

Financiële achtergronden en kansen

verduurzamen en regulier onderhoud
hoe pak je dit aan!

Waarom stranden initiatieven?

1. Complexiteit van techniek, investeringen en financiën
2. Onvoldoende kennis en overzicht
3. Omvang kosten aanpak verduurzaming
4. Geen begeleiding en sturing

Stappenplan voor succesvol traject

1. Afbakenen van de kaders
2. Vastleggen van woonwensen
3. Bepaling verduurzaming en onderhoudsvraagstuk
4. Uitzetten van technische bestekken en prijsaanvraag
5. Uitwerking definitieve MJOP
6. Voorleggen Algemene ledenvergadering
7. Verzorgen van de benodigde financiële middelen
8. Opdracht tot uitvoering en begeleiding uitvoering



Praktijk voorbeeld: VvE in Tilburg



VvE wil graag verduurzamen maar ziet door de bomen het bos niet meer.
Al meer dan twee jaar bezig met allerlei instanties.

- Beschikbare geld in de VvE kas = € 120.000,-
- Mogelijkheid van eigenaren om eenmalig een extra bijdrage in de VvE kas te storten (*geen mogelijkheid*)
- Beoordeling welke ruimte er nog is om de servicelasten te verhogen; (*netto geen ruimte*)
 - *afstemming servicelasten t.o.v. waarde appartement*
 - *verlegging van hogere servicelasten naar lagere energielasten in privé*

1. Kozijnen die tochten, houtrot, verouderd glas en blijvend schilderonderhoud.
Liefst vervangen anders onderhouden en renoveren
2. Gevels die niet geïsoleerd zijn
Welke isolatiemethode past bij ons?
3. Dak onderhoud
Wanneer moet het dak worden vervangen?
4. Liftinstallaties
Gaan we renoveren of vervangen?
5. Entree
Eigenlijk willen we de entree aanpassen voor rolstoel en rollator en geheel meer uitnodigend maken!

MJOP incl. verduurzaming

Meerjaren onderhoudsovereenkomst	BTW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Na-Isolatie																
na-isolatie aanbreng ankers	6 %	€ 24.244	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aanbrengen ankers	21 %	€ 29.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kozijnen, Ramen en Deuren																
Voorgevel pui en ramen	21 %	€ 101.277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achtergevel balkonpui en ramen	21 %	€ 109.370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bescherming woningen en schoonmaak	21 %	€ 10.650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ramen zijgevels	21 %	€ 11.778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Herstel stucwerk Sanering stelkozijnen hoogwerker	21 %	€ 15.912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dakbedekkingen																
vervangen dakbedekking en lood liftopbouw	21 %	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 33.970	-	-	-	-	-	-
Schilderwerk																
basementkozijnen en voorgevel trappenhuizen incl. hoogwerker	6 %	€ 10.623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 10.323	-	-	-	-
onderzijde balkons en lateien	6 %	€ 5.610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 5.610	-	-	-	-
Binneninrichting																
upgrading entree	21 %	€ 29.969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilatie Installaties																
mechanische ventilatie aanbrengen	21 %	€ 36.773	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liftinstallaties																
vervangen installaties	21 %	€ 120.844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Basiskosten Groot Onderhoud	-	€ 506.350	-	-	-	-	-	-	-	€ 33.970	-	€ 15.933	-	-	-	-
Afkoop prijsontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 5.831	-	€ 3.489	-	-	-	-
Begeleiding / Technisch beheer	-	€ 20.254	-	-	-	-	-	-	-	€ 1.592	-	€ 777	-	-	-	-
Verzekering, Garantie, Risico en Afsluitkosten	-	€ 22.623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW	-	€ 109.266	-	-	-	-	-	-	-	€ 8.693	-	€ 1.328	-	-	-	-
Totale Kosten	-	€ 658.493	-	-	-	-	-	-	-	€ 50.086	-	€ 21.527	-	-	-	-

liquiditeitsbegroting

Exploitatie Liquiditeitsontwikkeling	Begroting (2017)	2 (2018)	3 (2019)	4 (2020)	5 (2021)	6 (2022)	7 (2023)	8 (2024)	9 (2025)	10 (2026)	11 (2027)	12 (2028)	13 (2029)	14 (2030)	15 (2031)
OPBRENGSTEN															
Servicebijdragen	€ 76.320	€ 78.610	€ 80.968	€ 83.397	€ 85.899	€ 88.476	€ 91.130	€ 93.864	€ 96.680	€ 99.580	€ 102.568	€ 105.645	€ 108.814	€ 112.078	€ 115.441
(A) Totale opbrengsten	€ 76.320	€ 78.610	€ 80.968	€ 83.397	€ 85.899	€ 88.476	€ 91.130	€ 93.864	€ 96.680	€ 99.580	€ 102.568	€ 105.645	€ 108.814	€ 112.078	€ 115.441
UITGAVEN															
energiekosten warmwater	€ 8.500	€ 8.585	€ 8.671	€ 8.758	€ 8.845	€ 8.934	€ 9.023	€ 9.113	€ 9.204	€ 9.296	€ 9.389	€ 9.483	€ 9.578	€ 9.674	€ 9.771
elektra en water	€ 6.500	€ 6.565	€ 6.631	€ 6.697	€ 6.764	€ 6.832	€ 6.900	€ 6.969	€ 7.039	€ 7.109	€ 7.180	€ 7.252	€ 7.324	€ 7.398	€ 7.472
schoonmaak en glasbewassing	€ 3.310	€ 3.343	€ 3.377	€ 3.410	€ 3.444	€ 3.479	€ 3.514	€ 3.549	€ 3.584	€ 3.620	€ 3.656	€ 3.693	€ 3.730	€ 3.767	€ 3.805
cv onderhoud	€ 1.800	€ 1.818	€ 1.836	€ 1.855	€ 1.873	€ 1.892	€ 1.911	€ 1.930	€ 1.949	€ 1.969	€ 1.988	€ 2.008	€ 2.028	€ 2.049	€ 2.069
lift onderhoud	€ 2.000	€ 2.020	€ 2.040	€ 2.061	€ 2.081	€ 2.102	€ 2.123	€ 2.144	€ 2.166	€ 2.187	€ 2.209	€ 2.231	€ 2.254	€ 2.276	€ 2.299
dagelijks onderhoud gebouw	€ 1.000	€ 1.010	€ 1.020	€ 1.030	€ 1.041	€ 1.051	€ 1.062	€ 1.072	€ 1.083	€ 1.094	€ 1.105	€ 1.116	€ 1.127	€ 1.138	€ 1.149
vergoeding administrateur	€ 4.052	€ 4.093	€ 4.133	€ 4.175	€ 4.217	€ 4.259	€ 4.301	€ 4.344	€ 4.388	€ 4.432	€ 4.476	€ 4.521	€ 4.566	€ 4.612	€ 4.658
verzekeringen	€ 2.680	€ 2.707	€ 2.734	€ 2.761	€ 2.789	€ 2.817	€ 2.845	€ 2.873	€ 2.902	€ 2.931	€ 2.960	€ 2.990	€ 3.020	€ 3.050	€ 3.081
rioolontstopping	€ 500	€ 505	€ 510	€ 515	€ 520	€ 526	€ 531	€ 536	€ 541	€ 547	€ 552	€ 558	€ 563	€ 569	€ 575
Univeste Onderhoudsabonnement	€ 14.488	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805	€ 15.805
Univeste Duurzaamheidsabonnement	€ 29.420	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095	€ 32.095
(B) Totale Uitgaven	€ 74.250	€ 78.546	€ 78.852	€ 79.162	€ 79.474	€ 79.792	€ 80.110	€ 80.430	€ 80.756	€ 81.085	€ 81.415	€ 81.752	€ 82.090	€ 82.433	€ 82.779
EXPLOITATIERESULTAAT	€ 2.070	€ 64	€ 2.116	€ 4.235	€ 6.425	€ 8.684	€ 11.020	€ 13.434	€ 15.924	€ 18.495	€ 21.153	€ 23.893	€ 26.724	€ 29.645	€ 32.662
Reservering Groot Onderhoud															
Startbedrag	€ 155.000														
Toevoeging Exploitatieresultaat	€ 2.070	€ 64	€ 2.116	€ 4.235	€ 6.425	€ 8.684	€ 11.020	€ 13.434	€ 15.924	€ 18.495	€ 21.153	€ 23.893	€ 26.724	€ 29.645	€ 32.662
Onttrekking Reservering t.b.v. Groot onderhoud	€ 120.000	€	€	€	€	€	€	€ 50.086	€	€ 21.527	€	€	€	€	€
Niet in MJOP opgenomen te verwachten onderhoudskosten															
Upgrading trappenhuizen (€ 60.000) vanaf 2027	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 60.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Ontwikkeling Reservefonds	€ 37.070	€ 37.134	€ 39.250	€ 43.485	€ 49.910	€ 58.594	€ 69.614	€ 82.962	€ 98.886	€ 116.854	€ 137.007	€ 159.900	€ 185.624	€ 214.269	€ 247.931

Financiering 5 - 15 jaar
(afhankelijk van afschrijvingstermijn investering)

Betaling van de investering

Investering 2017	€ 658.000,-
Beschikbare kasmiddelen	<u>€ 120.000,-</u>
Tekort	€ 538.000,-

Eigen bijdrage per eigenaar
 $€538.000/24 = € 22.417$

Geen optie !!!

Hoe dan wel?

Investering 2017	€ 658.000,-
Eigen middelen	<u>€ 120.000,-</u>
Tekort	€ 538.000,-

Te betalen vanuit:

Energiebespaarlening	€ 390.000,- (per app € 90,-)
Bancaire financiering	€ 148.000,- (per app € 35,-)

Regulier onderhoud

Crédit Agricole

- *Voor Nederland via Univeste*
- *Rente 0,6% per maand*
- *Maximale financieringslooptijd 15 jaar*

Duurzaamheidsmaatregelen SVn Energiebespaarlening

- *Leeuwendeel van uitgezette leningen via Univeste*
- *Rente 2,6% per jaar over 10 jaar*
- *Rente 2,9% per jaar over 15 jaar*

Praktijkervaring gemiddeld

- *Verduurzaming in kosten 75%*
- *Onderhoud in kosten 25%*

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. Bruto aanpassing servicelasten | € 20,- |
| Energiebesparing per maand | € 20,- -/- |
| Netto verhoging | € 0,- |
-
2. Comfort op gebied van
 - warmte (geen koudedoorslag)
 - geluidreductie
 3. Overig:
 - betere verkoopbaarheid
 - pand up-to-date
 - labelverbetering van D naar B
 - volledig nieuwe liften met behoud van omvang kooien
(vanaf sept. 2017 nieuwe regelgeving)

De VvE realiseert in dit geval verduurzaming en upgrading zonder eenmalige bijdragen of netto verhogingen.