

VvE Sint Gregorius

Samen Renoveren &

Verduurzamen op weg naar 25-26'

Deel II

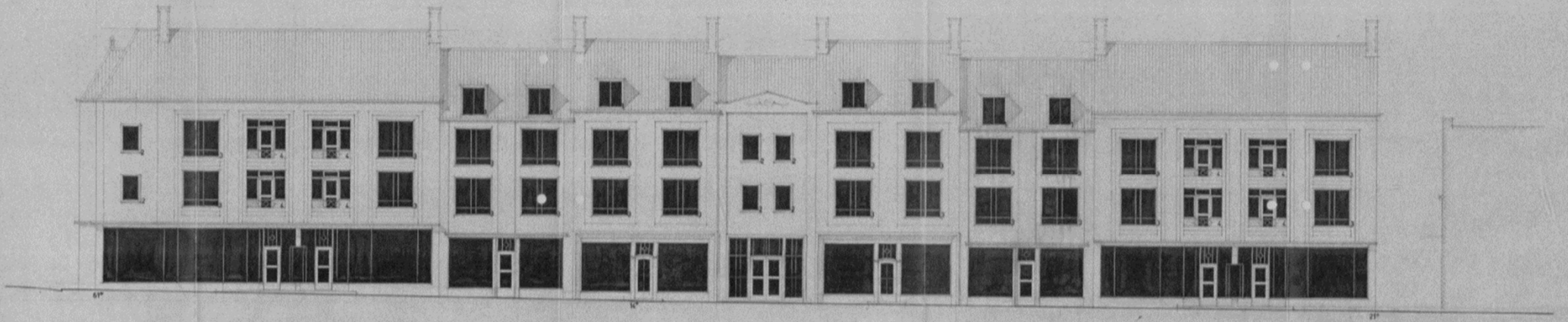
VvE Bestuur

Judith Bijl

Gertjan Adriaanse

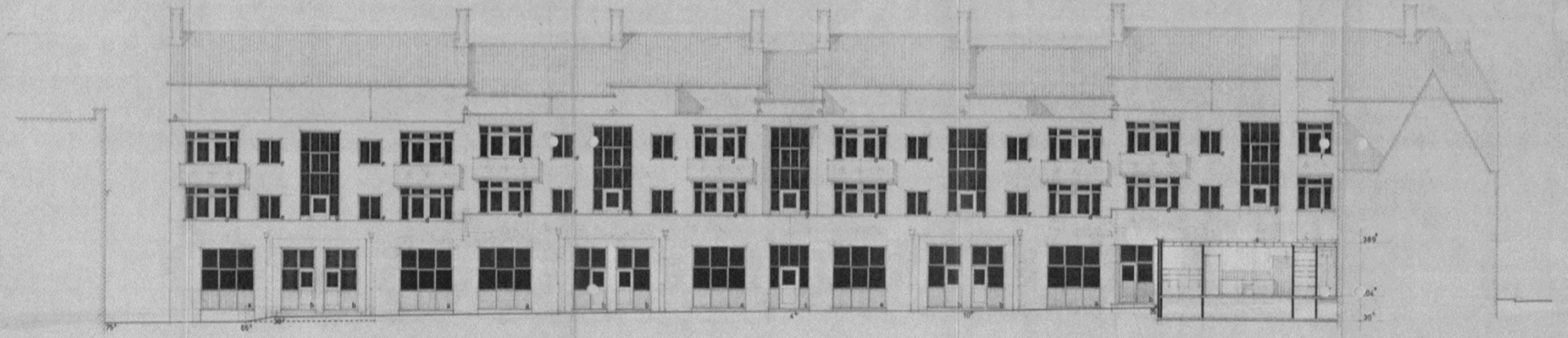
Lennart van Loon



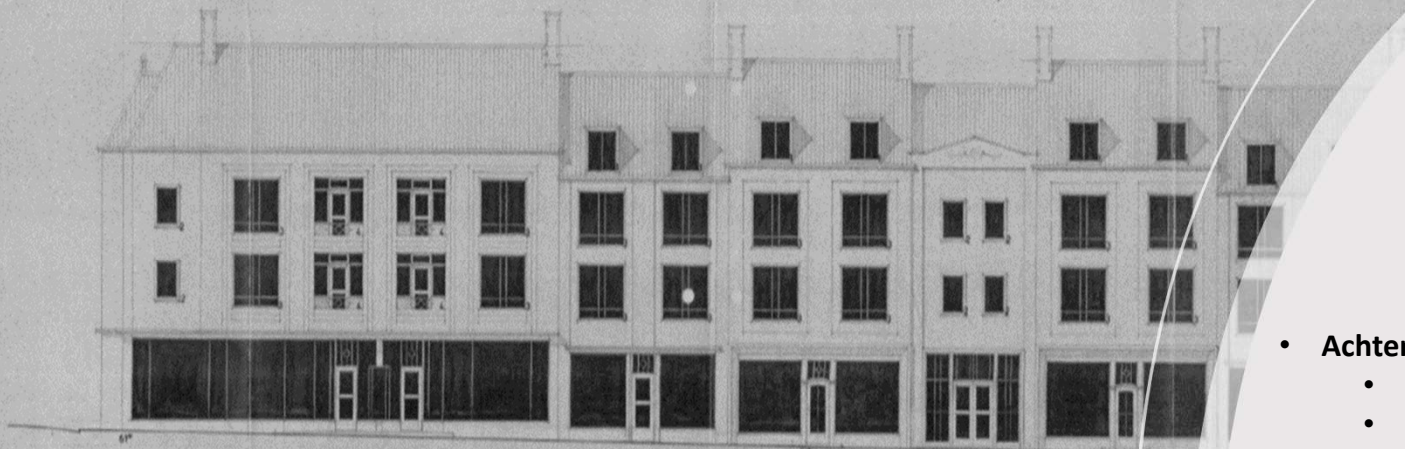


VOORGEVEL - SEGERSTRAAT

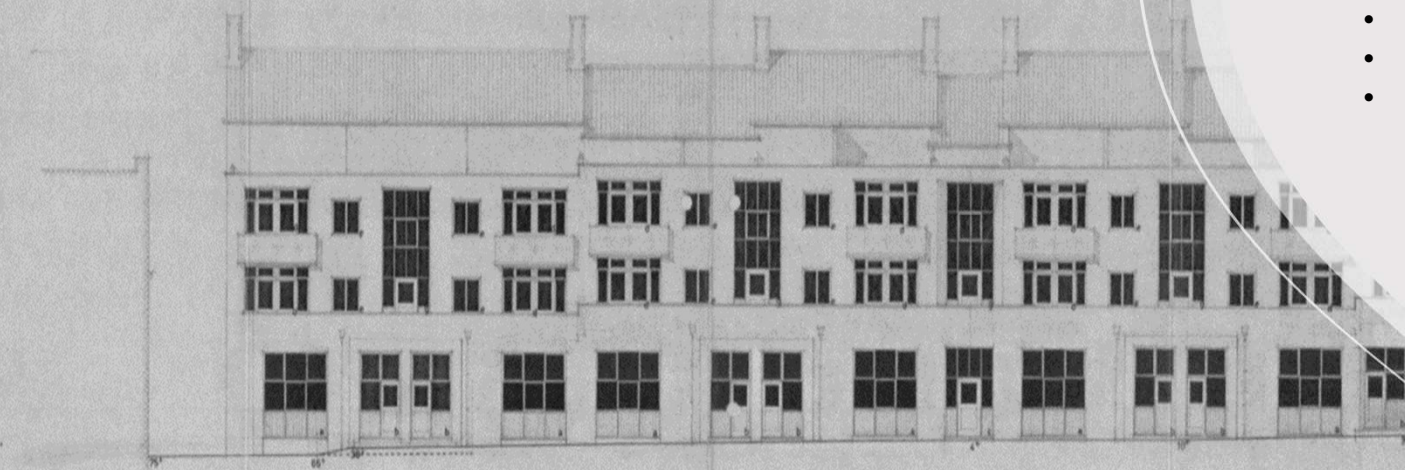
N.A.P. 285'



ACHTERGEVEL



VOORGEVEL SEGERSTRAAT



ACHTERGEVEL

- **Achtergrond Informatie - VvE Sint Gregorius**
 - Gebouwd in 1956
 - VvE Opgericht in 1979
 - Huidig VvE Bestuur grotendeels sinds 2018
 - Flex VvE Beheer – Dhr. F. Landsbergen
 - 16 Appartementen
 - 8 Winkels
 - 2 Garages
 - Gelegen in het stadscentrum van Middelburg
 - Beschermd Stadsgezicht – Middelburgs Profiel
 - Energielabels C tot G
 - Verduurzaming & Renovatie Traject sinds 2018

Meerjarenonderhoudsplan

223874 • Appartementen/ winkels

Segeersstraat 24-70
Middelburg



Perfectkeur

Segeerstraat 24-70
4331 JP Middelburg



Energie Advies

Renoveren & Verduurzamen

Effectieve en daadkrachtige aanpak nodig

MJOP

- Nieuw MJOP in 2018 - 2019
- Duidelijke inzichten in gebreken en prioriteiten
- Energie Advies rapportage laten opstellen met oog op verduurzaming
- Werkgroep met leden vanuit de VvE om samen een plan van aanpak op te stellen

Renoveren

- Dak K – Dakkap (Dakpannen - Lood - Dakbeschot – Schoorstenen – Dakgoten)
- Dak P – Platdak (Dakbedekking - Schoorstenen – Afwatering)
- Dak G – Galerij (Vocht onder coatingsvloer)
- Kozijnen & Ramen (Enkelglas in metalen of houten kozijnen)
- Gevel voor- & achterzijde van het complex is in verslechterde staat

Verduurzamen

- Effectieve en haalbare energiebesparende maatregelen inventariseren
- Inventarisatie van mogelijke projectpartners op technisch en financieel vlak
- Kostenramingen opstellen & de financiële haalbaarheid toetsen
- VvE Leden meenemen in dit gehele process door regelmatig te vergaderen

Plan van
Aanpak

- Moet een duidelijk beeld geven over de wensen van de VvE aan elk geïnteresseerde partij
- Het Plan van Aanpak ook tastbaar maken voor de Leden van de VvE

2018 - 2021



Renoveren & Verduurzamen

Effectieve en daadkrachtige aanpak nodig

MJOP

- Nieuw MJOP in 2018 - 2019
- Duidelijke inzichten in gebreken en prioriteiten
- Energie Advies rapportage laten opstellen met oog op verduurzaming
- Werkgroep met leden vanuit de VvE om samen een plan van aanpak op te stellen

Renoveren

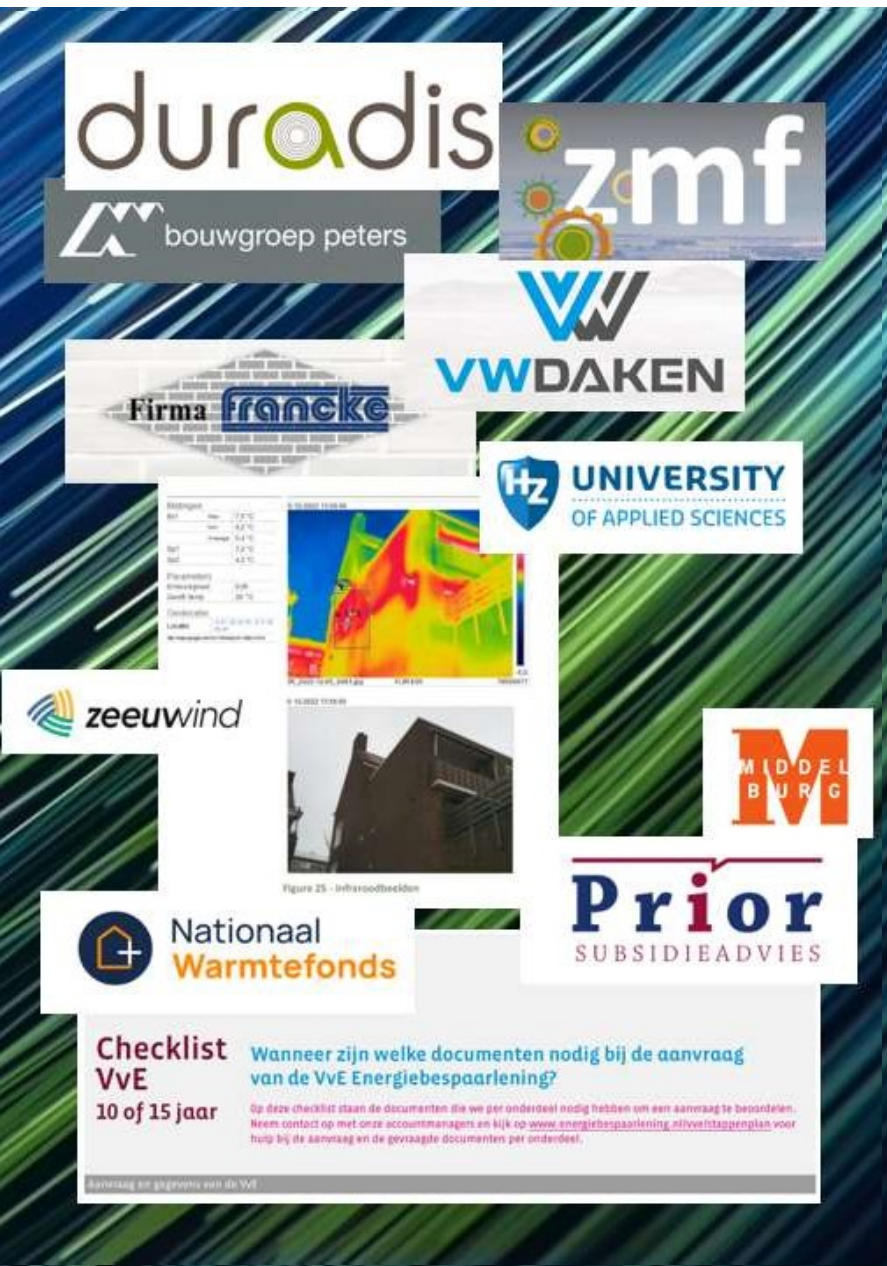
- Dak K – Dakkap (Dakpannen - Lood - Dakbeschot – Schoorstenen – Dakgoten)
- Dak P – Platdak (Dakbedekking - Schoorstenen – Afwatering)
- Dak G – Galerij (Vocht onder coatingsvloer)
- Kozijnen & Ramen (Enkelglas in metalen of houten kozijnen)
- Gevel voor- & achterzijde van het complex is in verslechterde staat

Verduurzamen

- Effectieve en haalbare energiebesparende maatregelen inventariseren
- Inventarisatie van mogelijke projectpartners op technisch en financieel vlak
- Kostenramingen opstellen & de financiële haalbaarheid toetsen
- VvE Leden meenemen in dit gehele process door regelmatig te vergaderen

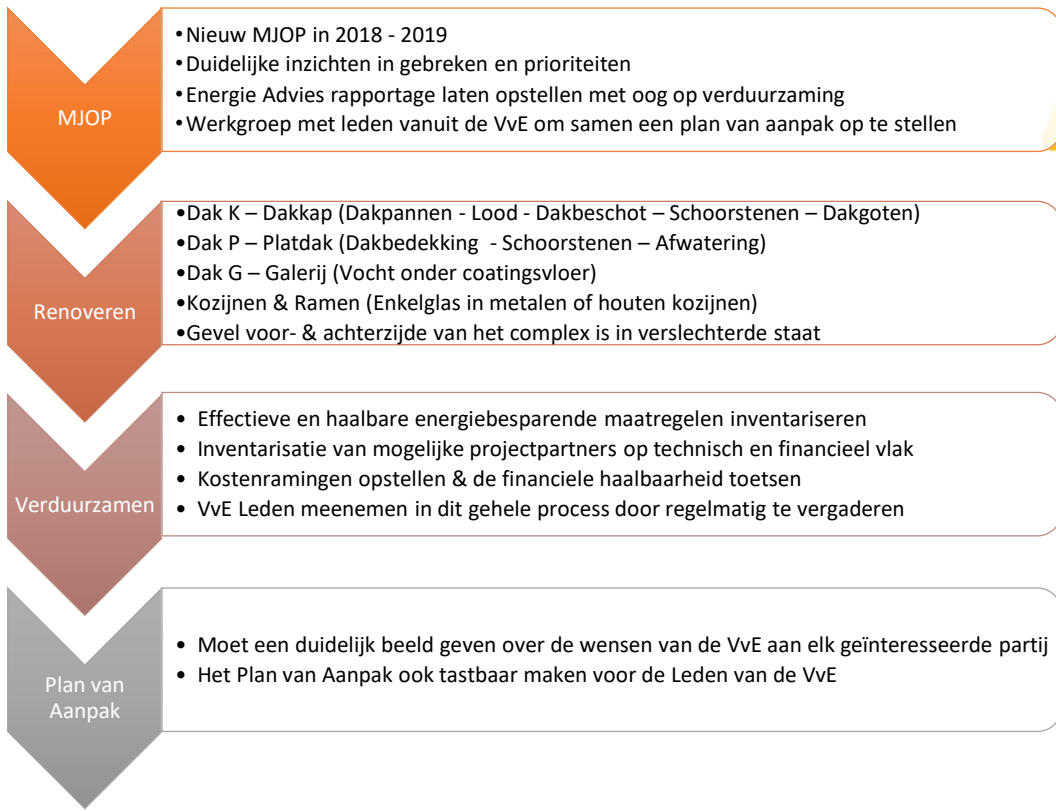
Plan van
Aanpak

- Moet een duidelijk beeld geven over de wensen van de VvE aan elk geïnteresseerde partij
- Het Plan van Aanpak ook tastbaar maken voor de Leden van de VvE



Renoveren & Verduurzamen

Effectieve en daadkrachtige aanpak nodig



2018 - 2021

2021

Visie voor de VvE Sint Gregorius op weg naar 24-25'

2024 / 2025

Sparen

- Voldoende doteren aan onderhoud om onze gezamenlijke doelen te bereiken (Begroting 2022)
- Duidelijke verhoging van 40% verdeeld over Algemeen, Woningen, Lift & Bergingen / Garages

Besparing

- Oprichting van een Klusteam
 - Minimaal één project vanuit het MJOP per jaar
- Deel van het onderhoud in eigen beheer (Minimaal €5000 Per / Jaar)

Investeren

- In de juiste onderhoudsprojecten (Schilderen / Gevelrenovatie / Energiebesparingen)
- In een krachtige, zelfonderhoudende en solidaire VvE voor alle eigenaren

Begeleiding - Extern

- Project Verduurzaming
 - Stabiele Verduurzamingspartner vinden voor Projectbegeleiding
 - Offerte vergelijking verduurzamingsmogelijkheden
 - Vergunning(en) Gemeente
- Subsidies & Leningen
 - Subsidie kennis van Regionaal, Nationaal en Europees Niveau
 - Lening bij het Energie Bespaarfonds / VvE Nationaal Warmtefonds



Voorgevel



Achterevel



- **Ondernomen Stappen – Sinds Zmf Presentatie in 2023**

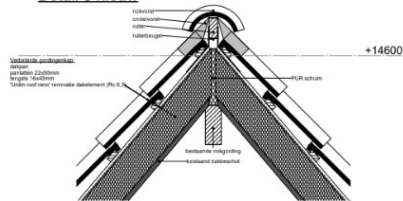
- Solide Partner voor Projectbeheer gevonden.
 - Poortvliet Bouwadvies uit Vlissingen
- Het opstellen van;
 - Advies voor Renovatie, Verduurzaming & Brandveiligheid
 - Inclusief Fotorapportage t.b.v. Leden & Externen
 - Technische Tekeningen & 3D Model
 - Oude & Nieuwe situatie
 - Werkomschrijving
 - Ten behoeve van het aanbestedingsproces
- Aanvragen van Omgevingsvergunning voor 2024
- Opvolging VeiligheidsRegio Brandveiligheidsrapportage
- Asbestinventarisatie rapportage - Offerte
- Leden van de VvE geheel betrokken in het proces
 - Meerdere Ledenvergaderingen en Informatieavonden

VvE Gregorius

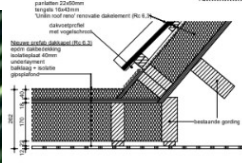
Advies renovatie, verduurzaming en brandveiligheid



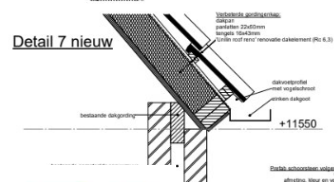
Detail 6 nieuw



Detail 5 nieuw



Detail 7 nieuw



Kenmerk nr. D535693

Verzonden 21 februari 2024

OMGEVINGSVERGUNNING

Renoveren & Verduurzamen

In samenwerking met een Projectbeheerder

Advies

- Opstellen van een advies voor renovatie, verduurzaming en brandveiligheid
- Met de doelstelling om effectief en haalbaar te zijn voor een oud complex
- Inclusief een kostenraming en fotorapportage
- Presentatie aan de leden van de Vereniging voor een gezamenlijk traject

Vergunning

- Tekenen van het complex in de gewenste nieuwe situatie en in 3D
- Overleg met de afdeling vergunningverlening van de Gemeente
- Indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor 2024 op verzoek van de leden
- Voorkomen om in de nieuwe Omgevingswet terecht te komen

Bestek
Contract

- Opstellen Werkomschrijving
- Werkomschrijving uitzetten bij aannemers voor aanbesteding
- Gunningadvies voor laagste inschrijving
- Uitbrengen definitief gunningadvies na Financiële toetsing en Ledenakkoord

Begeleiding
Uitvoering

- 2026

Huidige Stand van Zaken

Belangrijke Zaken

Werkomschrijving uitgezet bij aannemers

Aanbesteding met gunning voor laagste offerte

Financiële toetsing van het project met offerte

Ledenvergadering voor stemming & akkoord

Financiële afhandeling in 2025

Renovatie & Verduurzamen in 2026

Leden op ieder vlak meenemen is belangrijk!

Informatieavonden organiseren

Zorg voor haalbare en effectieve doelen

Ondervonden Barrières

Oud VvE Complex met achterstallig onderhoud

Geen tot weinig opgebouwd Reserve Vermogen

Hogere ledenbijdrage wordt gezien als onverkoopbaar

(Nieuwe) Leden hebben weinig interesse in Financiën VvE

Leden vinden het moeilijk vrijwillig tijd te maken

Banken in NL voorzien niet in VvE garantie zoals Duitsland

Verduurzamingstraject uitleggen aan leden is soms lastig

Vergunningsproces vs Verduurzaming is een strijd

Veel proces vertragingen – COVID – WARK - Brandweer

Hoge projectkosten vs lage subsidie & weinig lening opties

Teveel bedrijven op de markt met onrealistisch advies

Financiële instanties / subsidies onoverzichtelijk