CONCEPT TOELICHTING BIJ DE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN VVE DE ORANJEHOF OP 2 JUNI 2026

MEDEDELINGEN VAN HET BESTUUR, toelichting bij agendapunt 3

1. Opheffing CFE:
   de CFE is van rechtswege geëindigd op 31 december 2025 en alle appartementsrechten zijn omgezet naar eigendomsrechten en lidmaatschap van de VVE.
2. Vernieuwen gasmeter:
   het meetbedrijf Kenter heeft na constatering van het niet functioneren van de gasmeter een nieuwe meter geïnstalleerd. De metingen van de afgelopen maanden zijn onbetrouwbaar geweest.
3. Daken en onderzoek naar 'groen dak':
   voordat er stappen gezet kunnen worden naar groene daken is een constructief onderzoek van de daken nodig. Dit onderzoek is ook nodig om te bepalen hoeveel grind er verwijderd moet worden. Er worden offertes aangevraagd.
4. Vernieuwen waterleidingen:
   Het gebouw heeft op dit punt te maken met onverwachte tegenvallers.
   De waterleidingen in het gemeenschappelijk gebied blijken dringend aan vervanging toe, er zijn in de afgelopen maanden meerdere ernstige lekkages geweest en de tijd van noodreparaties is voorbij; het telkens vervangen van kleine stukjes heeft de kwaliteit van het geheel niet verbeterd en de kans op lekkages wordt steeds groter.
   In samenspraak met de fa Root hebben we een noodopdracht gegeven voor het vervangen van de meest noodzakelijke (en lekkende) delen voor een bedrag van € 25.562,87 inclusief btw.
   Voor dit bedrag vragen wij u in deze vergadering alsnog uw akkoord.
5. Hieraan gerelateerd nogmaals de dringende waarschuwing voor ongeoorloofd gebruik van wasmachines en/of vaatwassers in de appartementen. Wij zullen gebruikers aansprakelijk stellen voor kosten die voortvloeien uit het afwijzen van aansprakelijkheid door onze verzekeringsmaatschappij ten gevolge van dit ongeoorloofd gebruik.
6. Camera's en beelden:
   Een uitgebreide toelichting over het beleid kunt u terugvinden in uw 'mijn Huishouding' portaal. Korte samenvatting:
   Camerabeelden worden uitsluitend gedeeld met politie of justitie bij een officiële aangifte of onderzoek, indien wettelijk verplicht en in uitzonderlijke gevallen aan direct betrokkenen.
   Verzoeken tot inzage worden alleen in behandeling genomen als er een officiële aangifte bij de politie is gedaan of er een aantoonbaar juridisch gerechtvaardigd belang is.
7. Afhandeling fase 1, vergoeding kosten Heijmans.
   Contractueel is vastgelegd dat we de samenwerking voortijds kunnen beëindigen waarbij we 'uitgevoerd werk' dienen te betalen. Na het beëindigen van de samenwerking met de fa. Heijmans is er een discussie ontstaan over de definitie van de term 'uitgevoerd werk' en Heijmans claimde een bedrag van ca, € 193.000,-. We hebben deze claim betwist en juridisch advies gevraagd. Uiteindelijk zijn we met Heijmans tot overeenstemming gekomen voor een vergoeding van € 30.000,-.
   Voor dit bedrag vragen wij uw toestemming.

GROOT ONDERHOUD, RENOVATIE EN VERDUURZAMING, toelichting bij agendapunt 8.

KORTE GESCHIEDENIS

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.
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).

FASE 1

Half oktober 2024 is de uitvoering van de renovatie fase 1 gestart en de laatste werkzaamheden zijn eind 2025 afgerond.
Totale kosten € 1.958.118,- plus daarnaast de kosten voor het vernieuwen van de intercom op de galerij € 58.933,-
We hebben na fase 1 nog € 1.258.342,17 over in de lening van het NWF.

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 deze 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 kostenraming presenteerde.

FASE 2

Op basis van die voorlopige (niet complete) kostenraming voor fase 2 van Heijmans is op 15 mei 2025 de samenwerking met Heijmans opgezegd, zoals besproken in de ALV van 25 juni 2025.
Er was op basis van de kostenramingen van de architect en inschattingen van onze onafhankelijke financiële bouwbegeleider genoeg reden om prijsopgaven te vragen bij andere partijen met de verwachting dat die binnen het beschikbare restbudget zouden vallen.

Er zijn 2 aannemers uitgenodigd voor prijsvorming op basis van tekeningen en werkomschrijving van architectenbureau Archivolt.
Helaas bleken beide prijsopgaven, ook na verdere besprekingen niet haalbaar binnen het verwachtte budget van ca. € 1.750.000,- (budget is afhankelijk van aan te houden reserve).

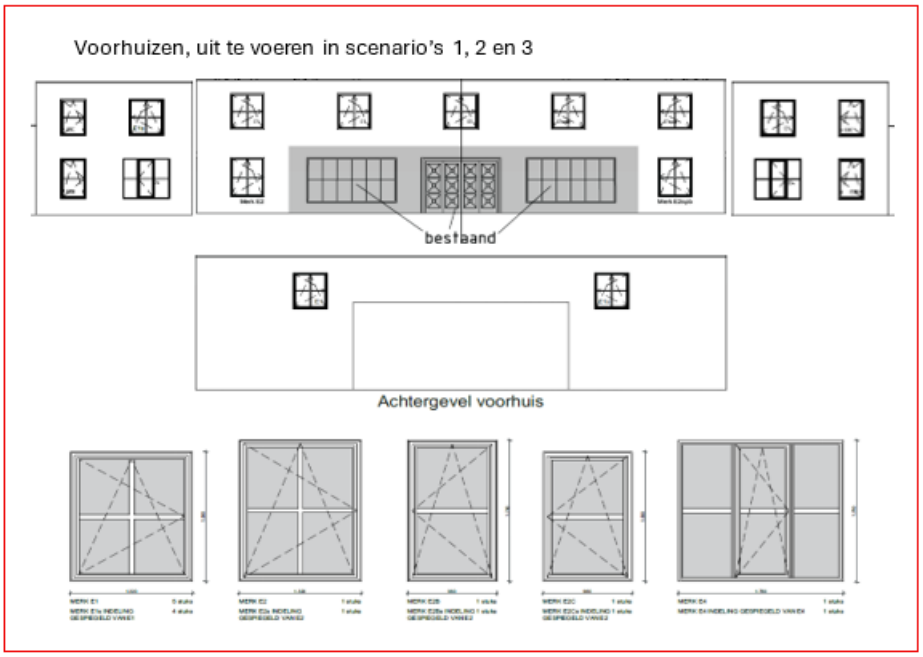
Het bestuur heeft in overleg met de architect en de aannemers vooronderzoek gedaan naar haalbare deel scenario's. Daarbij kregen we het advies zoveel mogelijk extra middelen te zoeken en zoveel mogelijk van het project uit te voeren; het opsplitsen in delen zorgt voor hoge extra kosten die eigenlijk 'onnodig' zijn.

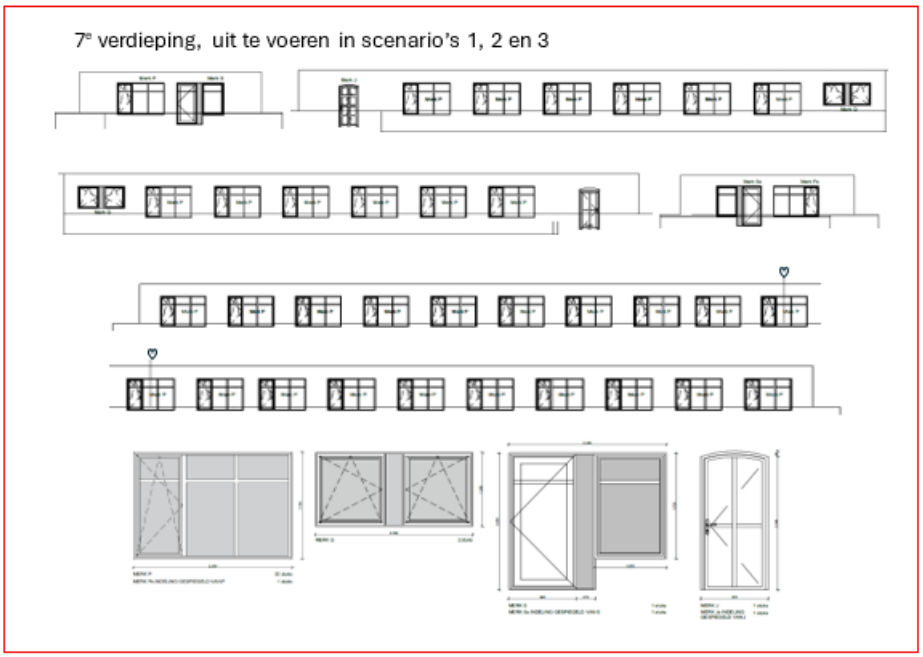
Het bestuur heeft daarom contact opgenomen met het Nationaal Warmte Fonds om de mogelijkheden voor een aanvullende lening te onderzoeken.
Het NWF bleek zeer behulpzaam: de einddatum van bestaande lening is verschoven, zodat die niet half augustus 2026 verloopt en we kunnen een aanvullende lening krijgen van maximaal € 1.128.500,- tegen een rente van 3,95%.

Ook kwam de medewerker van het NWF met een voorstel voor een derde aannemer (Meerbouw), waar we inmiddels ook de prijzen van hebben ontvangen.

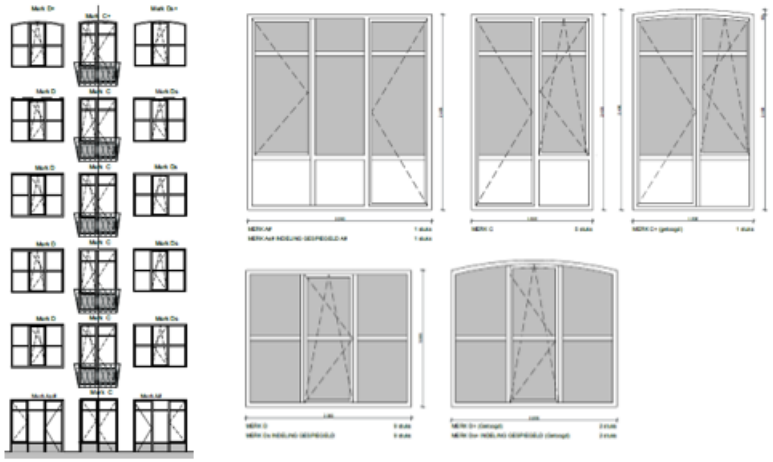
We hebben verschillende scenario's berekend voor 2 aannemers: JCN en Meerbouw, de derde aannemer is afgevallen. We hebben 3 scenario's overgehouden uit het onderzoek
In de berekeningen staat geen budget; budget is in elk scenario afhankelijk van het wel of niet aangaan van een extra lening en de hoogte van de gewenste kasreserve.
De scenario's zijn bedoeld als raamwerk en basis voor het maken van een principekeuze.
De gebruikte cijfers zijn zoals ze nu bekend en aangeboden zijn. Gezien de politieke en economische situatie op het wereldtoneel lijkt het niet ondenkbaar dat de begrotingsbedragen nog aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn.

Ter informatie een overzicht van de nog niet vernieuwde kozijnen, waarbij aangegeven in welke scenario's ze worden uitgevoerd.

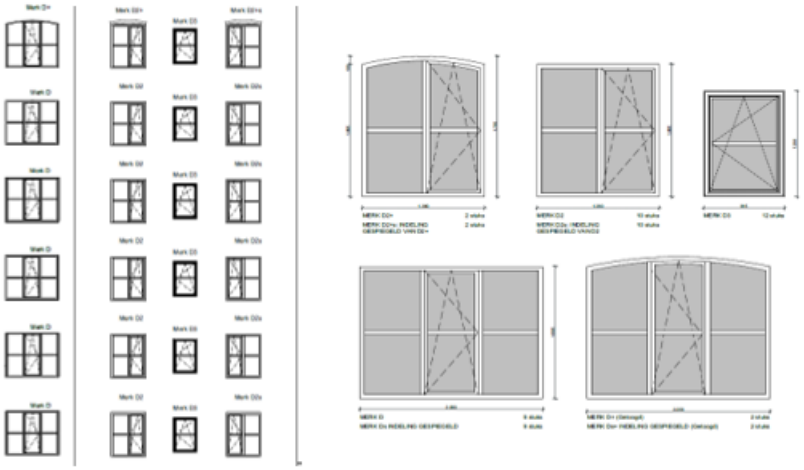




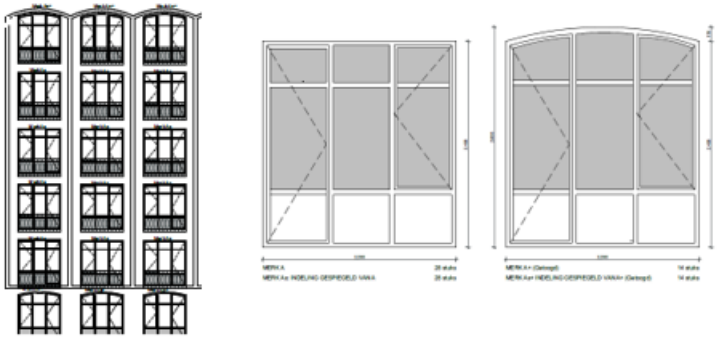
Huisnummers x01 en x02, uit te voeren in scenario 1 en 2

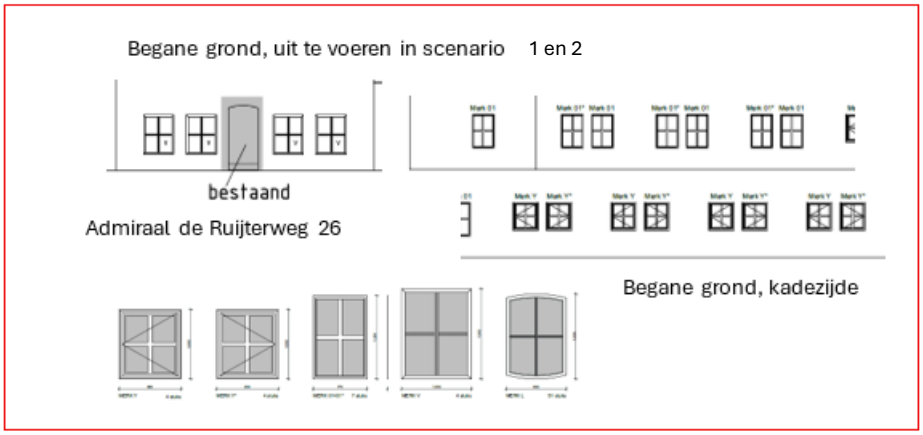


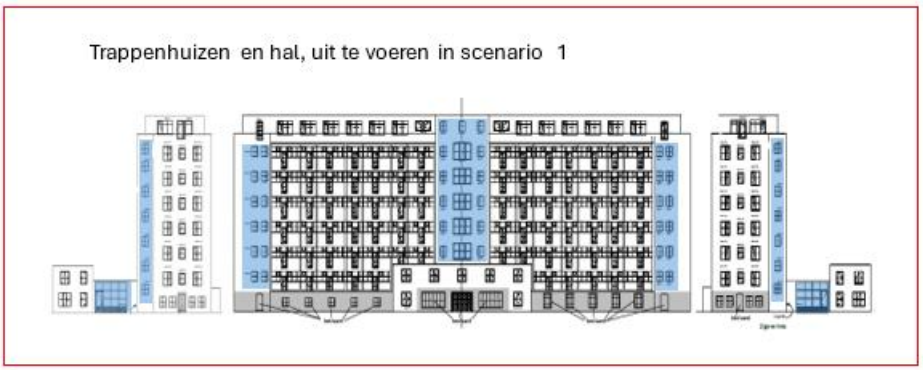
Huisnummers x17 en x18, uit te voeren in scenario 1 en 2



Huisnummers x03 t/m x16, uit te voeren in scenario 1 en 2



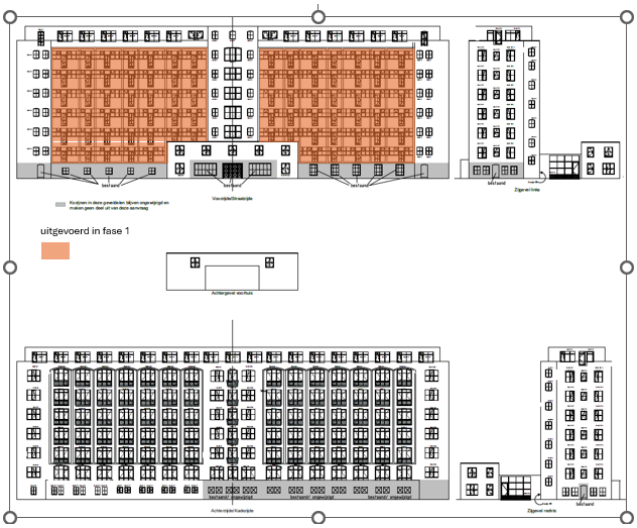




SCENARIO 1

Het vervangen van alle kunststofkozijnen en renoveren van de balkonhekken, zoals oorspronkelijk gepland voor fase 2. (Dus alle kozijnen met uitzondering van de in fase 1 uitgevoerde kozijnen-oranje gearceerd)

Dit scenario zou eventueel haalbaar zijn als we het laten uitvoeren door aannemer Meerbouw, met een maximale lening en gebruik van nagenoeg alle kasreserve. (waterleidingrenovatie nog niet ingecalculeerd)



Het gebruiken van alle kasreserves is geen realistische optie en daarbij is de Meerbouw begroting een raming en niet 100% zeker en niet uitgewerkt.

Dit scenario is daarom slechts ter informatie en wordt niet ter stemming voorgelegd.

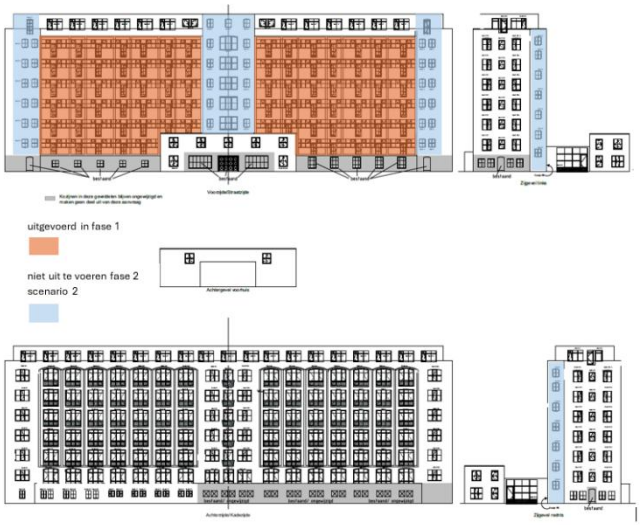
Ter informatie ook het overzicht van de verhoging van de servicekosten bij het aangaan van de maximale lening van € 1.128.500,- tegen een rente van 3,95%. (inbegrepen zijn de overige kosten per maand, waaronder voorschot stookkosten, ongewijzigd t.o.v.. 2025)

SCENARIO 1	JCN	MEERBOUW
raming aannemer voor totaal fase 2	€ 2.989.000	€ 2.845.429
daarbij de overige ramingen (bedragen begroting Archivolt)		
stucwerk herstel binnen	€ 42.000	€ 42.000
verwarmingsinstallaties	€ 55.000	€ 55.000
kosten toezicht en architect	€ 47.000	€ 47.000
TOTAAL kostenraming fase 2	€ 3.133.000	€ 2.989.429
te betalen met:		
restant lening 1 NWF	€ 1.258.342	€ 1.258.342
maximaal bij te lenen NWF	€ 1.128.500	€ 1.128.500
noodzakelijke eigen middelen	€ 746.158	€ 602.587
totaal in kas dec 2025	€ 656.674	€ 656.674
kasreserve	€ -89.484	€ 54.087

VERHOGING VAN DE BIJDRAGE BIJ AANVULLENDE LENING VAN € 1.128.500,-				
maximaal bijlenen € 1.128.500,- tegen een rente percentage 3,95%				
kosten rente en aflossing p/jaar	€ 81.706			
kosten rente en aflossing p/maand	€ 6.809			
totaal aantal breukdelen	37.553			
kosten per breukdeel per jaar	€ 2,18			
huisnummers	breukdelen	huidige bijdrage	verhoging bijdrage	bijdrage na extra lening
Admiraal de Ruijterweg 26	2100	€ 1.914	€ 381	€ 2.295
nr. 98	864	€ 544	€ 157	€ 701
nr. 99	1015	€ 637	€ 184	€ 821
nr. X01	295	€ 288	€ 53	€ 341
nr. X02	234	€ 234	€ 42	€ 277
nr. X03, 04, 07, 08, 11, 12, 15, 16	289	€ 272	€ 52	€ 325
nr. X05, 06, 09, 10, 13, 14	218	€ 224	€ 40	€ 263
nr. X17, 18	365	€ 336	€ 66	€ 402
nr.700	4300	€ 3.999	€ 780	€ 4.778

SCENARIO 2

Het vervangen van kunststofkozijnen voor alle woningen en het renoveren van de balkonhekken, zoals oorspronkelijk gepland voor fase 2. Niet vervangen worden de kozijnen van alle trappenhuizen (blauw gearceerd) en de kozijnen die al in fase 1 zijn uitgevoerd.
(oranje gearceerd)



SCENARIO 2	JCN	MEERBOUW
raming aannemer voor alle woningen	€ 2.100.000	€ 2.521.411
overige ramingen	€ 144.000	€ 144.000
TOTAAL kostenraming fase 2	€ 2.244.000	€ 2.665.411
te betalen met:		
restant lening 1 NWF	€ 1.258.342	€ 1.258.342
bij te lenen NWF	€ 800.000	€ 800.000
noodzakelijke eigen middelen	€ 185.658	€ 607.069
totaal in kas dec 2025	€ 656.674	€ 656.674
kasreserve	€ 471.016	€ 49.605

Dit scenario is mogelijk als we een extra lening aangaan bij het NWF.
De hoogte van die lening is afhankelijk van de beoogde kasreserve die we willen/moeten overhouden en de verhoging van de VVE bijdrage die leden bereid zijn te betalen.

VERHOGING VAN DE BIJDRAGE BIJ AANVULLENDE LENING VAN € 800.000,-				
bijlenen € 800.000,- tegen een rente percentage 3,95%				
kosten rente en aflossing p/jaar	€ 57.922			
kosten rente en aflossing p/maand	€ 4.827			
totaal aantal breukdelen	37.553			
kosten per breukdeel per jaar	€ 1,54			
huisnummers	breukdelen	huidige bijdrage	verhoging bijdrage	bijdrage na extra lening
Admiraal de Ruijterweg 26	2100	€ 1.914	€ 270	€ 2.184
nr. 98	864	€ 544	€ 111	€ 655
nr. 99	1015	€ 637	€ 130	€ 768
nr. X01	295	€ 288	€ 38	€ 326
nr. X02	234	€ 234	€ 30	€ 265
nr. X03, 04, 07, 08, 11, 12, 15, 16	289	€ 272	€ 37	€ 309
nr. X05, 06, 09, 10, 13, 14	218	€ 224	€ 28	€ 252
nr. X17, 18	365	€ 336	€ 47	€ 383
nr.700	4300	€ 3.999	€ 553	€ 4.551

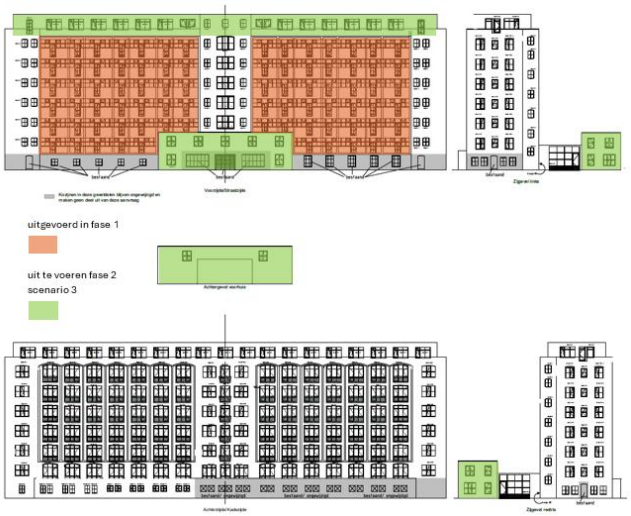
VERHOGING VAN DE BIJDRAGE BIJ AANVULLENDE LENING VAN € 500.000,-				
bijlenen € 500.000,- tegen een rente percentage 3,95%				
kosten rente en aflossing p/jaar	€ 36.201			
kosten rente en aflossing p/maand	€ 3.017			
totaal aantal breukdelen	37.553			
kosten per breukdeel per jaar	€ 0,96			
huisnummers	breukdelen	huidige bijdrage	verhoging bijdrage	bijdrage na extra lening
Admiraal de Ruijterweg 26	2100	€ 1.914	€ 169	€ 2.083
nr. 98	864	€ 544	€ 69	€ 614
nr. 99	1015	€ 637	€ 82	€ 719
nr. X01	295	€ 288	€ 24	€ 311
nr. X02	234	€ 234	€ 19	€ 253
nr. X03, 04, 07, 08, 11, 12, 15, 16	289	€ 272	€ 23	€ 295
nr. X05, 06, 09, 10, 13, 14	218	€ 224	€ 18	€ 241
nr. X17, 18	365	€ 336	€ 29	€ 365
nr.700	4300	€ 3.999	€ 345	€ 4.344

De overzichten zijn gemaakt voor de noodzakelijke verhoging van de servicekosten bij het aangaan van een lening van € 800.000,- tegen een rente van 3,95% of het aangaan van een lening van € 500.000,- tegen een rente van 3,95%.
(inbegrepen zijn de overige kosten per maand, waaronder voorschot stookkosten, ongewijzigd t.o.v.. 2025)

In de Algemene Ledenvergadering van 2 juni 2026 zullen we u vragen akkoord te gaan met scenario 2 en het aanvragen van een aanvullende lening van € 800.000,-

Voor scenario 2 is JCN duidelijk de goedkopere aannemer en ook de kostenraming is zorgvuldiger en gedetailleerder. Bij keuze voor deze aannemer en dit scenario zal het bedrag nog definitief moeten worden vastgesteld en kan gezien de geopolitieke situatie ook nog iets hoger uitvallen. Datzelfde geldt voor de kosten in de 'overige ramingen'.
We stellen voor een extra lening aan te vragen met een hoogte van € 800.000,- om zeker te zijn dat we dit scenario kunnen afronden zonder al teveel beroep te doen op de reserves.
Alles wat niet wordt gebruikt hoeft uiteindelijk ook niet betaald te worden.
Na afronding van het gehele project kan de maandelijkse bijdrage dan weer worden herzien.

Als de ALV geen toestemming geeft voor het aanvragen van een aanvullende lening gaan naar de enige andere optie:
SCENARIO 3
Het alleen vernieuwen van de kozijnen van de 7e verdieping en de voorhuizen.



SCENARIO3	JCN	MEERBOUW
het vervangen van de bestaande kunststof kozijnen van alleen de 7e verdieping en de voorhuizen		
raming aannemer voor voorhuizen en 7e verd.	€ 500.000	€ 602.041
overige ramingen (bedragen begroting Archivolt)		
vergunningen exclusief	€ -	€ -
stucwerk herstel binnen	€ 7.500	€ 7.500
kosten toezicht en architect	€ 10.000	€ 10.000
TOTAAL kostenraming fase 2	€ 517.500	€ 619.541
restant lening 1 NWF	€ 1.258.342	€ 1.258.342
bij te lenen NWF	€ -	€ -
noodzakelijke eigen middelen	€ -	€ -
totaal in kas dec 2025	€ 656.674	€ 656.674
kasreserve	€ 656.674	€ 656.674

Dit scenario kan worden uitgevoerd zonder aanvullende lening; er blijft dan nog een bedrag van ca. € 740.000,- over uit de 1e lening.
Het restantbedrag zal dan niet worden opgenomen uit het bouwdepot en er zal geen aflossing en rente over worden berekend.
Dit betekent wel dat er een groot deel van de reeds ontvangen € 136.916,98 subsidie terugbetaald zal moeten worden omdat we het project niet voor april 2027 kunnen afronden.
Opnieuw subsidie aanvragen is helaas niet mogelijk.

Wij hopen op een grote opkomst op 2 juni.
Mocht u voorafgaand vragen hebben naar aanleiding van dit document kunt u die sturen naar bestuur.oranjehof@gmail.com