

VvE Lage Nieuwstraat 316-628

23 juni 2025

Peter le Voir/ Henk de Jong
Info@steeds.nl
085-073 2600



Agenda



Proces – Waar zitten we nu

Verbeterplan + Terugblik

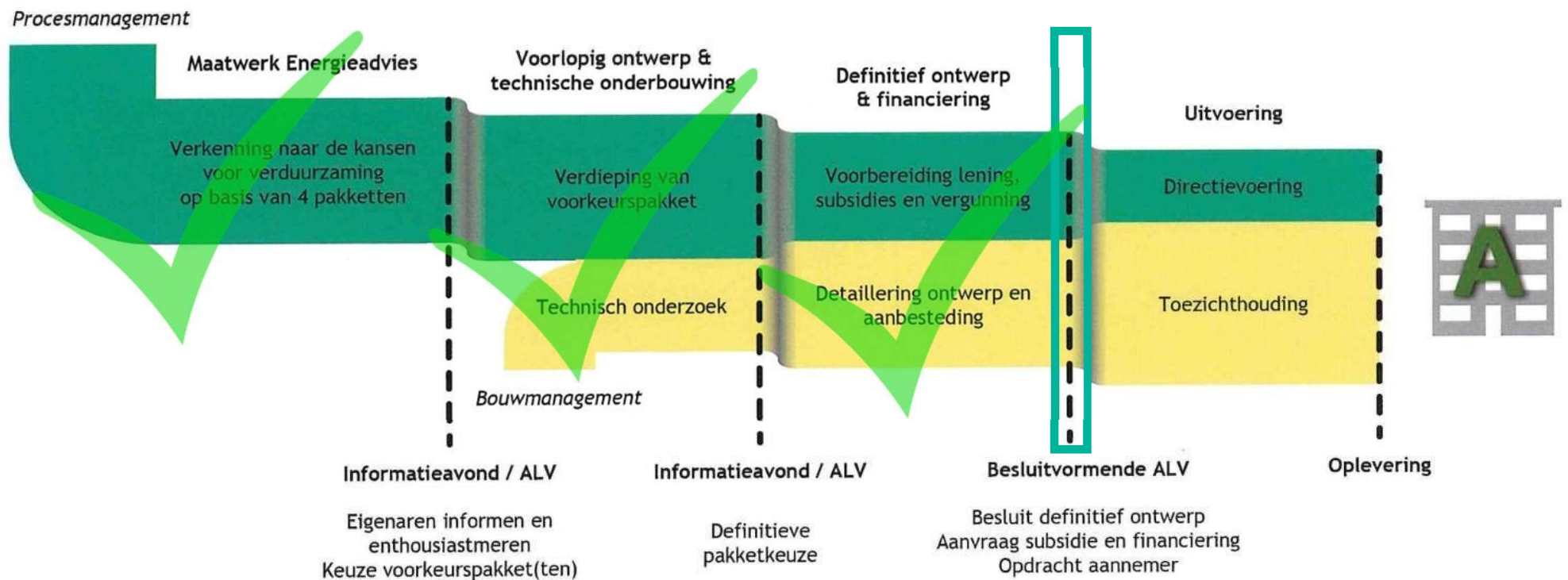
Partijen – aannemer/ architect

Financiële doorrekening

Hoe nu verder?

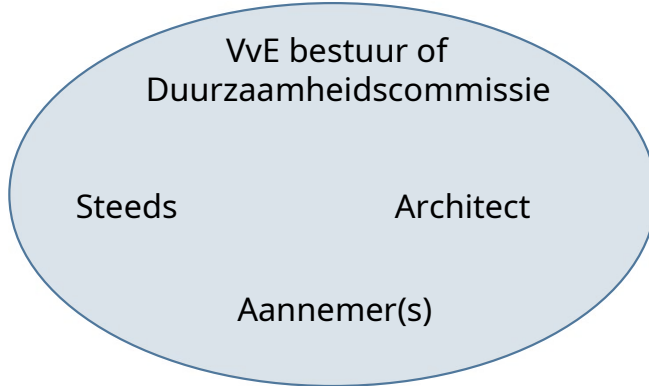
Vragen

Proces Verduurzamen



Proces Definitief Ontwerp en Financiering

Projectteam



Aanbesteding, subsidies en financiering



Nationaal
Warmtefonds



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

1 verbeterpakket (projectplan)

- Offerte aannemer (s)
- Omgevingsvergunning
- Vrijstelling Flora & Fauna
 - Toekenning Subsidie
- Draagvlak - bewonersboekje
- Netto maandlasten op breukdeel
- Aanbod NWF – VvE lening



Projectplan

Pakket Verbetermaatregelen

Kozijnvervanging met triple glas

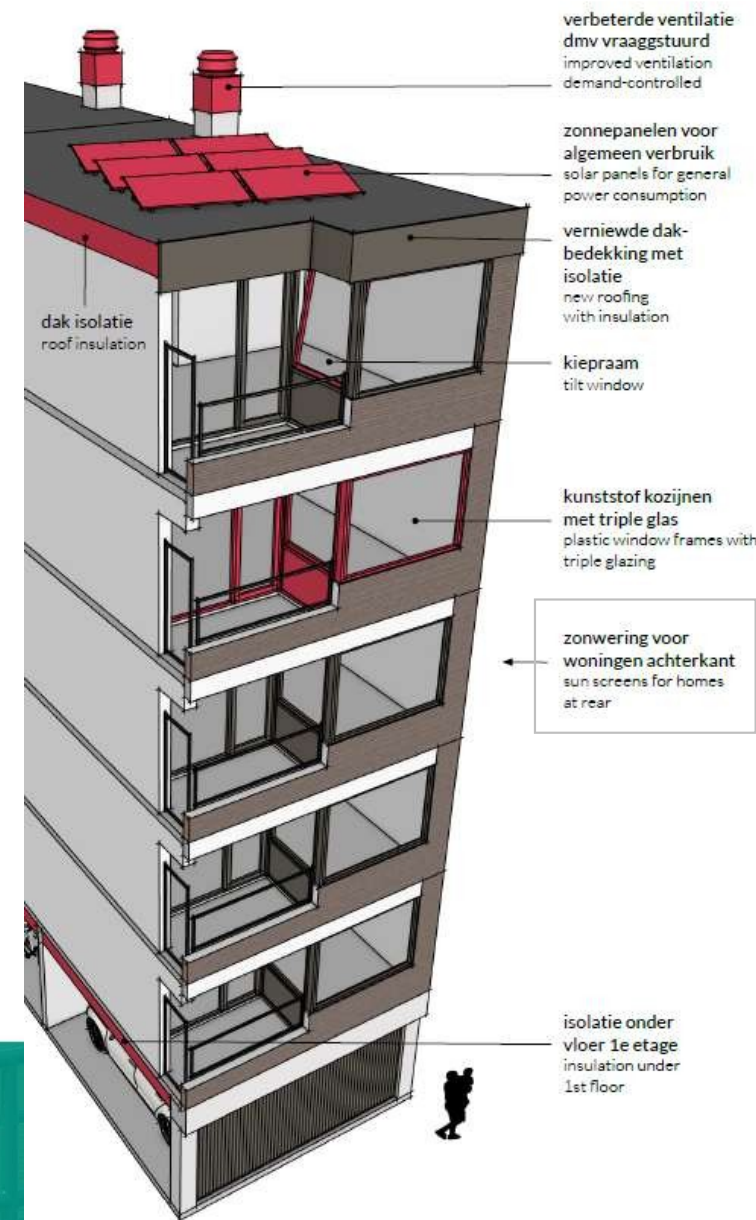
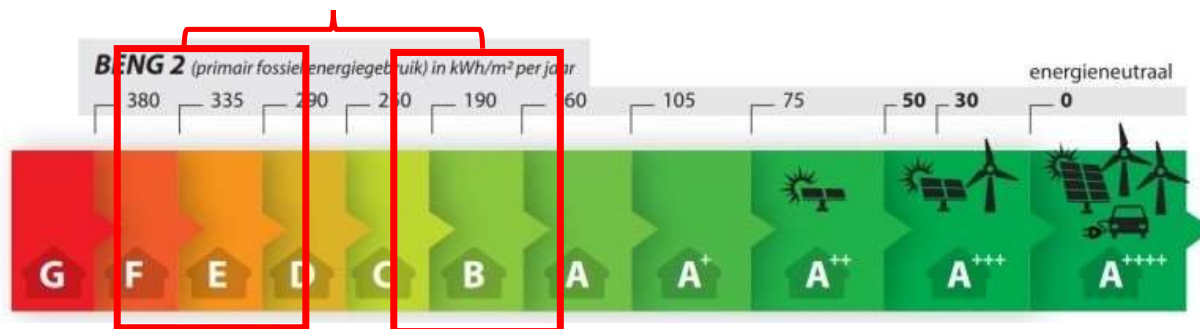
Na-Isoleren vloer

Na-Isoleren dak

PV panelen collectief verbruik

Optimalisatie ventilatie CO² gestuurd

Waterzijdig inregelen CV/ radiatoren



Kozijnvervangning - Waarom?

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

sparen kozijnvervangning?

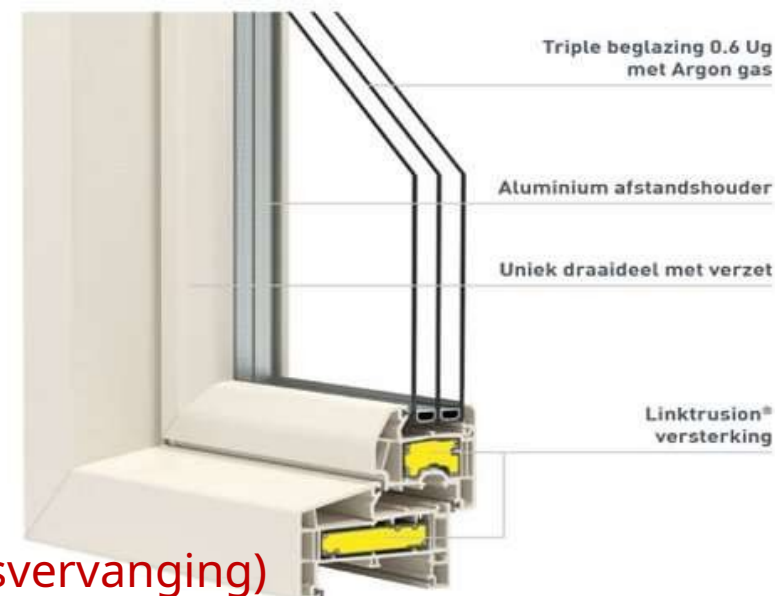


✓ **Onderhoudsopgave voor de VvE!**



Kozijnvervanging - Waarom?

	2024	2025	
Dakisolatie	€ 30,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²	
Spouwmuurisolatie	€ 8,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²	
Buiten/ binnen gevelisolatie	€ 38,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²	
Vloer- of bodemisolatie	€ 11,-/m ²		
HR++ glas	€ 46,-/m² →	€ 50,-/m ²	(glasvervanging)
Triple glas + kozijnen	€ 131,-/m² →	€ 222,-/m ²	(kozijnvervanging)



Isolatiebedragen zijn door ons reeds in financieringsoverzichten meegenomen

Let op: Subsidiebedragen halveren bij 1 maatregel aan de schil

Nu financieel aantrekkelijk !



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Vloerisolatie - Waarom?



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

	2024	2025
Dakisolatie	€ 30,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²
Spouwmuurisolatie	€ 8,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²
Buiten/ binnen gevelisolatie	€ 38,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²
Vloer- of bodemisolatie	€ 11,- /m ² →	(2 ^e maatregel)
HR++ glas	€ 46,-/m ²	€ 50,-/m ²
Triple glas + kozijnen	€ 131,- /m ² →	€ 222,-/m ² (kozijnvervanging)



Isolatiebedragen zijn door ons reeds in financieringsoverzichten meegenomen

Let op: Subsidiebedragen halveren bij 1 maatregel aan de schil

✓ **financieel aantrekkelijk – 2 maatregel**



Dakisolatie - Waarom?



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

	2024	2025	
Dakisolatie	€ 30,-/m² →	+ € 2,50,-/m ²	(Onderhoud)
Spouwmuurisolatie	€ 8,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²	
Buiten/ binnen gevelisolatie	€ 38,-/m ²	+ € 2,50,-/m ²	
Vloer- of bodemisolatie	€ 11,-/m ²		
HR++ glas	€ 46,-/m ²	€ 50,-/m ²	
Triple glas + kozijnen	€ 131,-/m² →	€ 222,-/m ²	(kozijnvervanging)



Isolatiebedragen zijn door ons reeds in financieringsoverzichten meegenomen

Let op: Subsidiebedragen halveren bij 1 maatregel aan de schil

✓ **financieel aantrekkelijk – Onderhoudspost**



Ventilatie - Waarom?

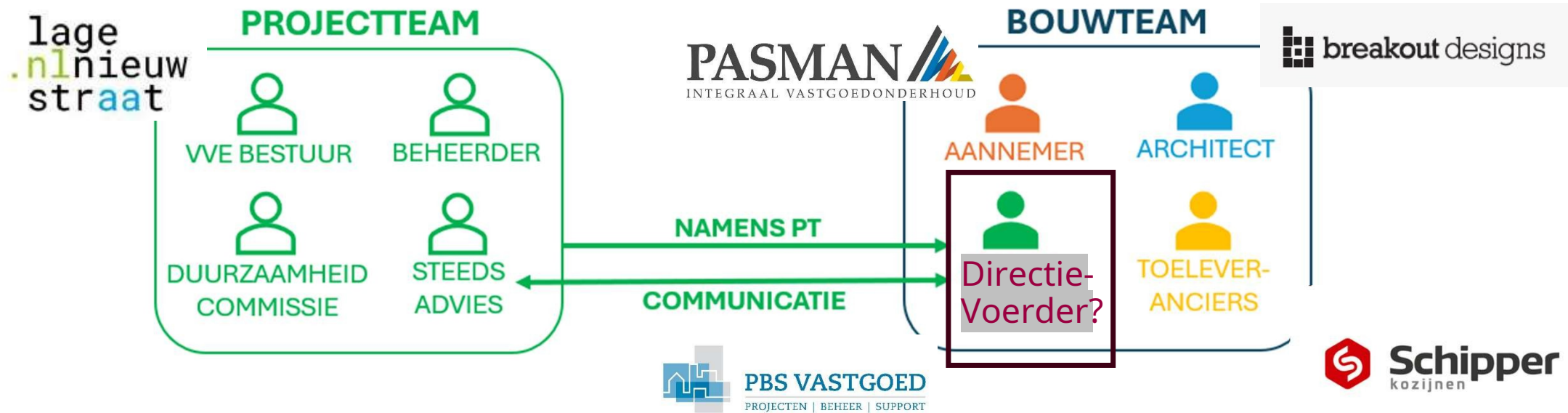
- Binnenklimaat per vertrek geregeld
- Zorgt voor een gezond en comfortabel binnenklimaat
- Voert schone lucht toe en vervuilde lucht af
- Ingebouwde sensoren voor luchtkwaliteit (CO₂), dit zorgt voor een automatische aansturing: de gebruiker hoeft zelf niets te doen om de ventilatie te regelen
- Koudere vertrekken, bijvoorbeeld de slaapkamers, geventileerd via raamroosters



✓ Verbeteren luchtkwaliteit! + extra subsidie



Partijen en constructie in de uitvoeringsfase



Projectteam

- ▲ Bewaakt doelstellingen, planning en voortgang;
- ▲ Mandaat voorbeslissingen o.b.v. input vanuit bouwteam;
- ▲ Procehulp door Steeds advies.

Bouwteam - uitvoering

- ▲ Uitvoeren van alle bouwinhoudelijke, installatietechnische, organisatorische en uitvoeringsaspecten;
- ▲ Directievoerder/ toezichthouder houdt de partijen bijeen, zorgt voor de opdrachtverstrekking/ planning, betalingen bouwdepot
- ▲ Doel uitvoeren van de maatregelen

Architect

Vergunning verleend kunststof kozijnen met triple glas



VvE organiseert een proefwoning voor de kozijnen op nummer 542
Vorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet.



 **Den Haag**

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag
VvE Diensten Nederland Den Haag B.V.
Postbus 24022
2490 AA 's-Gravenhage

Ons kenmerk:
VTH2024-14206
Contactpersoon:
Manolya Gürlér
Telefoonnummer:
(070) 752 90 13
E-mailadres:
manolya.gurlier@denhaag.nl
Aantal bijlagen:
diverse

Datum:
zie documentenlijst

Onderwerp:
Verlening omgevingsvergunning voor Woudenbergstraat 139-205

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 november 2024 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen van de woningen Woudenbergstraat 139-205 door het vervangen van kunststof kozijnen door kunststof kozijnen en het isoleren van het dak.

Procedure
Uw aanvraag omvat een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.
Op uw aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Beoordeling
Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat de omgevingsvergunning moeten verlenen voor deze activiteit.

Besluit:
Gelet op het bepaalde in artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4, lid 1 van de Omgevingswet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten.

In de bijlage kunt u per activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Gemeente Den Haag
Spil 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
T 14070
denhaag.nl

 datum:
05-03-2025
Den Haag

Gevelaanzicht voorzijde



 breakout designs

 STEEDS
advies

Gevelaanzicht achterzijde



 breakout designs

 STEEDS
advies

Omgevingsvergunning 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



Financiële doorrekening (gem. per woning)

Overzicht ledenbijdrage per breukdeel

lage
nieuw
straat

Informatieboekje eigenaren
Verduurzaming VvE lage Nieuwstraat 316-628
Eigenarenboekje voor R. Bos-Eskes



STEEDS
advies

breukdeel	aantal woningen	tot aan lening		vanaf lening		eenmalige Bijdrage	controle	
		per jaar	per maand	per jaar	per maand		Σ/jaar voor	Σ/jaar na
							€330.950,00	€500.591,41
62	2	€ 2.448,56	€ 204,05	€ 3.703,66	€ 308,64	n.v.t.	€ 4.897,11	€ 7.407,32
55	118	€ 2.172,11	€ 181,01	€ 3.285,50	€ 273,79	n.v.t.	€256.308,53	€387.689,53
70	16	€ 2.764,50	€ 230,37	€ 4.181,55	€ 348,46	n.v.t.	€ 44.231,98	€ 66.904,82
80	1	€ 3.159,43	€ 263,29	€ 4.778,92	€ 398,24	n.v.t.	€ 3.159,43	€ 4.778,92
6	43	€ 236,96	€ 19,75	€ 358,42	€ 29,87	n.v.t.	€ 10.189,15	€ 15.412,00
14	22	€ 552,90	€ 46,07	€ 836,31	€ 69,69	n.v.t.	€ 12.163,79	€ 18.398,83
0								



Individuele besparingen?

- Gebruik maken van het rentevoordeel
- Indien de Vve gaat lenen is de rente individueel onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar
- Afhankelijk van uw eigen individuele situatie mag u als eigenaar van het appartement de rente van het leningsdeel aftrekken. De rentecomponent is belasting aftrekbaar voor wie dat van toepassing is (werkenden, zelfstandigen e.d.). Dit is dus afhankelijk van uw persoonlijke situatie.



En hoe nu verder?

29 September besluitvormende ALV over de lening



Tafeltjesavonden!

1 op 1 gesprekken
eind aug. Begin sept. !



Vragen ?

