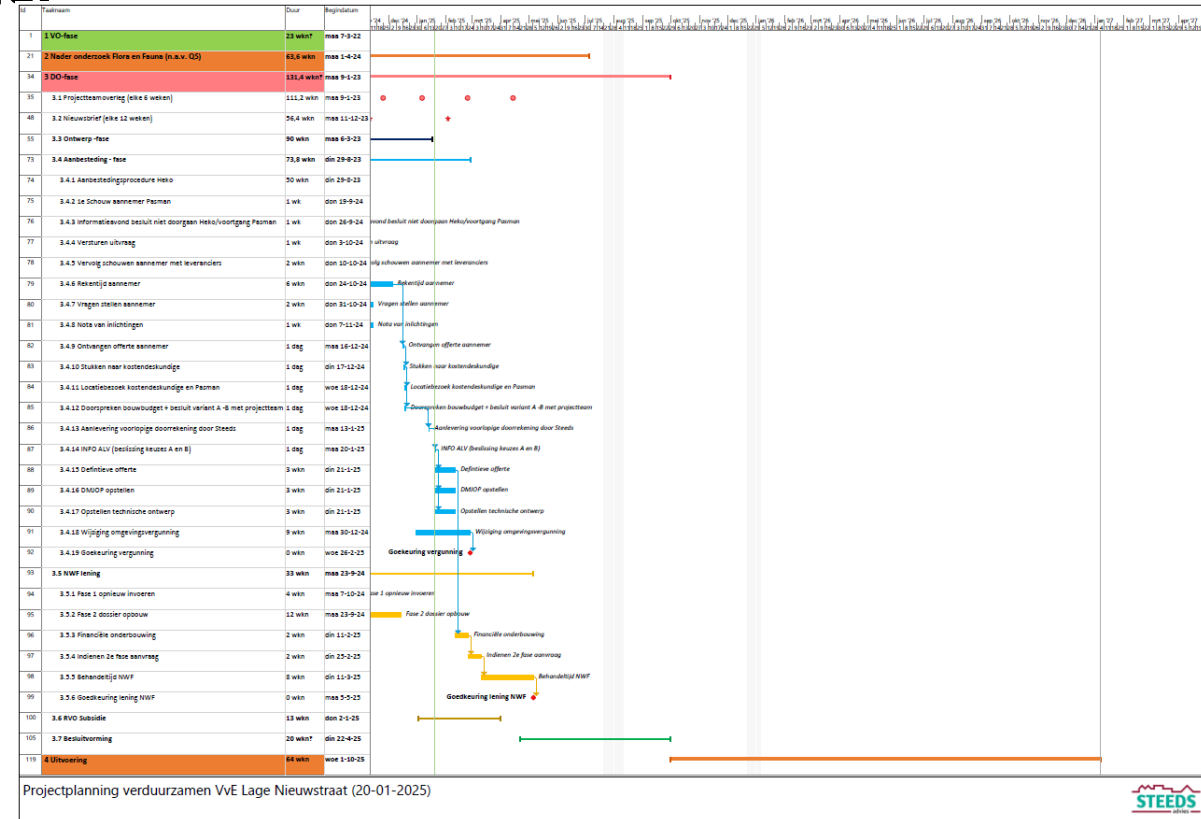
Toelichting ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen):

- de bewoner (de)monteert zelf: koven, gordijnrails, geluidsboxen, bij geen mogelijkheid montage door aannemer op regie - kosten bewoner
- vrije werkruimte 2,5 meter vanaf gevel (uitgesloten van vaste kasten etc.)
- budget voor herstel vloeren, wanden en plafonds in projectkosten opgenomen gem. € 250,- incl. BTW per woning (afhankelijk van woonoppervlakte) – door bewoner zelf uit te voeren
- Warme opname en goede communicatie met bewoner door aannemer voorafgaande start uitvoering – stelpost aannemer n.t.b.

Planning en uitvoering

Toelichting planning en uitvoeringsperiode:

- Maart 2025 Afronding vergunning
- Juni 2025 Besluitvormende ALV
- September 2025 Afronding financiering
- Oktober 2025 Bestellingen plaatsen
- Februari 2026 Start uitvoering
- December 2026 Oplevering



Toelichting financieel overzicht

Toelichting financieel overzicht

- overzicht bouwkosten getoetst door kostendeskundige (akkoord)
- overzicht subsidies en leningen
- overzicht nieuw MJOP en besparingen bij keuze verduurzamen A-B-C
- overzicht servicekosten incl. energielasten gem. per woning/per maand
- overzicht energielabels (indicatief per woningtype)

Toelichting financieel overzicht

Overzicht bouwkosten getoetst door kostendeskundige (zonder subsidie)

Verbetermaatregelen	Verduurzamen A	Verduurzamen B	Verduurzamen C
• Duurzaam dakonderhoud • Kunststof kozijnen triple glas alle woningen incl. extra kiepraam balkonzijde en elektrische screens achterzijde • Kunststof kozijnen algemene ruimten (verdiepingen + bovendaks) • Ventilatieverbetering • Zonnepanelen • Inregelen distributie CV • Onderhoudswerkzaamheden (hoge gevels)	projectkosten ca. € 3.800.000 Incl. 21% BTW	projectkosten ca. € 4.300.000 Incl. 21% BTW met vraaggestuurde ventilatie	projectkosten ca. € 4.500.000 Incl. 21% BTW met vraaggestuurde ventilatie, vloerisolatie en nieuwe entree pui

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie B en C

- Huidige ventilatiesysteem uitbreiden naar vraaggestuurd ventilatiesysteem
 - Plafondisolatie bergingen/garageboxen/entree - vloervelden 21 woningen grenzend aan onverwarmde ruimte
 - Plafondisolatie doorgangen - vloervelden 4 woningen grenzend aan buiten
 - Vloerisolatie kruipruimte – vloervelden 2 woningen op de begane grond
 - Minder warmteverlies 27 woningen
 - Entree pui vervanging meenemen in lening i.c.m. isoleren plafond entree
- **Verbetermaatregelen meenemen in lening en subsidie beschikbaar**

Toelichting financieel overzicht

Huidige situatie – VvE maandlast

Begroting 2025	gem. per woning
Dotatie onderhoudsreserve (MJOP)	€ 46
Energiekosten elektra collectief	€ 24
Overige exploitatiekosten	€ 75
Servicekosten totaal	€ 145
Voorschot stookkosten	€ 85
Ledenbijdrage totaal	€ 230

=>Jaarlijkse onderhoudsdotatie
VvE niet voldoende conform
nieuw MJOP

=>Tevens te laag conform
wettelijke minimale verplichte
jaarlijkse
onderhoudsreservering

Toelichting financieel overzicht

Instandhouding gebouw – VvE maandlast

Instandhouding	gem. per woning
Dotatie onderhoudsreserve (MJOP)	€ 68
Energiekosten elektra collectief	€ 24
Overige exploitatiekosten	€ 75
Servicekosten totaal	€ 168
Voorschot stookkosten	€ 85
Ledenbijdrage totaal	€ 253

Jaarlijkse onderhoudsdotatie VvE dient o.b.v. 0,5% herbouwwaarde gebouw (22,5 mil) verhoogd te worden met minimaal € 22,-.

=> Instandhouding = **geen besparing/geen verbetering**

Toelichting financieel overzicht

Uitvoeren MJOP 20 jaren – VvE maandlast

Uitvoeren MJOP	gem. per woning
Dotatie onderhoudsreserve (MJOP)	€ 103
Energiekosten elektra collectief	€ 24
Overige exploitatiekosten	€ 75
Servicekosten totaal	€ 203
Voorschot stookkosten	€ 85
Ledenbijdrage totaal	€ 288
Eenmalige bijdrage	€ 2.372

Jaarlijkse benodigde verhoging

uitvoeren MJOP € 58,-

+

Onderhoudsreserve te laag voor uitvoeren onderhoud op korte termijn. Eenmalige benodigde **bijdrage € 2.372,-**

=> regulier onderhoud = **geen besparing/geen verbetering**

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie A – VvE maandlast

Verduurzamen A	gem. per woning
Dotatie onderhoudsreserve (MJOP)	€ 82
Energiekosten elektra collectief	€ 14
Overige exploitatiekosten	€ 75
Financiering (aflossing + rente lening)	€ 133
Servicekosten totaal	€ 304
Voorschot stookkosten	€ 48
Ledenbijdrage totaal	€ 352
Eenmalige bijdrage	n.v.t.

Besparing regulier onderhoud

Verlaging elektrakosten

Extra maandlast financiering

Besparing stookkosten

=> **t.o.v. Uitvoeren MJOP**

hogere maandlast + € 64 =

geen eigenbijdrage, verbetering

label en toename wooncomfort

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie B – VvE maandlast

Verduurzamen B	gem. per woning
Dotatie onderhoudsreserve (MJOP)	€ 82
Energiekosten elektra collectief	€ 14
Overige exploitatiekosten	€ 75
Financiering (aflossing + rente lening)	€ 147
Servicekosten totaal	€ 318
Voorschot stookkosten	€ 36
Ledenbijdrage totaal	€ 354
Eenmalige bijdrage	n.v.t.

=> T.o.v. Verduurzamen optie A
levert vraaggestuurde ventilatie
een minimale verhoging van de
maandlast = **extra besparing**
gasverbruik, gezonder
binnenklimaat

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie C – VvE maandlast

Verduurzamen C	gem. per woning
Dotatie onderhoudsreserve (MJOP)	€ 82
Energiekosten elektra collectief	€ 14
Overige exploitatiekosten	€ 75
Financiering (aflossing + rente lening)	€ 155
Servicekosten totaal	€ 326
Voorschot stookkosten	€ 33
Ledenbijdrage totaal	€ 359
Eenmalige bijdrage	n.v.t.

=> T.o.v. Verduurzamen optie B
levert isoleren van de
vloervelden een minimale
verhoging van de gem.
maandlast = **meer comfort**
benedenwoningen, extra
gasbesparing

Toelichting financieel overzicht

Samenvatting: Huidige situatie – NIET verduurzamen – WEL verduurzamen

Resultaat gem. per woning	VvE maandlast
Huidige situatie	€ 230
Instandhouding - minimaal	€ 253
Uitvoeren MJOP 20 jaren	€ 288 bijdrage € 2.372
Verduurzamen A	€ 352
Verduurzamen B	€ 354
Verduurzamen C	€ 359



**+ ca.€ 58 incl.
eenmalige
bijdrage, geen
verbetering**

**+ ca.€ 129 incl.
verbeteringen**

Toelichting financieel overzicht

Huidige situatie + Uitvoeren MJOP – energielabels (indicatief per woningtype)

Type	ligging	Onderste bouwlaag			Tussenverdieping			Onder het dak		
		aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range
Woningtype A 38m2	Hoekwoning	4	349	F 335 - <= 380	9	303	E 290 - <= 335	4	373	F 335 - <= 380
Woningtype B 38m2	Tussenwoning	20	309	E 290 - <= 335	64	267	D 250 - <= 290	19	336	F 335 - <= 380
Woningtype C 56-80m2	Tussenwoning	3	254	D 250 - <= 290	11	223	C 190 - <= 250	3	293	E 290 - <= 335
									249	C 190 - <= 250
EP-2 (kWh/m2) :										

Verskil in labels/warmtevraag i.v.m. woonoppervlakte en ligging in het gebouw

Resultaat: Uitvoeren MJOP geen verlaging van de warmtevraag=> geen verbetering

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie A – energielabels (indicatief per woningtype)

Type	ligging	Onderste bouwlaag			Tussenverdieping			Onder het dak		
		aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range
Woningtype A 38m ²	Hoekwoning	4	261	D 250 - <= 290	9	230	C 190 - <= 250	4	246	C 190 - <= 250
Woningtype B 38m ²	Tussenwoning	20	220	C 190 - <= 250	64	181	B 160 - <= 190	19	211	C 190 - <= 250
Woningtype C 56-80m ²	Tussenwoning	3	162	B 160 - <= 190	11	134	A 105 - <= 160	3	164	B 160 - <= 190
EP-2 (kWh/m ²) :									182	B 160 - <= 190

Verskil in labels/warmtevraag i.v.m. woonoppervlakte en ligging in het gebouw

Resultaat: Verlaging warmtevraag, verbetering label, verbetering wooncomfort

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie B – energielabels (indicatief per woningtype)

Type	ligging	Onderste bouwlaag			Tussenverdieping			Onder het dak		
		aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range
Woningtype A 38m ²	Hoekwoning	4	238	C 190 - <= 250	9	207	C 190 - <= 250	4	224	C 190 - <= 250
Woningtype B 38m ²	Tussenwoning	20	197	C 190 - <= 250	64	158	A 105 - <= 160	19	189	B 160 - <= 190
Woningtype C 56-80m ²	Tussenwoning	3	145	A 105 - <= 160	11	117	A 105 - <= 160	3	148	A 105 - <= 160
EP-2 (kWh/m ²) :									164	B 160 - <= 190

Verskil in labels/warmtevraag i.v.m. woonoppervlakte en ligging in het gebouw

Resultaat: Verlaging warmtevraag, verbetering label, verbetering wooncomfort

Toelichting financieel overzicht

Verduurzamen optie C – energielabels (indicatief per woningtype)

Type	ligging	Onderste bouwlaag			Tussenverdieping			Onder het dak		
		aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range	aantal	EP-2 (kWh/m ²)	label/ range
Woningtype A 38m ²	Hoekwoning	4	219	C 190 - <= 250	9	207	C 190 - <= 250	4	224	C 190 - <= 250
Woningtype B 38m ²	Tussenwoning	20	178	B 160 - <= 190	64	158	A 105 - <= 160	19	189	B 160 - <= 190
Woningtype C 56-80m ²	Tussenwoning	3	133	A 105 - <= 160	11	117	A 105 - <= 160	3	148	A 105 - <= 160
									161	B 160 - <= 190
									EP-2 (kWh/m ²) :	

Verskil in labels/warmtevraag i.v.m. woonoppervlakte en ligging in het gebouw

Resultaat: Extra verlaging warmtevraag 27 woningen op onderste bouwlagen

Overige zaken

Overige bespreekpunten verduurzamingsproject

- wens (huren) garagebox voor bouwopslag van aannemer(s)
- toegang tot garageboxen tijdens de bouw
- staat van de garagedeuren in het algemeen
- beschikbaarheid parkeerplaatsen tijdens de bouw
- stemrecht eigenaren garageboxen

Besluiten VvE opties (bedragen incl. BTW)

Verduurzamen A-B-C

- levensduur dakbedekking van 25 / 35+ jaar + of – 15% **(Plan A)**
- bestaande kozijnen algemeen verdiepingen in kunststof met HR+++ voor € 66.275 **(Plan A)** of bestaand houten kozijnen met HR++ en schilderwerk € 39.750 en bevestiging screens
- bereikbaarheidskosten trappenhuizen totaal € 18.132 **(Plan A)**
- elektrische screens 83 stuks (achterzijde) kosten € 1.200 per woning incl. bediening - eigen kosten – totaal € 99.600 **(Plan A)**
- extra kiepraam 137 woningen totaal € 63.512 **(Plan A)**
- horren kiepraam 137 per woning € 130 opdrachtgever bewoner

Besluiten VvE opties (bedragen incl. BTW)

Verduurzamen A-B-C

- realisatie proefwoning totaalprijs € 12.100 (**Plan A**)
- budget verwijderen zelf aangebrachte voorzieningen € 250 p.w. totaal € 34.250 (**Plan A**)
- vraaggestuurde ventilatie totaal € 455.868 (**Plan B**)
- vloerisolatie woningen onderste bouwlagen BG⁺ Verd. stelpost € 173.364 (**Plan C**)
- entree pui vervangen stelpost € 27.225 naar aluminium pui (**Plan C**)

Doortrekken elektriciteit zonnepanelen richting parkeerplaats (laadpalen extra optie)



Vragen ?

