



 VvE
2050

Van  **G** tot  **A** geregeld

Even voorstellen

- ✓ VvE2050 bestaat als bedrijf ruim 6 jaar en heeft een schat aan ervaring in VvE beheer, bouwkunde en energetica;
- ✓ Samenwerking tussen VvE Company, Gebouwmanagers en bouAd;
- ✓ Ervaring in opstellen rapportages, subsidie- en leningtrajecten en bouwkundige begeleiding.
- ✓ Nu ingeschakeld door VvE om door te kunnen pakken o.b.v. eerdere rapportages van andere partijen



Huishoudelijke mededelingen

- ✓ Het betreft een informatieavond zonder mogelijkheid tot besluitvorming. De besluitvorming zal volgen in de komende ALV;
- ✓ Verzoek om het geluid van de telefoons uit te zetten;
- ✓ Vragen kunnen na afloop van de presentatie gesteld worden.



Welke zaken waren er al beschikbaar (o.a.)

- ✓ Energie MaatwerkAdvies van Laan35 van 05-06-24
- ✓ Energieberekeningen door M3E van 05-03-25
- ✓ MJOP van Twinss van 03-02-2026



Pakketten aan maatregelen

- ✓ Fase 1, nu uit te voeren
 - ✓ Plafondisolatie bergingen
 - ✓ Dakisolatie
 - ✓ Isolerende panelen in kozijnen
 - ✓ Vervangen voordeuren

- ✓ Fase 2, later uit te voeren (afhankelijk van Flora & Fauna onderzoek)
 - ✓ Spouwmuurisolatie
 - ✓ Vraaggestuurde ventilatie



Vraag aan VvE2050

- ✓ Analyseer de bestaande documenten
- ✓ Vertaal het nieuwe MJOP naar een spaarplan
- ✓ Combineer het nieuwe MJOP met de verduurzamingswens, wat zich vertaalt in een DMOP met spaarplan
- ✓ Maak een maandlastencalculatie en vergelijk van beide scenario's
- ✓ Schets de 'roadmap' om van besluit naar uitvoering te komen



MJOP, wat doet dit financieel

Huidige reservering:	€ 200.000,-
Reservering bij nieuw MJOP:	€ 210.000,-

Om in het noodzakelijk onderhoud (instandhouding) van het complex te kunnen voorzien dient de jaarlijkse dotatie licht te worden verhoogd. Ook dient de reservering voor planmatig onderhoud jaarlijks met 3% te worden geïndexeerd, zoals ook op het MJOP is toegepast.

Een eenmalige extra bijdrage van de leden is naast de verhoging van de dotatie niet noodzakelijk.



Van MJOP naar DMOP met spaarplan

- ✓ Inpassen verduurzamingswerkzaamheden
- ✓ Invloed op onderhoudsbehoefte pand bepalen en verwerken
- ✓ Subsidies calculeren
- ✓ Lening calculeren
- ✓ Begeleidingskosten calculeren
- ✓ Dotatie planmatig onderhoud calculeren



DMOP uitgangspunten

- ✓ DMOP. Plafondisolatie bergingen, dakisolatie, nieuwe voordeuren en isolerende panelen in bestaande kozijnen
- ✓ VvE neemt flinke stappen in verduurzaming én onderhoud
- ✓ VvE gaat een lening aan bij het NWF (en/of gemeente Leiden)
- ✓ VvE vraagt subsidie aan bij de RVO
- ✓ VvE vraagt subsidie aan bij de Gemeente Leiden
- ✓ Gebouw gebonden label gaat van D naar C of B (calculatie M3E)

DMOP financieel

VvE Cruquiuslaan 11 t/m 165	2026	2027	2028
Beginstand reserve	€ 505.888	€ 569.905	€ 427.352
Dotatie *	€ 200.000	€ 206.000	€ 212.180
Subsidie RVO maatregelen **		€ 119.120	
Subsidie RVO begeleiding		€ 27.000	
Subsidie gemeente Leiden***		€ 78.000	
Lening NWF****		€ 1.100.000	
Uitgaven	€ 132.065	€ 487.750	€ 423.866
Uitgaven verduurzaming *****	€ 0	€ 1.012.783	€ 0
Directievoering (opgave vanuit MJOP)	€ 3.918	€ 9.173	€ 25.659
Procesbegeleiding verduurzaming		€ 24.200	
Directievoering verduurzaming 6%	€ 0	€ 60.767	€ 0
Eindstand reserve	€ 569.905	€ 427.352	€ 190.007

* Index dotatie 3% conform index MJOP

** Subsidiecalculatie conform EPA Laan35

*** Calculatie o.b.v. 50% verhuurde woningen (60x Portaal)

**** Wellicht (gedeeltelijk) te vervangen door lening gemeente Leiden

***** Kostprijs maatregelen conform EPA Laan35, met 3x 3% indexering

MJOP en DMOP in maandlasten

Financiering maatregelen	MJOP	DMOP
Investering in jaar verduurzaming (2027)	€ 3.631	€ 1.594.673
Bestaande onderhoudsreserves 1-1-26	€ 505.888	€ 505.888
Subsidie RVO maatregelen + begeleiding	€ 0	€ 146.120
Subsidie gemeente Leiden	€ 0	€ 78.000
Lening NWF	€ 0	€ 1.100.000
Jaarlijkse dotatie planmatig onderhoud (nu € 200.000,-)	€ 210.000,00	€ 200.000,00
Afwijking van huidige dotatie	€ 10.000,00	€ 0,00
Jaarlijkse rente en aflossing NWF (20 jaar)	€ 0,00	€ 81.084,00
Woningen (120)		
Invloed op periodieke bijdrage leden	MJOP	EP1
Rente en aflossing NWF (20 jaar)	€ 0,00	€ 56,31
Afwijking dotatie planmatig onderhoud	€ 6,94	€ 0,00
Energiebesparing per huishouden	€ 0,00	€ 0,00
Gemiddelde totale invloed op portemonnee leden	€ 6,94	€ 56,31
NWF lening EP--> 20 jaar tegen 4,02%		

3% index per jaar

niet gecalculeerd door Laan35

VRAGEN EN BESLUITVORMING

- ✓ Vragen over de presentatie;
- ✓ Besluitvormende vergadering op later moment;
- ✓ Besluitvorming pakket aan maatregelen;
- ✓ Besluitvorming extra onderzoek (F&F, asbest)
- ✓ Besluitvorming transitiebegeleiding;
- ✓ Besluitvorming machtiging VvE2050.



PAKKET AAN MAATREGELEN

De VvE dient een keuze te maken uit onderstaande 2 varianten:

- ✓ Grijs MJOP (geen verduurzaming);
- ✓ Duurzaam MJOP (met verduurzaming)
 - ✓ Plafondisolatie bergingen
 - ✓ Dakisolatie
 - ✓ Isolerende panelen in kozijnen
 - ✓ Vervangen voordeuren

BESLUITVORMING UITBESTEDEN TRANSITIEBEGELEIDING

- ✓ Projectbegeleiding (GM of BouAd) **subsidiabel**
 - voorbereiding;
 - vergunningen;
 - toezicht.

- ✓ Procesbegeleiding (VvE2050) **subsidiabel**
 - subsidies;
 - lening;
 - juridisch kader.

De transitiebegeleiding is reeds meegenomen in de calculaties van de verschillende pakketten aan maatregelen. Deze begeleiding zal daarmee geen additionele bijdrage van de leden met zich meebrengen.

VAN BESLUIT NAAR VERDUURZAMING

- ✓ Start maken met aanvraag lening, subsidies en vergunningen;
- ✓ Opstellen werkbesteding (i.o.m. TC);
- ✓ Opvragen, controleren en uitonderhandelen offerte;

- ✓ Besluitvormende vergadering → definitieve Go/No Go op offerte en aangaan lening;

- ✓ Afronden aanvraag lening, subsidies en vergunningen;
- ✓ Planning;
- ✓ Uitvoering;
- ✓ Oplevering.

BESLUITVORMING MACHTING VvE2050

De leden van de VvE wordt gevraagd een besluit te nemen over de volgende vraag:

Indien besloten is om het verduurzamingstraject in te gaan, zal de voorbereiding gestart moeten worden voor de aanvraag van de lening. De leden worden gevraagd om de beheerder en VvE2050 te mandateren dit te regelen.

BESLUITVORMING MACTIGING VvE2050

De leden van de VvE wordt gevraagd een besluit te nemen over de volgende vraag:

Indien besloten is om het verduurzamingstraject in te gaan, zullen de subsidies al aangevraagd moeten worden. De leden worden gevraagd om de beheerder en VvE2050 te mandateren dit te regelen.

BESLUITVORMING NADER ONDERZOEK

De leden van de VvE wordt gevraagd om toestemming voor eventuele noodzakelijke onderzoeken, indien van toepassing, ter voorbereiding op de werkzaamheden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan:

- ✓ Flora en fauna onderzoek quickscan *
- ✓ Asbestonderzoek *
- ✓ Spouwankeronderzoek

* Subsidiabel



EINDE PRESENTATIE

