



De succesvolle aanpak van VvE Hamershof Leusden

Inhoud

- VvE bewoners Hamershof
- Motivatie
- Zekerheden & voorspelbaarheid
- Individuele benadering
- Besluit in de ALV
- Samengevat



Sander van Velthoven & René Pie
28 maart 2017





VvE bewoners Hamershof

- 97 eengezinswoningen verenigd in een VvE bewoners, vormen met VvE bedrijven samen een hoofd-VvE. Elk met eigen begroting.
- Gepositioneerd boven winkelcentrum in centrum van Leusden.
- Bewoners profiel is heel divers, van starters tot senioren.
- Gepland onderhoud VvE bewoners.





Totaal 97 woningen



- Koopwoningen met eigenaar-bewoner & huurders
 - 10 verschillende woningtypes
 - aantal woningen per type varieert tussen de 5 en 13 stuks
 - Servicekosten kent 26 verschillende bedragen
 - Variërend tussen de € 103,- tot € 204,- per maand
 - Hoogte energierekening varieert per woning
 - Variërend tussen de € 74,- tot € 175,- per maand
- } woonlasten



Wat is het probleem?

- Gepland groot onderhoud
- Achterstallig onderhoud
- Slechte ervaring met onderhoudswerkzaamheden
 - Financieel
 - Uitvoering





Urgentie

Het bestuur is gevraagd de plannen voor groot onderhoud uit te werken.

Uitgangspunt

Nadrukkelijk hebben de leden de opdracht gegeven om de servicekosten niet te laten stijgen.

STEMFORMULIER

Deze (bijzondere) Algemene Leden Vergadering vraagt u te stemmen over:

Als lid van de VvE bewoners Hamershof geef ik het bestuur toestemming, waarmee zij dan ook de opdracht hebben om contracten te ondertekenen, om tot uitvoering over te gaan van groot onderhoud werkzaamheden zoals beschreven in een plan met begroting, en bijbehorende financiële verplichtingen zoals beschreven in scenario A of B of C, met inachtneming van de voorgestelde werkwijze en akkoord te zijn met de voorwaarden waarop dit besluit tot stand is gekomen.

Als stemgerechtigd lid van de VvE gaat **mijn stem** uit naar:

- ☐ Scenario A: Regulier onderhoud
((schilderen en vervangen houtrot)
- ☐ Scenario B: Aanpassen isolatie, houtwerk
(bouwkundig, "plan Bloemendal")
- ☐ Scenario C: Extra isolatie, houtwerk, zonnepanelen, warmtewisselaar
(woonlasten neutraal, Nul op de Meter, het nieuwe wonen)



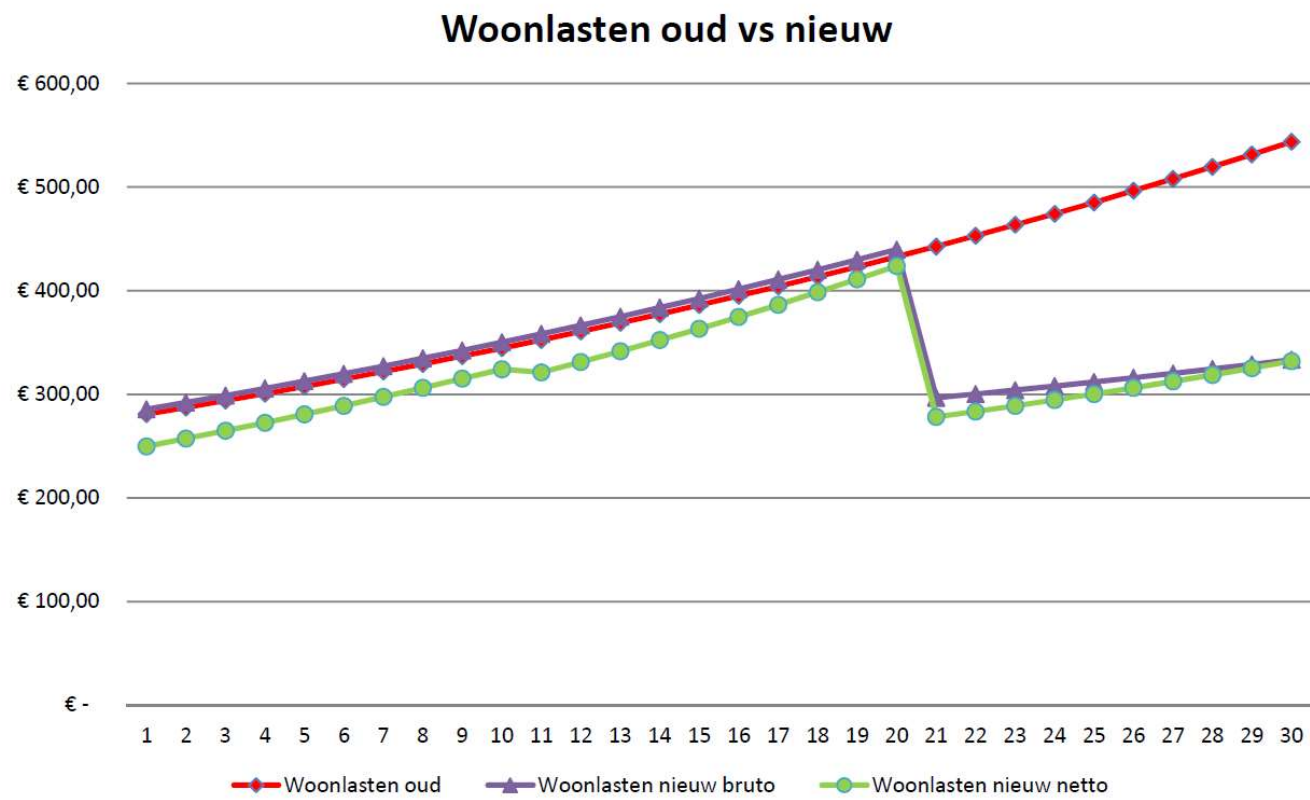
Zekerheden en voorspelbaar



- Structuur en continuïteit
- Gegarandeerd eindresultaat voor elke individuele eigenaar
- én de VvE



Voorspelbare woonlasten





Voorspelbaar tijdspad

- november 2015
 - 1^e contact bestuur
- februari
 - Informatieavond bewoners (40 leden)
- juni
 - ALV incl. enquête scenario A, B of C (45 leden)
- september
 - Cashflow financieringsmodel
- oktober
 - Uitnodiging ALV verzonden
- november
 - Asbest gevonden
- november 2016
 - Besluit Go (74 leden)
- december
 - Formeren klankbordgroep & bouwteam
- februari 2017
 - Uitwerken architectuur, MJOB en financiering
- april
 - ALV besluit over architectuur en uitvoering



Het individu beslist!



- Groot-onderhoud scenario A, B of C
- Financieringsscenario NEF of cashflow
- Wat ik heb wil ik houden (of meer....)

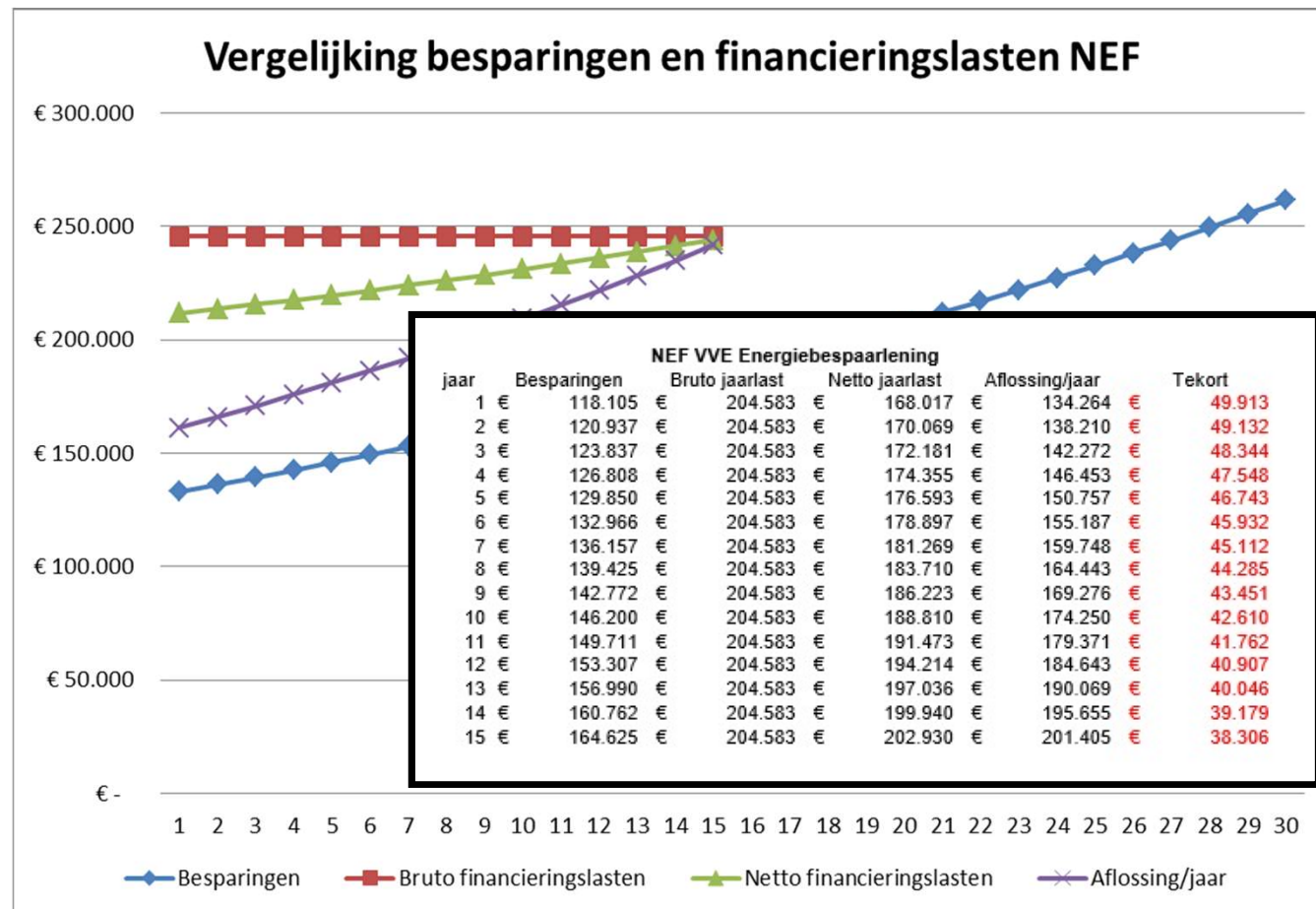


De 3 (keuze) scenario's in het kort

	A: regulier	B: bouwkundig+	C: NOM
energieverbruik	↔	↓	↓↓
energierekening	↑	↔	↓↓
servicekosten	↑	↑↑	↑↑
wooncomfort	↔	↑	↑↑
woningwaarde	↓	↔ ↑	↑↑
woonlasten	↑	↑	↔ ↓

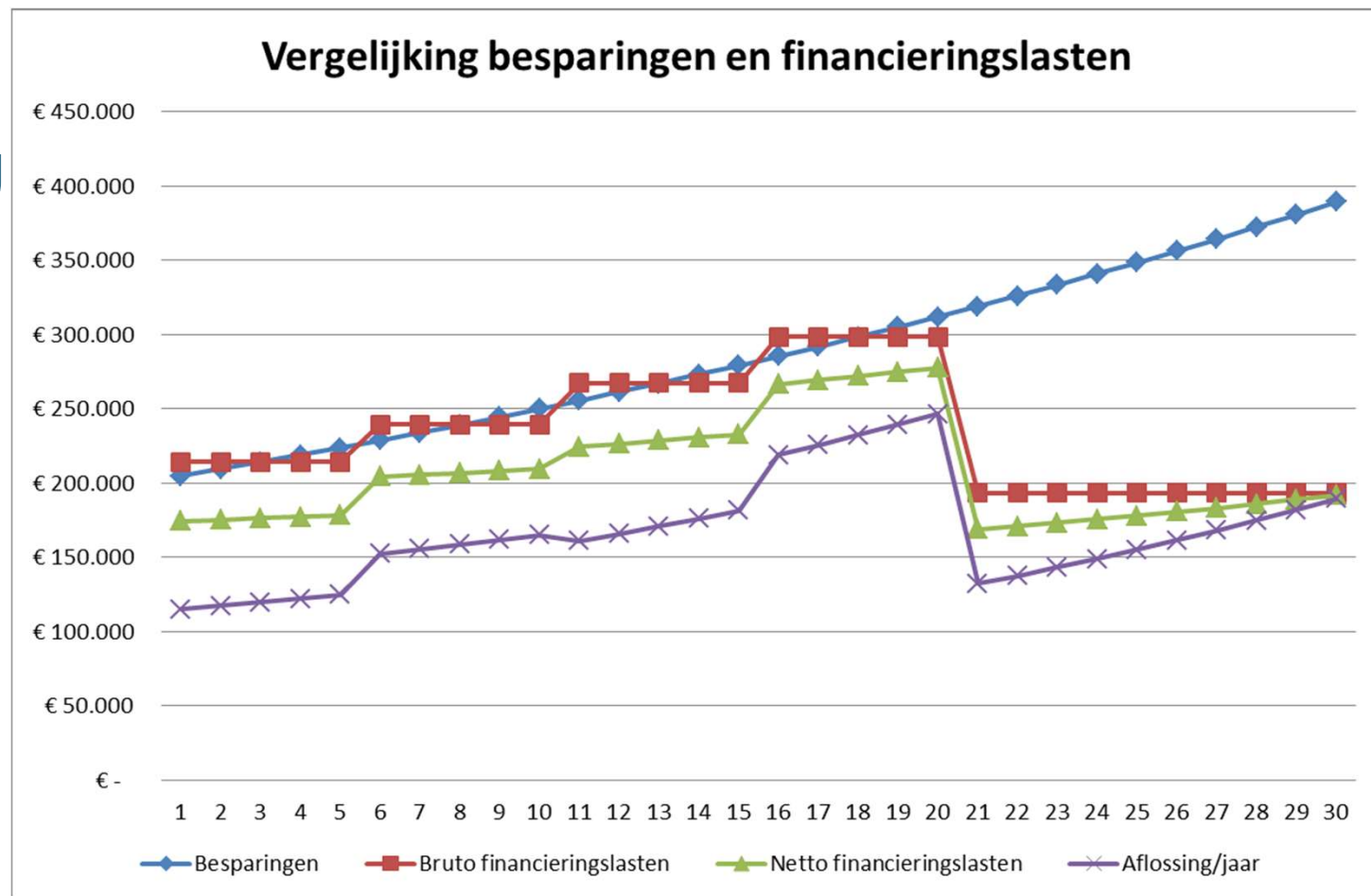
Bouwkundig+

- VvE lening (NEF)
- 15 jaar
- hogere woonlasten
à € 100,- /mnd. (bruto)
- rente 2,9%
- annuïtaire aflossing



Het nieuwe wonen

- Cashflow financiering
- 30 jaar
- woonlastenneutraal
- rente 2% – 3%
- annuïtair oplopend

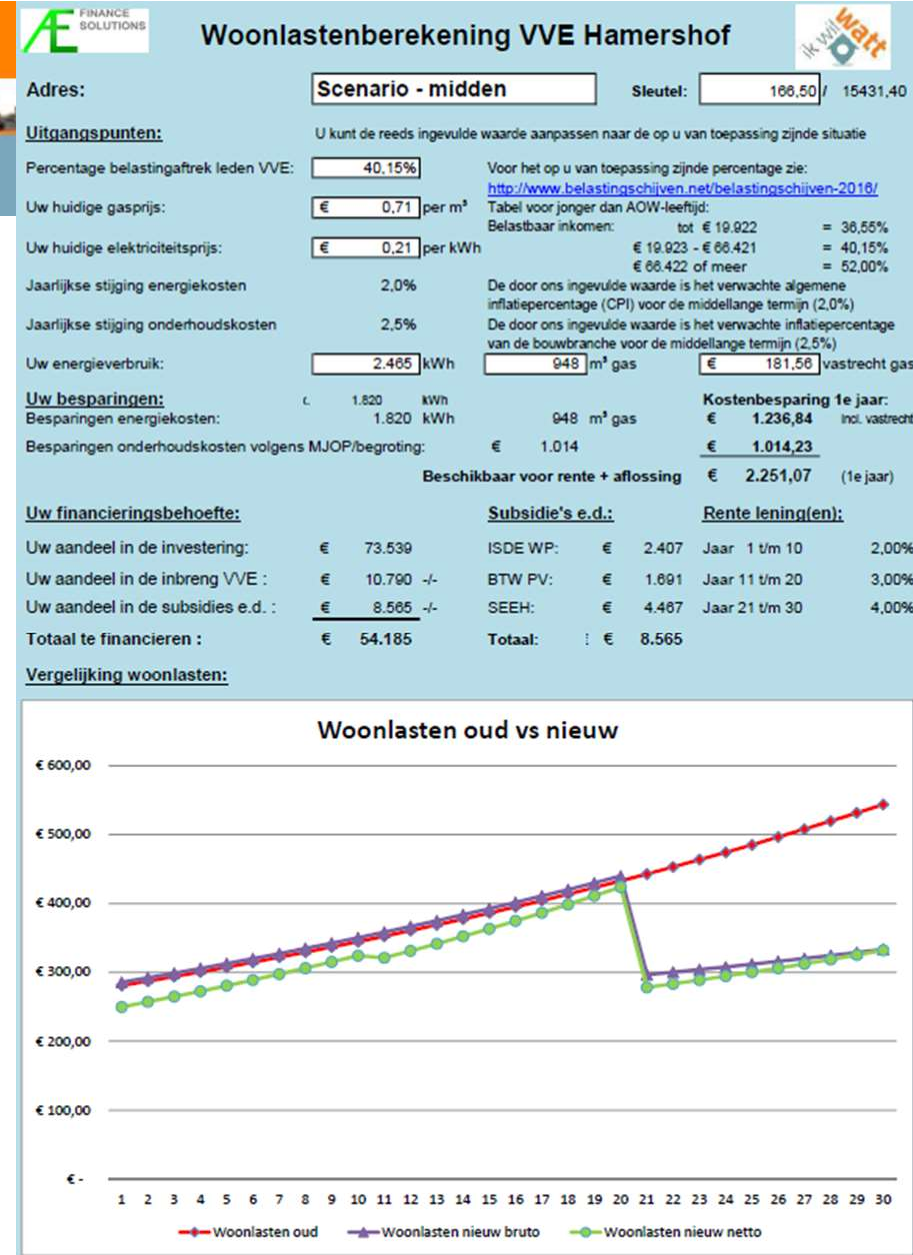


Individuele berekening of...

- Bewonersprofiel met:

servicekosten	energiekosten
€ 200,-	€ 175,-
€ 166,-	€ 115,-
€ 103,-	€ 74,-

Woonlasten neutraal is normaliter haalbaar. Alleen in extreme situaties, hoge servicekosten (> € 200,- per maand) & zeer lage energiekosten (< € 90 per maand) en een belastbaar inkomen van < € 20.000 per jaar, kunnen de woonlasten licht stijgen.



Aandacht voor opkomst ALV



- Informatieavond over mogelijke maatregelen
- Schriftelijke toelichting bij de uitnodiging
- Extra nieuwsbrief
- Mondelinge toelichting door VvE bestuur bij elke woning



Activiteiten tot besluit in een ALV...

- Schouwen & inventariseren
- Ontwerp en plan maken
- Calculaties maken
- Offertes opvragen en opdrachten afstemmen
- Toelichting geven...

Volgens 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet, artikel 1c' is een appartement waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (2.500kWh) bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk of lager zijn dan nul en ten minste 1.780 kWh extra beschikbaar is voor huishoudelijk gebruik, een nul-op-de-meter woning.



Toelichting vooraf ALV

- Betekenis financieel NUL-op-de-Meter
- Woningwaarde stijging
- Altijd financieel voordeel of niet
- Welke variabelen bepalen voordeel
- Welke garantie
- Impact op de OZB / WOZ
- Keuze energieleverancier
- Dak voor 'mijn' zonnepanelen
- Warmtepomp defect en dan
- Afhankelijkheid van andere VvE
- Doorlooptijd van project
- Tussenmuren
- Gas aansluiting behouden
- Impact op keuken
- Bestaande CV en MV box
- Lopende onderhoudscontract
- Zekerheid rente teruggave
- Subsidie
- Berekening voor mijn situatie
- Besloten en hoe nu verder...

Persoonlijke benadering

- Deur tot deur avonden
- Digitale oproep en uitnodiging
- en dan ook ...

Gezien de omvang van de verplichtingen die de vereniging zal aangaan is een 75% meerderheid van de stemmen benodigd bij een vertegenwoordiging in de vergadering van tenminste 66% van de stemgerechtigde leden.
(65 van 97 aanwezig met 49 stemmen op een scenario)





Enkele gesprekken vooraf

Sander van Velthoven

Ik ga vanavond beginnen met een ronde langs de deuren. Kunnen jullie ook?

17:46

Pax Peter Wesselink

Ik heb nachtdienst sorry

18:17

Remco Rijnders

Sander, ik kan vanaf woensdagavond. Andere plannen vanavond en morgen naar het gemeentehuis

Remco Rijnders

Langs de deuren gaan kost inderdaad flink wat tijd. 75 minuten, twee deuren. Wel 2x C, waarvan 1 van A naar C.

20:26

Nog even over de gevel bij optie C. Gaat die wel of niet open? En wat in het geval van "een schuifpui"?

14:20

Rene, diverse mensen hebben aangegeven dat ze graag nog hun berekening ontvangen. Enig idee wanneer ze deze tegemoet kunnen zien? Voor Schepershilt 25 en 33 heb ik gezegd te vragen of dit vandaag nog kan.

08:11

Vragen die ook leven zijn: Wat kost de overgang van koken op gas mij? Een indicatie is voldoende, maar men wil het wel graag weten.

08:15

Bij Scenario C: Wat gebeurt er met de lening wanneer (bijvoorbeeld) over 15 jaar het winkelcentrum plat gaat?

08:15

Bij Scenario B: Wat als de aannemer waar we een onderhoudscontract bij hebben failliet gaat?

08:15

Nog een vraag. Kunnen de ramen nog open? Sommige mensen luchten graag.

20:20

woning staat nu onder water. Door de te verwachten waardestijging van haar woning, komt de risico opslag op hun hypotheekrente waarschijnlijk te vervallen. Dat levert hun direct een flinke extra besparing op. Wellicht dat dit ook voor andere mensen geldt, dus wel een mooi argument om in het achterhoofd te houden.

20:30

Haar hypotheek is bij rabo, en zij zegt dat Rabo heeft aangegeven dat deze aanpassing al na het besluit tot C in werking kan treden, nog voor dat de werkzaamheden aangevangen zijn obv te verwachten taxatie

21:45

Heb ook een paar mensen gesproken en die willen graag weten als ze op gas blijven koken ook pannen krijgen. En als we toch voor a of b gaan ze zelf zonnepanelen op het dak mogen leggen. Want in optie c mag dit ook.

11:01



@René Pie Hoe lang kan je douchen met de boiler?

20:59

Hoeveel liter is dat?

21:15

300 liter

21:16 ✓

Sander van Velthoven

Dat is veel!

21:17

Die past niet in een keukenkastje ;-)

21:17

@René Pie Hoe lang mogen we de rente aftrekken? Is dat gelijk aan mijn hypotheek? Als dat zo is gaat de 30 jaar voor mij niet op.

19:15

Wat gebeurt er met mijn vloer, gordijnen, kozijnen etc als de pui vervangen wordt.

22:26

Vve bewoners hamershof

22:27

Kan mijn vensterbank blijven. Etc

22:28

Is morgen iemand in staat om de verhuurder van wevershilt 16 te bellen? Heeft nu een machtiging voor optie B aan Gerda gegeven. Zij denk dat hij niet helemaal weet hoe het zit. Ik geef alleen de hele dag training

22:45

Wat is de post onvoorzien in de budget voor optie c

21:35

Laatste feedback van mijn rondje: Of we ook morgenavond iets over de risico's van plan C willen vertellen. Met name: Risico op meerkosten, risico bij verkoop: Schrikt het potentiële kopers af als er een schuld bij de woning zit van x0000 EUR?

21:37

Andere vraag: Welke mogelijkheid is er om **NIET** mee te doen? Mevrouw van 84 heeft absoluut geen trek in C. Wil best meebetalen, maar wil geen werklui en overlast in haar huis. Ze moest bijna huilen. Heb haar beloofd hier navraag naar te doen. Heb geprobeerd duidelijk te maken dat C ook voor haar voordeliger is, maar ze wil het absoluut niet.

21:37

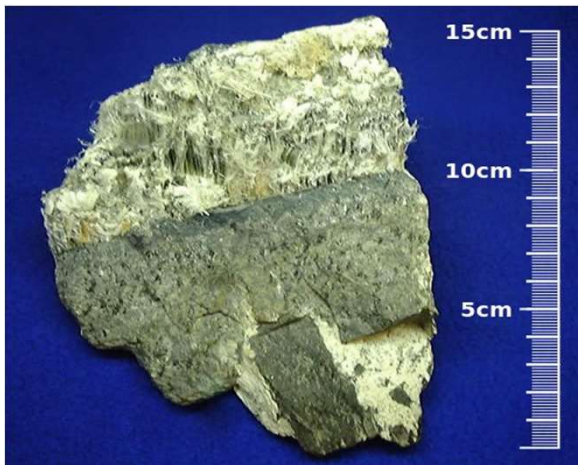
Additionele vraag: Hoe gaat aftrek betaalde rente in de praktijk? Krijgt men een opgave van JVM?

21:44

@Sander; alle berekeningen die we konden maken zijn verzonden. Voor de nieuwe eigenaren heb ik alvast e.e.a. aan tekst ingesloten o.b.v. de presentatie van morgenavond. In totaal 22 stuks individuele verzoeken beantwoord.

00:53 ✓

Asbest



- Aangetroffen in scheiding tussen winkels en woningen
- Geschatte kosten € 1.000.000,-
- Daarvan is 38% voor VvE bewoners
- Dit moet direct worden gesaneerd

- ✓ Besluit door de leden
- ✓ Vertrouwen van VvE bestuur
- ✓ Individuele aandacht georganiseerd
- ✓ Zekerheden voor eigenaren
- ✓ Financiële norm 'woonlasten neutraal'
- ✓ Plan voor uitvoering



Op donderdag 17 november 2016 was in de korf de bijzondere ledenvergadering. Tijdens deze vergadering is door de aanwezige leden gestemd voor de financiële richting van ons groot onderhoud.

Van de 97 bewoners van onze vereniging waren 74 bewoners aanwezig of vertegenwoordigd tijdens de vergadering. Dit was voldoende om een besluit te kunnen nemen. Om een keuze te maken voor een onderhoudsplan is het volgens onze splitsingsakte noodzakelijk dat 75% van de aanwezige/vertegenwoordigde bewoners voor een optie kiest.

Na de mogelijkheid tot het stellen van vragen is er gestemd met de volgende uitslag:

- Scenario A: 6 stemmen = 8%
- Scenario B: 12 stemmen = 16%
- Scenario C: 56 stemmen = 76%

Wij hebben als bewoners dus gekozen voor Scenario C! De komende periode gaan we aan de slag met het verder uitwerken van dit scenario. Uiteraard houden we u hiervan op de hoogte. Op korte termijn ontvangen de notulen van deze vergadering. Ook kunt u nog steeds een persoonlijke berekening laten maken. Deze kunt u aanvragen door een verzoek te sturen naar bestuur@bewonershamershof.nl. Heeft u vragen, opmerking of maakt u zich zorgen dan kunt u altijd contact opnemen met het bestuur.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur.

Pax Peter Wesselink
Remco Rijnders
Sander van Velthoven.

En dan nu... uitvoeren!

Leusden, 2 december 2016

Bestuur van de VVE
t.a.v. de heer Rijnders

Geachte heer Rijnders,

Aangezien scenario C is aangenomen teken ik als oudere bewoner bezwaar aan tegen dit plan.

Mijn leeftijd is 84 jaar en dit plan is totaal ongeschikt voor mijn leefomstandigheden. Ik ben niet meer in staat om zo'n ingreep binnenshuis aan te gaan .



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long horizontal line extending to the right.



Samengevat



- Probleem duidelijk hebben
- Zekerheden bieden
- Persoonlijke situatie inzichtelijk
- Betrokkenheid en gevoel van controle houden



Het nieuwe wonen



- Sander van Velthoven
(voorzitter VvE bewoners)
- René Pie
(projectleider energieloket)
+31622979147 - rene.pie@eeyoo.nl