



**Informatie-avond
VvE Kadoelerbos 1-191
18 september 2024**

Agenda

- Terugblik
- MVEA STEEDS
- BILTZ
- FOCUS Fase 2 en 3
- Aangepaste variant inclusief aanvullingen
- Inschrijvingen
- Huidig MJOP
- Kosten diverse variante inclusief een mogelijk alternatief
- Woonlasten
- Keuze
- Hoe nu verder

1. Maatwerk VvE Energie-advies opgesteld door STEEDS
2. Offerte opgevraagd bij BILTZ (collectieve installaties, kozijnen a.g. en b.g.-vloer)
3. FOCUS verzocht om het proces vanaf fase 2 opnieuw op te pakken
4. Variant aangepast en uitgebreid i.o.m. bestuur/werkgroep
5. Geselecteerde aannemers uitgenodigd t.b.v. aanwijzing en toelichting
6. Inschrijvingen beoordelen, spiegelen en advies opstellen
7. Opstellen MJOP / DMJOP
8. Opstellen financiële doorrekening inclusief effect woonlasten

MVEA STEEDS

Pakket 3		Investeringsraming			
1. Installaties	Collectief				€ 833.400
1.1.	Waterzijdig inregelen en aanpassen hydrauliek stookruimte	188 won	€ 771,28	€ 145.000	
1.2.	Warmtapwateropstelling direct gestookt systeem i.c.m. zonnecollectoren.	1 inst	€ 155.000,00	€ 155.000	
1.3.	Vraaggestuurde ventilatie met CO2-sturing	188 won	€ 2.100,00	€ 394.800	
1.4.	PV-installatie	1 inst	€ 138.600,00	€ 138.600	
2. Daken	Hoofddaken				
3. Buitenwanden	Gevels				€ -
4. Gevelopeningen	Kozijnen, ramen, deuren en panelen				€ 3.069.706
4.1.	Aluminium kozijnen, triple glas, ZRoosters - achtergevel*	6099 m ²	€ 500,00	€ 3.049.300	
4.2.	*Asbestsanering borstweringspanelen	816 m ²	€ 25,00	€ 20.406	
5. Vloeren	Begane grond vloer				€ 120.780
5.1.	Vloerisolatie Rc=4,0m ² .KW	2196 m ²	€ 55,00	€ 120.780	
	Investering Pakket 3				€ 4.023.886
	Kozijnvervangning balkonzijde, vloerisolatie, waterzijdig inregelen, ventilatie, PV / ZC				
Staartkosten					€ 4.023.886
	Eindtotaal				€ 4.023.886
			BTW	21%	€ 845.016
					€ 4.868.902
	Onvoorzien				€ 243.445
				5,0%	€ 243.445
	Investering Pakket 3				€ 5.112.347

Prijspeil 2019

Geïndexeerd inclusief projectkosten € 9.200.000

Pakket 3	Investeringsraming
1.. Installaties	Collectief
1.1.	Waterzijdig inregelen en aanpassen hydrauliek stookruimte
1.2.	Warmtapwateropstelling direct gestookt systeem i.c.m. zonnecollectoren.
1.3.	Vraaggestuurde ventilatie met CO2-sturing
1.4.	PV-installatie
2. Daken	Hoofddaken
3. Buitenwanden	Gevels
4. Gevelopeningen	Kozijnen, ramen, deuren en panelen
4.1.	Aluminium kozijnen, triple glas, ZRoosters - achtergevel*
4.2.	*Asbestsanering borstweringspanelen
5. Vloeren	Begane grond vloer
5.1.	Vloerisolatie Rc=4,0m ² /KW
	investering Pakket 3
	Kozijnvervanging balkonzijde, vloerisolatie, waterzijdig inregelen, ventilatie, PV / ZC
Staartkosten	Eindtotaal
	Onvoorzien
	investering Pakket 3

Kostenraming:

€ 10.500.000 inclusief BTW

Prijspeil 2023



Acties stap 2:

- Financiën (subsidies/lening)
- Kosten + baten uitrekenen
- Offertes opvragen
- In ALV besluiten nemen over keuze definitief pakket.



Acties stap 3:

- Opstellen technische omschrijving
- Organiseren uitvraag 3 aannemers
- Offertes spiegelen en beoordelen
- Opstellen gunningsadvies bestuur
- Besluitvorming bestuur en/of ALV

Besluitvormende ALV

- **Collectieve installaties**

- ❑ Waterzijdig inregelen en aanpassen hydrauliek stookruimte
- ❑ Warmtapwateropstelling direct gestookt systeem i.c.m. zonnecollectoren
- ❑ Vraag gestuurd ventilatie met CO2-sturing
- ❑ PV-installatie

- **Kozijnen, ramen, deuren en panelen**

- ❑ Kunststof kozijnen met triple glas, ZR-roosters aan de achtergevel
- ❑ *HR++ beglazing in de bestaande kozijnen aan de galerij-zijde*
- ❑ *Vervangen van de bestaande houten ventilatie-luiken door HR++ beglazing*
- ❑ Asbestsanering borstweringspanelen
- ❑ *Vervangen hekwerken balkonzijde (conform galerij-zijde) (MJOP-werkzaamheden)*
- ❑ *ZR-roosters voorgevel*

- **Begane grond vloer**

- ❑ Vloerisolatie $R_c=4,0\text{m}^2\text{ K/W}$
- ❑ Aanbrengen ontbrekende isolatie leidingwerk bergingen en bergingsgangen

- **Dakwerkzaamheden**

- *Situatie is verergert qua bevestigingen (windvastheid in het geding)*
- *Waterblazen in de huidige dakbedekking*
- *Dakveiligheid voldoet niet aan de richtlijnen*

- **Dakwerkzaamheden aanvullende laten offreren**

- *T.b.v. de installaties is een goede dakbedekking noodzakelijk*
- *Aanvullende isolatie en kan als tweede maatregel gelden*
- *Dak kan weer minimaal 25jaar vooruit*

Inschrijvingen

	BOUWMEESTER	VAN WIJK	RENDON
TOTAAL INCLUSIEF BTW	€ 11.184.449,92	€ 10.570.179,08	€ 11.262.090,79

Aangepaste variant inclusief het dak

Huidig MJOP



1114 • VvE Kadoelerbos
Kadoelerbos 1-191 • Zoetermeer

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2024	€ 0	€ 60.000	€ 883.074
2025	€ -1.513.342	€ 60.000	€ -570.268
2026	€ -585.000	€ 60.000	€ -1.095.268
2027	€ -35.500	€ 60.000	€ -1.070.768
2028	€ -22.500	€ 60.000	€ -1.033.268
2029	€ -25.000	€ 60.000	€ -998.268
2030	€ -11.000	€ 60.000	€ -949.268
2031	€ -304.000	€ 60.000	€ -1.193.268
2032	€ -247.300	€ 60.000	€ -1.380.568
2033	€ -8.800	€ 60.000	€ -1.327.368
2034	€ 0	€ 60.000	€ -1.267.368
2035	€ -64.847	€ 60.000	€ -1.272.215
2036	€ -63.000	€ 60.000	€ -1.275.215
2037	€ -208.216	€ 60.000	€ -1.423.431
2038	€ -324.650	€ 60.000	€ -1.688.081
2039	€ 0	€ 60.000	€ -1.628.081
2040	€ -16.000	€ 60.000	€ -1.584.081
2041	€ 0	€ 60.000	€ -1.524.081
2042	€ -22.500	€ 60.000	€ -1.486.581
2043	€ -129.500	€ 60.000	€ -1.556.081
2044	€ -320.000	€ 60.000	€ -1.816.081
2045	€ -70.347	€ 60.000	€ -1.826.428
2046	€ -663.000	€ 60.000	€ -2.429.428
2047	€ -8.000	€ 60.000	€ -2.377.428
2048	€ -7.900	€ 60.000	€ -2.325.328
	€ -4.648.402	€ 1.500.000	

- Huidige MJOP op basis van gegevens Beheerder*
- In zowel 2025 als 2026 een tekort*
- De komende 25jaar een te kort van ruim 3miljoen*

- Verhoging dotatie reservefonds naar € 155.000*
- Geen verbetering van het complex*
- Geen subsidies en Leningen*
- Komend jaar een eenmalige inleg € 650.000*

Variant 3 (ALV)

Projectbegroting/Financieringsopzet

Aanvraagnummer: 11209

		Lening NWF	€ 6.392.000
		Subsidie	
Dakbedekking	€ 0	Dakisolatie	
Sloopwerk/asbestsanering	€ 304.845		
Glas en schilderwerk	€ 822.373	HR++ glas	€ 69.166
Bergingsplafonds	€ 245.048	Plafond-isolatie	€ 15.269
Kozijnen	€ 3.146.818	Triple glas	€ 328.286
Hekwerken	€ 479.473		
Hekwerken leveren			
Installaties	€ 1.247.673	Ventilatie+waterzijdig inregelen	€ 109.211
Bijkomende kosten	€ 488.898		
Stelposten	€ 136.646		
Staartkosten	€ 1.308.938		
BTW 9%	€ 51.527		
BTW 21%	€ 1.588.419		
TOTAAL	€ 9.820.658	TOTAAL	€ 521.932
Prijsindexering, 5%	€ 491.033	Lening elders	<toelichting>
Onvoorzien, 5%	€ 491.033		
Flora en Fauna	€ 2.500		
Kosten begeleiding, 3%	€ 294.620	Eigen middelen	
Kosten externe begeleiding	€ 6.720	Enmalige inleg	€ 4.272.409
Leges	€ 75.427		
Notaris	€ 1.850		
V&G coördinatie	€ 2.500		
Totaal	€ 11.186.340		€ 11.186.340

Variant 3 + dak

Projectbegroting/Financieringsopzet

Aanvraagnummer: 11209

		Lening NWF	€ 6.392.000
		Subsidie	
Dakbedekking	€ 520.327	Dakisolatie	€ 49.560
Sloopwerk/asbestsanering	€ 304.845		
Glas en schilderwerk	€ 822.373	HR++ glas	€ 69.166
Bergingsplafonds	€ 245.048	Plafond-isolatie	€ 15.269
Kozijnen	€ 3.146.818	Triple glas	€ 328.286
Hekwerken	€ 479.473		
Hekwerken leveren		Zonneboiler	€ 19.740
Installaties	€ 1.247.673	Ventilatie+waterzijdig inregelen	€ 109.211
Bijkomende kosten	€ 488.898		
Stelposten	€ 136.646		
Staartkosten	€ 1.408.050		
BTW 9%	€ 51.527		
BTW 21%	€ 1.718.501		
TOTAAL	€ 10.570.179	TOTAAL	€ 591.232
Prijsindexering, 5%	€ 528.509	Lening elders	<toelichting>
Onvoorzien, 5%	€ 528.509		
Flora en Fauna	€ 2.500		
Kosten begeleiding, 3%	€ 317.105	Eigen middelen	
Kosten externe begeleiding	€ 6.720	Eenmalige inleg	€ 5.050.068
Leges	€ 75.427		
Notaris	€ 1.850		
V&G coördinatie	€ 2.500		
Totaal	€ 12.033.299		€ 12.033.299

Variant alternatief

Projectbegroting/Financieringsopzet

Aanvraagnummer: 11209

		Lening NWF	€ 6.392.000
		Subsidie	
Dakbedekking	€ 520.327	Dakisolatie	€ 49.560
Sloopwerk/asbestsanering	€ 304.845		
Glas en schilderwerk	€ 0	HR++ glas	€ 0
Bergingsplafonds	€ 0	Plafond-isolatie	€ 0
Kozijnen	€ 3.131.778	Triple glas	€ 328.286
Hekwerken	€ 479.473		
Hekwerken leveren			
Installaties	€ 540.563	Ventilatie+waterzijdig inregelen	€ 0
Bijkomende kosten	€ 488.898		
Stelposten	€ 91.610		
Staartkosten	€ 1.058.593		
BTW 9%	€ 16.883		
BTW 21%	€ 1.340.683		
TOTAAL	€ 7.973.654	TOTAAL	€ 377.846
Prijsindexering, 5%	€ 398.683	Lening elders	<toelichting>
Onvoorzien, 5%	€ 398.683		
Flora en Fauna	€ 2.500		
Kosten begeleiding, 3%	€ 239.210	Eigen middelen	
Kosten externe begeleiding	€ 6.720	Eenmalige inleg	€ 2.329.067
Leges	€ 75.114		
Notaris	€ 1.850		
V&G coördinatie	€ 2.500		
Totaal	€ 9.098.913		€ 9.098.913

VvE Bijdrage + Stookkosten = Woonlasten

Woonlasten

	Nu	MJOP	PvA	PvA+dak	Alternatief
Energiekosten	€ 300.556	€ 300.556	€ 202.937	€ 176.405	€ 255.786
MJOP	€ 60.000	€ 155.000	€ 61.000	€ 47.000	€ 56.000
Annuïteit			€ 441.706	€ 441.706	€ 441.706
Totaal	€ 360.556	€ 455.556	€ 705.643	€ 665.110	€ 753.492
<i>Maandelijks / evenredigheid</i>	€ 160	€ 202	€ 313	€ 295	€ 334
Eenmalige bijdrage		€ 650.000	€ 4.272.409	€ 5.050.068	€ 2.329.067
<i>Eenm. Bijdr. / evenredigheid</i>		€ 3.457	€ 22.726	€ 26.862	€ 12.389

LET OP:

- *Getallen op basis van aangeleverde gegevens*
- *Geldt voor 2025*
- *Exclusief exploitatiekosten*

Welke keuze heeft u straks:

MJOP

of

DMJOP

Hoe nu verder?

- Aanpassen variant op basis van wens en noodzakelijkheid
- Huidig MJOP beoordelen in samenspraak met bestuur/beheerder
- Offerte opvragen voor de werkzaamheden genoemd in de MJOP
- Definitieve offerte aannemer voor variant als MJOP werk
- Doorrekeningen opstellen, MJOP als DMJOP
- Informatie-avond ter voorbereiding van de ALV
- Na goedkeuring NWF uitschrijven besluitvormende ALV

Extra aanvullende subsidies vanuit de Overheid/Gemeente Zoetermeer



Dank voor uw aandacht!