TOELICHTING VAN HET BESTUUR BIJ DE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN DE VVE DE ORANJEHOF OP 25 JUNI 2025

PLAN VOOR RENOVATIE EN VERDUURZAMING

Op 2 december 2022 heeft de ALV met een meerderheid van ca 90% besloten tot het uitvoeren van de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen en het daarvoor aanvragen van een lening.
De ALV heeft mandaat gegeven voor: Kosten renovatie en verduurzaming: € 3.425.685,-
Bedrag van lening: € 2.850.000,-
Na overleg met gemeente en monumentenzorg is het plan gesplitst in 2 fasen, omdat er bezwaren waren tegen de uitvoering van de kozijnen in het metselwerk (kade, kopgevels en straatzijde).

VERLOOP EN RESULTAAT FASE 1

Half oktober 2024 is de uitvoering van de renovatie fase 1 gestart:

- Kozijnen en ramen zijn vervangen door geïsoleerde aluminium kozijnen met HR++ glas met een houten woningtoegangsdeur.
- Borstweringen galerij woningzijde zijn geïsoleerd en voorzien van een nieuwe stuclaag in kleur.
- Ventilatie in de woning is CO2 gestuurd waardoor de luchtdoorstroming is bevorderd en de vochtige lucht bij het koken wordt afgezogen en de luchtkwaliteit van de woning is verbeterd.
- De elektra aansluitingen naar de woningen zijn vernieuwd vanaf de hoofdaansluiting.
- De vloer van de eerste verdieping onder de woningen zijn waar mogelijk geïsoleerd met een circa 80 mm dikke isolatie met een brandwerende laag. Hiermee zijn de woningen van de eerste verdieping aan de onderzijde geïsoleerd en ook beter brandwerend beschermd.
- De bestaande conventionele verlichting is vervangen door LED verlichting; een besparing in energie en op vervangingskosten omdat deze verlichting veel langer mee gaat.
- Er zijn in en om het complex enkele camera's gemonteerd om de veiligheid te verbeteren en om hangjongeren weg te houden.
- De galerijplafonds, wanden, hekwerk en kozijnen en deuren op de galerijen zijn geschilderd. Ook zijn de stalen kozijnen op de begane grond en de kozijnen en deuren die blijvend zijn geschilderd. Op het dak is de dakopbouw geschilderd.

PLANAANPASSINGEN IN FASE 1

- Bij constructieve berekeningen voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak bleek dat het dak niet sterk genoeg is voor de geplande 60 panelen. Er is een maximum van 24 panelen mogelijk. Een kosten/baten analyse laat snel zien dat dit geen verantwoorde investering is; nog niet meegenomen zijn onderhoudskosten en noodzakelijke vervanging van omvormers na 10 jaar.

vermogen per paneel	385	kwh	
vermogen 24 panelen	9240	kwh	
gezamenlijk verbruik 2024	64877	kwh	€ 14.261,71
geschatte opbrengst per jaar	8017	kwh	€ 1.762,35
kosten 24 zonnepanelen			€ 14.452,86

- Doordat de galerijkozijnen, muur en kabelgoot ca 8cm meer naar buiten moesten worden geplaatst in verband met de isolatie, zou op diverse plekken de bekabeling voor de deuropener te kort zijn en breken. Het deuropener systeem is te oud en er zijn geen onderdelen meer voor.

Fa. de Beij heeft (los van Heijmans) opdracht gekregen voor het geheel vervangen van het systeem.

- De in de oorspronkelijke begroting opgenomen glasvezelkabelaanleg (€ 52.690,-) wordt gratis aangelegd door KPN en is niet meer opgenomen in de begroting van fase 1.

FINANCIEEL OVERZICHT FASE 1

EINDAFREKENING FASE 1		bedragen inclusief opslagen en btw	
Totaal opdracht fase 1		€	2.022.574
Meerwerk	nieuwe sloten op galerijdeuren	€	1.757
	nieuw deurbeslag op galerijdeuren	€	2.846
	vervangen vd kabelgoot op de galerijen galerijen	€	6.684
	nieuw kozijn met zijlichten naast lift	€	8.441
	meerkosten in stelpost voor 108 voordeuren	€	59.167
	meerkosten in stelpost tbv CO2 afzuiging	€	31.028
	meerkosten in stelpost precario fase 1	€	1.831
	Totaal meerwerk	€	111.754
Minderwerk	asbest inventarisatie niet uitgevoerd	€	-21.324
	zonnepanelen niet uitgevoerd (nb.0% btw)	€	-50.167
	minder isospray materiaal	€	-1.946
	minder arbeid isospray (9% btw)	€	-3.283
	minder in stelpost isolatie galerijen	€	-1.471
	minder in stelpost aanslaglatten etc.	€	-5.427
	minder in stelpost berekeningen constructeur	€	-478
	minder in stelpost onderzoek plaatsing vliesgevel	€	-3.677
	minder in stelpost onvoorzien	€	-88.439
	Totaal minderwerk	€	-176.211
	EINDTOTAAL FASE 1	€	1.958.118

PLANAANPASSINGEN VOOR FASE 2

De aanpassingen in planfase 2 zijn het gevolg van eisen van Monumentenzorg en Welstand.
Op de 1e en 6e verdieping zijn de ramen in de oorspronkelijke architectuur aan de bovenkant gebogen. Bij de renovatie van 1986 zijn die ramen vervangen door een rechte variant en voor een rechte variant was de vergunning aangevraagd en ook de begroting was hierop gebaseerd.
Monumentenzorg ging hiermee niet akkoord.
Het heeft veel inspanning en tijd gekost een definitieve vergunning te krijgen.
Daarna heeft het nog geruime tijd geduurd voordat Heijmans een aangepaste begroting presenteerde.

BEGROTING FASE 2 EN FINANCIEN NA FASE 1

De begroting van Heijmans voor fase 2 is onverklaarbaar veel hoger dan kon worden verwacht op basis van de planaanpassingen.

KOSTEN RENOVATIE	
Contract fase 1 en 2 (incl opslagen incl btw)	€ 3.424.149
Contract fase 1 (incl opslagen incl btw)	€ 2.017.223
Resterend voor fase 2 (incl opslagen incl btw)	€ 1.406.926
Offerte Heijmans fase 2 (incl opslagen incl btw)	€ 2.137.252
Fase 2 boven de begroting (=52%)	€ 730.326
MIDDELEN	
Totaal lening nationaal warmtefonds	€ 2.850.000
Stand lening na fase 1	€ 1.282.209
Beschikbaar in kas (in reserve houden 200.000)	€ 450.000
In opdracht gegeven intercom	€ 58.933
TEKORT VOOR HEIJMANS UITVOERING FASE 2	€ -463.976

OPTIES VOOR FASE 2

De opties voor het vervolg:

1. Bezuinigen in het plan door onderdelen uit te stellen: er zijn te weinig onderdelen in het plan die los van elkaar kunnen worden uitgevoerd.
   Een bezuiniging van € 460.000 is niet haalbaar. Sparen voor de later uit te voeren onderdelen gaat veel te lang duren of maakt een verhoging van de bijdrage noodzakelijk.
   Het bestuur heeft deze optie als onhaalbaar beoordeeld.

2. Extra geld lenen bij het NWF of SVN: afgezien van de vraag of we bij het NWF een extra lening kunnen krijgen. Zou de bijdrage weer flink omhoog moeten:
   In het gunstigste geval; met een lening bij het NWF van € 550.000,- met een rente van 3,59% zijn de kosten 38.000,- per jaar. Het bestuur heeft ook deze optie als onhaalbaar beoordeeld.

3. De samenwerking met Heijmans beëindigen en een andere partij zoeken.
   Overleg met de architect en bouwtoezichthouder heeft het bestuur overtuigd dat dit de beste optie is met de grootste kans op het verkrijgen van een haalbaar financieel resultaat voor fase 2.
   Fase 2 is relatief eenvoudig en geschikt voor een ander soort (kleinere) aannemer en de markt is op dit moment gunstig.
   Voortvarendheid in de besluitvorming is noodzaak; onze lening bij het NWF vervalt op 26 augustus 2026, dus fase 2 moet dan in ieder geval in uitvoering zijn.
   We hebben daarom per direct de samenwerking met Heijmans opgezegd.
   De architect is in overleg met 2 geschikte aannemers en we hopen nog voor de Algemene Ledenvergadering een kostenraming te ontvangen, zodat we resultaat kunnen delen.
   Bij het verzenden van deze toelichting was dat helaas nog niet het geval.
   Wellicht wel op 25 juni.