

Sparen, eigen bijdrage of lenen

De financiering van verduurzaming binnen VvE's. Keuzes en berekeningen

Sparen, eigen bijdrage of lenen

1. De stappen vooraf
2. Het plan financieel
3. Aanvullende vragen

De casus

VvE bestaat uit:

- 40 A-appartementen van 150 breukdelen (samen 6000)
- 10 B-appartementen van 400 breukdelen (samen 4000)
- Totaal 50 appartementen met 10.000 breukdelen

De stappen vooraf

Wat wil deze VvE gaan doen en wat is er financieel nodig.

Optie 1. Wat levert sparen op

Optie 2. Wat wordt de eigen bijdrage als de VvE het nu doet

Optie 3. Wat kost lenen

Wat wil de VvE gaan doen

- Vervangen van kozijnen en ramen
- In 2022 opgenomen in het MJOP en ingepland voor 2032 (begonnen met sparen)
- Bedrag € 1.000.000



Optie 1 Sparen (1)

Doorberekenen kosten in MJOP

- 1 miljoen extra sparen over 10 jaar betekent € 100.000 per jaar extra sparen
- Dus verhogen servicekosten **per jaar**
A-appartement $150/10.000 \times 100.000 = € 1500$
B-appartement $400/10.000 \times 100.000 = € 4000$
(Per maand € 125 en € 333)



Optie 1 sparen (2)

De servicekosten per maand waren:

A-appartement € 180 per maand

B-appartement € 480 per maand

De servicekosten **per maand** worden:

A-appartement € 180 + € 125 = € 305

B-appartement € 480 + € 333 = € 813



Optie 2 Eigen bijdrage

Gemiddeld € 20.000 euro per woning

(€ 1.000.000 over 50 woningen)

A-app $150/10.000 \times € 1.000.000 = € 15.000$

B-app $400/10.000 \times € 1.000.000 = € 40.000$



Optie 3 Lenen

Voordeel:

Nu vervangen betekent nu al energiebesparen en nu meer comfort

Nadeel:

Verhoging servicekosten door aflossing en rente



Lenen: wat is er nodig

- Er is € 1.000.000 nodig
- Lening Warmtefonds
- Lening voor **15 jaar**
- Rentepercentage 3,7%
Voor Amsterdam 2,7%

Zie <https://www.warmtefonds.nl/vve/amsterdam>



Wat kost dat de VvE

Gebruik een Leningcalculator

<https://templates.office.com/nl-nl/eenvoudige-leningscalculator-en-aflossingstabel-tm16400462>

Eenvoudige leningcalculator

	Waarden invoeren
Geleend bedrag	€ 1.000.000,00
Jaarlijks rentepercentage	2,70%
Looptijd in jaren	15
Begindatum van de lening	1-1-2024
Maandelijkse betaling	€ 6.762,45
Aantal betalingen	180
Totale rente	€ 217.240,88
TOTALE LENINGKOSTEN	€ 1.217.240,88



Voorbeeld jaar 1

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
1	1-2-2024	€ 1.000.000,00	€ 6.762,45	€ 4.512,45	€ 2.250,00	€ 995.487,55
2	1-3-2024	€ 995.487,55	€ 6.762,45	€ 4.522,60	€ 2.239,85	€ 990.964,95
3	1-4-2024	€ 990.964,95	€ 6.762,45	€ 4.532,78	€ 2.229,67	€ 986.432,17
4	1-5-2024	€ 986.432,17	€ 6.762,45	€ 4.542,98	€ 2.219,47	€ 981.889,19
5	1-6-2024	€ 981.889,19	€ 6.762,45	€ 4.553,20	€ 2.209,25	€ 977.335,99
6	1-7-2024	€ 977.335,99	€ 6.762,45	€ 4.563,44	€ 2.199,01	€ 972.772,55
7	1-8-2024	€ 972.772,55	€ 6.762,45	€ 4.573,71	€ 2.188,74	€ 968.198,84
8	1-9-2024	€ 968.198,84	€ 6.762,45	€ 4.584,00	€ 2.178,45	€ 963.614,84
9	1-10-2024	€ 963.614,84	€ 6.762,45	€ 4.594,32	€ 2.168,13	€ 959.020,52
10	1-11-2024	€ 959.020,52	€ 6.762,45	€ 4.604,65	€ 2.157,80	€ 954.415,87
11	1-12-2024	€ 954.415,87	€ 6.762,45	€ 4.615,01	€ 2.147,44	€ 949.800,86
12	1-1-2025	€ 949.800,86	€ 6.762,45	€ 4.625,40	€ 2.137,05	€ 945.175,46



Wat kost dat per eigenaar (2)

- Maandelijks kosten totaal € 6762,45 verdelen over 10.000 aandelen = € 0,6763 per aandeel
- 40 appartementen met 150 aandelen betalen dan ieder $150 \times 0,68 = € 102$ per maand per appartement
- 10 appartementen met 400 aandelen betalen dan $400 \times 0,68 = € 272$ per maand per appartement



Kosten vergelijking

A-appartement

Per maand kosten

bij lenen € 282

bij sparen € 305

B-appartement

Per maand kosten

Bij lenen € 752

Bij sparen € 813

Sparen 10 jaar, lenen 15 jaar



Het plan financieel

1. Situatie groot onderhoud
2. Wat kost de verduurzaming en wat levert het op



Situatie groot onderhoud

- Wat zit er in het reservefonds1-1-24 (€ 300.000)
- Koppelen verduurzaming aan MJOP
(in deze casus alleen ramen/kozijnen 2032 en klein onderhoud € 3500 p.j)
- Wat kun je verschuiven in je MJOP mocht het financieel nodig zijn
- Hoe bewaak je je liquiditeitspositie



Kosten en baten 1

Wat worden de servicekosten na
wijziging MJOP

Die gaan terug naar de situatie in 2022:

A-appartement € 180 per maand

B-appartement € 480 per maand



Kosten en baten 2

A-appartement

Per maand

- ▶ servicekosten € 180
- ▶ leningkosten € 102
- € 282
- ▶ energiebesparing € 30
- ▶ belastingaftrek ?

B-appartement

Per maand

- ▶ servicekosten € 480
- ▶ leningkosten € 272
- € 752
- ▶ energiebesparing € 30
- ▶ belastingaftrek ?



Kan het minder?

1. Lening omlaag door subsidie
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve>
2. Relatie met MJOP
3. Lening omlaag door interen op reservefondsen
4. Lening omlaag door eigen bijdrages
5. Combinaties



Vragen binnen de VvE
over het
“inregelen” van de
duurzaamheidslening

Het Warmtefonds stelt dat **alle** leden van een VvE participeren in de VvE-lening op basis van de rechten/punten-verhouding uit de splitsingsakte.



Vraag 1. Er zijn binnen een VvE altijd leden die het leenbedrag meteen willen betalen of die een deel meteen willen aflossen.

Kan dat binnen een VvE-verband?



Vraag: Wat zijn de financiële consequenties voor de andere leners?



Vraag: Wat zijn de risico's voor de mensen die inleggen?



Vraag: Je hoort ook dat leden in zo'n geval geld lenen aan de VvE. Zou dat een oplossing kunnen zijn?



Vraag: Wat zijn de consequenties als je geld hebt ingelegd, maar je verkoopt na een paar jaar je appartementsrecht?

? **Vraag:** Zijn er good/bad practices voor hoe te handelen als Eigenaren niet willen betalen?
Eigenaren failliet gaan
Eigenaren in de schuldsanering komen?
Eigenaren overlijden?

? **Vraag:** Kan een VvE lenen bij het Warmtefonds en aanvullend bij een bank als er meer geld nodig is dan het warmtefonds beschikbaar stelt? Is er een plafond aan wat verstandig is voor een VvE?



Vragen en opmerkingen