

VOORBEREIDING ALV SPAARNE IV

SPAARNE IV
GEMEENTE HAARLEM

Auteur: Roos Korff de Gidts
Procesbegeleider: Roos Korff de Gidts

25 november 2025

INTRODUCTIE

Beste leden van VvE Spaarne IV,

In dit document leest u een samenvatting van de verduurzamingsplannen van uw gebouw.

We hebben verschillende plannen voor u uitgewerkt. Dit noemen we verduurzamingsscenario's.

Per scenario laten we duidelijk zien:

- Wat het kost
- Welke subsidies u kunt krijgen
- Wat u elke maand betaalt én bespaart

De scenario's lichten we graag toe tijdens de ALV op 25 november. Op deze avond kunt u ook al uw vragen en opmerkingen kwijt met betrekking tot het verduurzamingstraject.

Veel leesplezier!



**ROOS
KORFF DE GIDTS**

Procesbegeleider



3.1 SCENARIO'S HUIDIG, GRIJS EN DMJOP

Huidig

E

De VvE blijven doen wat ze nu doen. Geen aanpassingen in sparen voor onderhoud of verduurzaming en de woonlasten blijven gelijk.

Huidige woonlasten

€ 458 /mnd

VvE lasten	€	296
Reserveren onderhoud	€	210
Overige servicekosten	€	86
Individuele lasten	€	162
Energielasten*	€	162

Grijs

E

Update van het onderhoudsplan waarbij 'volgens het boekje' wordt gespaard en onderhouden. Er wordt niet verduurzaamd.

Stijging van de woonlasten

€ + 40 /mnd

VvE bijdrage	€	336
Reserveren onderhoud	€	250
Overige servicekosten	€	86
Individuele lasten	€	162
Energielasten*	€	162

DMJOP

E

Update van het onderhoudsplan waarbij 'volgens het boekje' wordt gespaard, onderhouden én waar op natuurlijke onderhoudsmomenten wordt verduurzaamd.

Stijging van de woonlasten

€ + 50 /mnd

VvE bijdrage	€	346
Reserveren onderhoud	€	260
Overige servicekosten	€	86
Individuele lasten	€	162
Energielasten*	€	162

* De energielasten zijn gebaseerd op basis van een gemiddeld verbruik voor uw type gebouw.

6 DE VERDUURZAMINGSSCENARIO'S

Scenario 1

B

We voeren slechts enkele No Regret maatregelen uit die veel impact hebben op energiekosten en onderhoudskosten en het comfort.

Verwachte stijging van de woonlasten

€ + 103 /mnd

Maatregelen

Dakisolatie

HR+++ beglazing in isolerend kozijnen
Nieuwe isolerende panelen incl. nieuwe kozijnen

Plafond bergingen isoleren

Ventilatiesysteem type C met CO2-sturing

Naad- en kierdichting

Spouwmuurisolatie

Financieel

Investering	€	1.053.510
Subsidie	€	309.577
Subsidie %		29%
Netto investering	€	743.933

Scenario 2

A

We gaan een stapje verder dan enkel de basis. Verder verduurzamen en streven naar een goed presterend gebouw wat op termijn gasloos kan worden.

Verwachte stijging van de woonlasten

€ + 41 /mnd

Maatregelen

Dakisolatie

HR+++ beglazing in isolerend kozijnen
Nieuwe isolerende panelen incl. nieuwe kozijnen

Plafond bergingen isoleren

Ventilatiesysteem type C met CO2-sturing

Naad- en kierdichting

Buitengevelisolatie

Financieel

Investering	€	1.476.047
Subsidie	€	388.366
Subsidie %		26%
Netto investering	€	1.087.681

Scenario 3

A++

Een verdergaande verduurzaming, waarbij we streven naar een gasloos, geheel toekomstbestendig en duurzaam VvE complex.

Verwachte stijging van de woonlasten

€ - 6 /mnd

Maatregelen

Dakisolatie

HR+++ beglazing in isolerend kozijnen
Nieuwe isolerende panelen incl. nieuwe kozijnen

Plafond bergingen isoleren

Ventilatiesysteem type C met CO2-sturing

Naad- en kierdichting

Buitengevelisolatie

Isolerende deuren

Financieel

Investering	€	1.849.351
Subsidie	€	502.213
Subsidie %		27%
Netto investering	€	1.347.138

***Let op:** het gaat hier om totale SVvE subsidie en subsidie van de Gemeente Haarlem anno 2025. Subsidie kan mogelijk hoger uitvallen door aanvullende regelingen.

6.1 SCENARIO 1. BASISISOLATIE

We voeren slechts enkele No Regret maatregelen uit die veel impact hebben op energiekosten, onderhoudskosten en het comfort.

Maatregelen

B

Dakisolatie

HR+++ beglazing in isolerend kozijnen

Nieuwe isolerende panelen incl. nieuwe kozijnen

Plafond bergingen isoleren

Ventilatiesysteem type C met CO2-sturing

Naad- en kierdichting

Spouwmuurisolatie

Scenario 1

Verwachte stijging van de woonlasten

€ **+103** /mnd

VvE lasten	€	500
Reserveren onderhoud	€	240
Overige servicekosten	€	86
Kosten lening	€	175
Individuele lasten	€	60
Energielasten	€	104
Fiscaal voordeel	€	-44

Samenvatting

Bruto investering	€ 1.053.510
Subsidie	€ 309.577
Netto investering	€ 743.933
Energiereductie	36%

Fiscaal voordeel is gebaseerd op gemiddelde renteaftrek voor de komende 5 jaar.

WELKE PROBLEMEN WORDEN OPGELOST?



TOCHT BIJ RAMEN EN/OF DEUREN



VOCHTIGE RAMEN EN/OF WANDEN



WARM IN DE ZOMER



WEINIG FRISSE LUCHT



ONGEWENSTE GEUREN



GEEN MOOI GEBOUW



VEEL GELUIDOVERLAST VAN BUITEN



KOUD BIJ RAMEN



KOUD BIJ DAK



KOUD BIJ VLOER



KOUD BIJ GEVEL

6.2 SCENARIO 2. BASISISOLATIE+

We gaan een stapje verder dan enkel basis isolatie. Verder verduurzamen en streven naar een goed presterend gebouw wat op termijn gasloos kan worden.

Maatregelen

A

Dakisolatie

HR+++ beglazing in isolerend kozijnen

Nieuwe isolerende panelen incl. nieuwe kozijnen

Plafond bergingen isoleren

Ventilatiesysteem type C met CO2-sturing

Naad- en kierdichting

Buitengevelisolatie

Scenario 2

Verwachte stijging van de woonlasten

€ + 41 /mnd

VvE lasten	€	474
Reserveren onderhoud	€	133
Overige servicekosten	€	86
Kosten lening	€	255

Individuele lasten	€	25
Energielasten	€	89
Fiscaal voordeel	€	-64

Samenvatting

Bruto investering	€	1.476.047
Subsidie	€	388.366
Netto investering	€	1.087.681
Energiereductie		45%

Fiscaal voordeel is gebaseerd op gemiddelde renteaftrek voor de komende 5 jaar.

WELKE PROBLEMEN WORDEN OPGELOST?



TOCHT BIJ RAMEN EN/OF DEUREN



VOCHTIGE RAMEN EN/OF WANDEN



WARM IN DE ZOMER



WEINIG FRISSE LUCHT



ONGEWENSTE GEUREN



GEEN MOOI GEBOUW



VEEL GELUIDOVERLAST VAN BUITEN



KOUD BIJ RAMEN



KOUD BIJ DAK



KOUD BIJ VLOER



KOUD BIJ GEVEL

6.3 SCENARIO 3. ZEER ENERGIEZUINIG PAKKET (ZEP)

Een verdergaande verduurzaming, waarbij we streven naar een gasloos, geheel toekomstbestendig en duurzaam VvE complex.

Maatregelen

A++

Dakisolatie

HR+++ beglazing in isolerend kozijnen

Nieuwe isolerende panelen incl. nieuwe kozijnen

Plafond bergingen isoleren

Ventilatiesysteem type C met CO2-sturing

Naad- en kierdichting

Buitengevelisolatie

Isolerende deuren

Scenario 3

Verwachte stijging van de woonlasten

€ - 6 /mnd

VvE lasten	€	449
Reserveren onderhoud	€	117
Overige servicekosten	€	86
Kosten lening	€	246
Individuele lasten	€	2
Energielasten	€	64
Fiscaal voordeel	€	-62

Samenvatting

Bruto investering	€	1.849.351
Subsidie	€	502.213
Netto investering	€	1.347.138
Energiereductie		60%

Fiscaal voordeel is gebaseerd op gemiddelde renteaftrek voor de komende 5 jaar.

WELKE PROBLEMEN WORDEN OPGELOST?



TOCHT BIJ RAMEN EN/OF DEUREN



VOCHTIGE RAMEN EN/OF WANDEN



WARM IN DE ZOMER



WEINIG FRISSE LUCHT



ONGEWENSTE GEUREN



GEEN MOOI GEBOUW



VEEL GELUIDOVERLAST VAN BUITEN



KOUD BIJ RAMEN



KOUD BIJ DAK



KOUD BIJ VLOER



KOUD BIJ GEVEL

6.5 ALLE SCENARIO'S OP EEN RIJTJE

Huidig E Huidige woonlasten € 458 /mnd <table> <tr> <td>VvE lasten</td> <td>€</td> <td>296</td> </tr> <tr> <td>Individuele lasten</td> <td>€</td> <td>162</td> </tr> </table>	VvE lasten	€	296	Individuele lasten	€	162	Grijs E Verwachte stijging van de woonlasten € + 40 /mnd <table> <tr> <td>VvE lasten</td> <td>€</td> <td>336</td> </tr> <tr> <td>Individuele lasten</td> <td>€</td> <td>162</td> </tr> </table>	VvE lasten	€	336	Individuele lasten	€	162	DMJOP E Verwachte stijging van de woonlasten € + 50 /mnd <table> <tr> <td>VvE lasten</td> <td>€</td> <td>346</td> </tr> <tr> <td>Individuele lasten</td> <td>€</td> <td>162</td> </tr> </table>	VvE lasten	€	346	Individuele lasten	€	162
VvE lasten	€	296																		
Individuele lasten	€	162																		
VvE lasten	€	336																		
Individuele lasten	€	162																		
VvE lasten	€	346																		
Individuele lasten	€	162																		
Scenario 1 B Verwachte stijging van de woonlasten € + 103 /mnd <table> <tr> <td>VvE lasten</td> <td>€</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Individuele lasten</td> <td>€</td> <td>60</td> </tr> </table>	VvE lasten	€	500	Individuele lasten	€	60	Scenario 2 A Verwachte stijging van de woonlasten € + 41 /mnd <table> <tr> <td>VvE lasten</td> <td>€</td> <td>474</td> </tr> <tr> <td>Individuele lasten</td> <td>€</td> <td>25</td> </tr> </table>	VvE lasten	€	474	Individuele lasten	€	25	Scenario 3 A++ Verwachte stijging van de woonlasten € - 6 /mnd <table> <tr> <td>VvE lasten</td> <td>€</td> <td>449</td> </tr> <tr> <td>Individuele lasten</td> <td>€</td> <td>2</td> </tr> </table>	VvE lasten	€	449	Individuele lasten	€	2
VvE lasten	€	500																		
Individuele lasten	€	60																		
VvE lasten	€	474																		
Individuele lasten	€	25																		
VvE lasten	€	449																		
Individuele lasten	€	2																		

TOT SLOT

Beste leden van VvE Spaarne IV,

Bedankt voor het lezen van dit document. We hopen dat het een inkijkje heeft gegeven in de eerste plannen voor het renoveren en verduurzamen van jullie gebouw.

Op 25 november geef ik graag meer toelichting op deze plannen en beantwoord ik graag jullie vragen.

Heeft u een vraag die niet kan wachten? Neem dan gerust contact met ons op via korffdegids@energiek-vastgoed.nl of bel 085 – 250 04 23.

Met vriendelijke groet,



**ROOS
KORFF DE GIDTS**

Procesbegeleider



**GOOGLE
FORMS KTO:**



Meer weten over onze aanpak?

Benieuwd naar de projecten waar we trots op zijn, of wilt u meer weten over hoe wij andere VvE's hebben geholpen met verduurzaming?

Neem gerust een kijkje op onze website: www.energiek-vastgoed.nl.