Andreas Schelfhoutstraat
Presentatie VvE

Datum: ntb

Locatie: NOTK, Amsterdam

AGENDA PUNTEN

- Agenda en uitleg doel van de avond
- Kennismakingsrondje
- Toelichting projecten:
    - Realisatie 27 appartementen in het souterrain en de begane grond (AS 48)
    - Realisatie dakopbouw (AS 40, 42, 44, 46)
    - Werkzaamheden groot onderhoud
- Financiën
- Wijziging splitsingsakte
    - Toelichting nieuwe situatie (stemverhouding, servicekosten etc.)
- Planning
- Stemming
- Rondvraag
    - Bouwkundige vragen
    - Vragen m.b.t. splitsingsakte
- Afsluiting



Wij zijn:

- Lokale ontwikkelaar, sterk verbonden met Amsterdam
- Uitdagende binnenstedelijke projecten
- Meerdere disciplines onder één dak
- Doel: levendige, duurzame en inspirerende projecten te realiseren, waarin het werk- en wooncomfort van de bewoners en gebruikers voorop staat







Gerealiseerde projecten

Toelichting projecten

- Drie projecten → werkzaamheden, financiële implicaties en planning:

1. Realisatie 27 starters appartementen in het souterrain en de begane grond
2. Dakopbouw derde verdieping / realisatie vierde verdieping
3. Werkzaamheden groot onderhoud

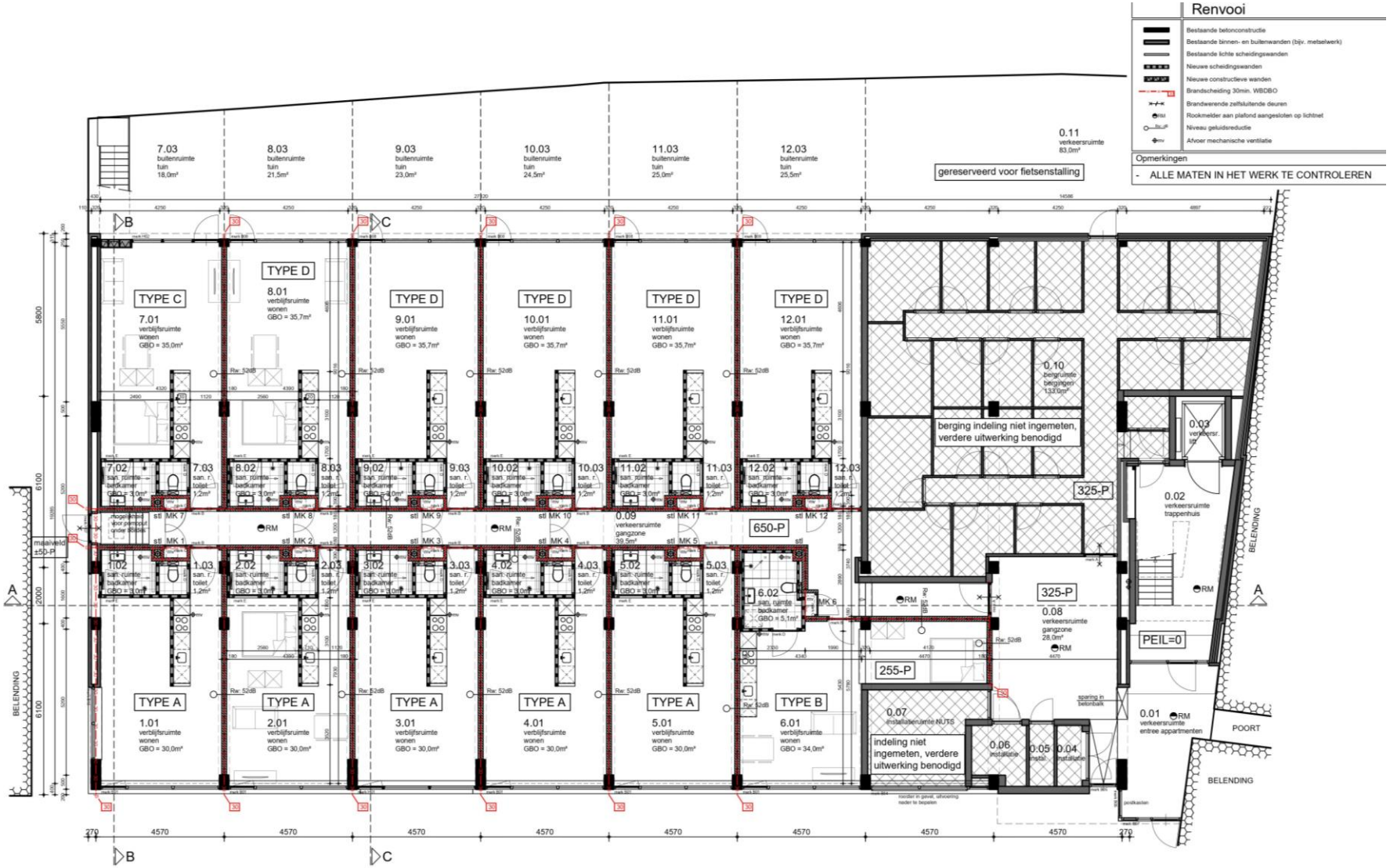
Geen funderingsprobleem

In het verleden zijn er vragen gesteld over of de plannen van de 3de verdieping en xx wel gezamenlijk uitgevoerd kunnen worden gelet op de staat van de fundering.

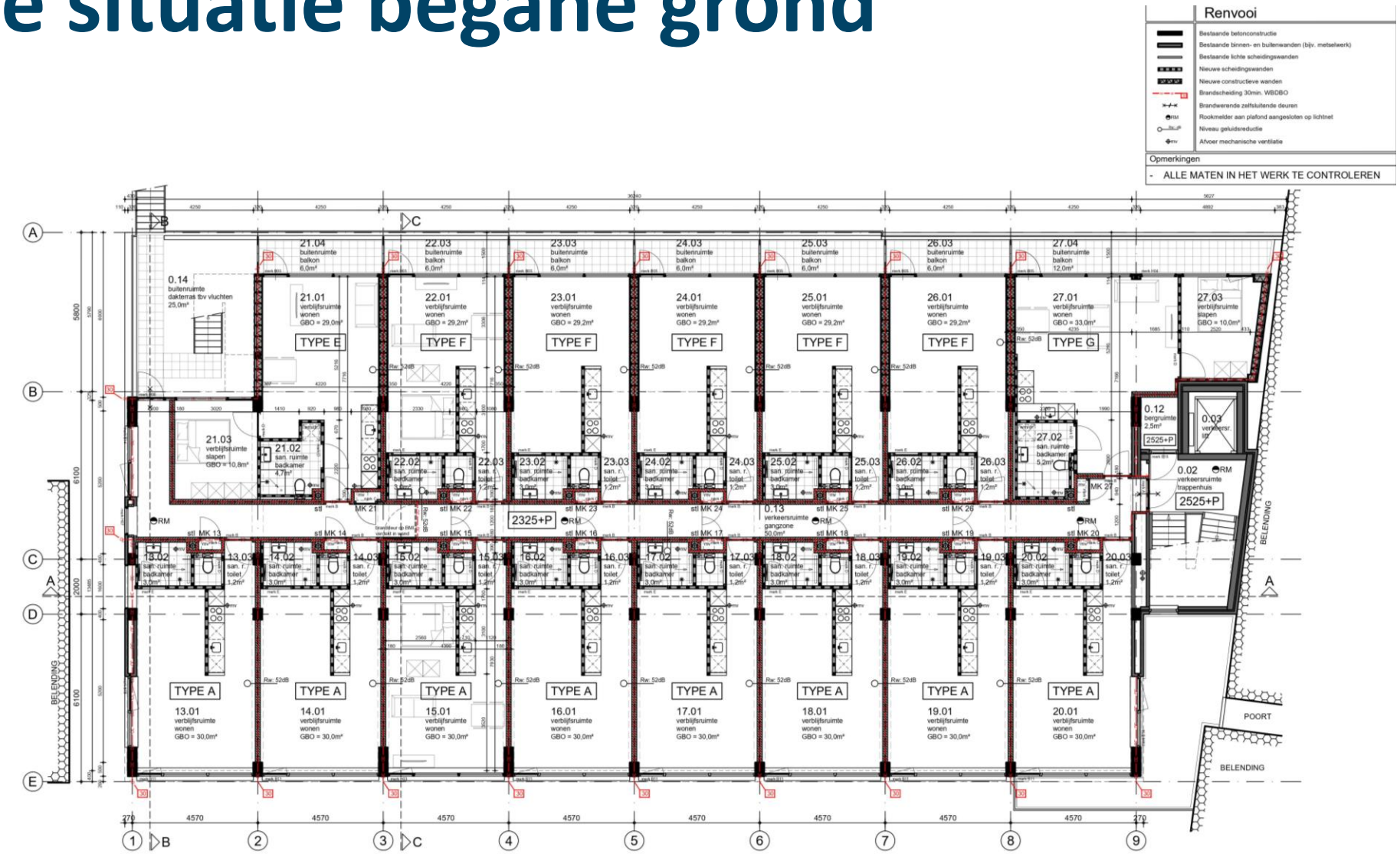
Uit alle rapporten en antwoorden van deskundigen kan maar één conclusie getrokken worden:

De fundering is **zeer goed/ruim voldoende** en beide plannen kunnen uitgevoerd worden.

Nieuwe situatie souterrain



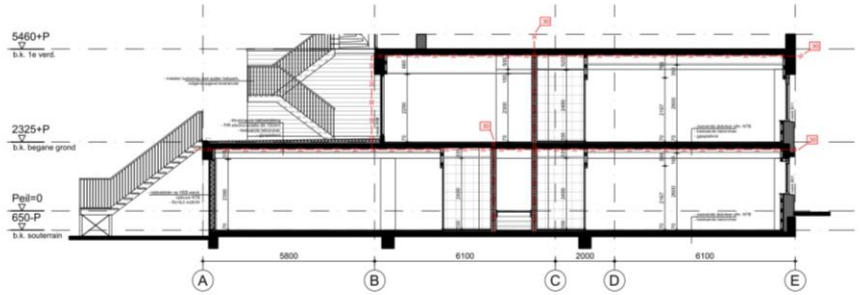
Nieuwe situatie begane grond



Nieuwe situatie doorsnede



DOORSNEDE A-A GEWIJZIGD

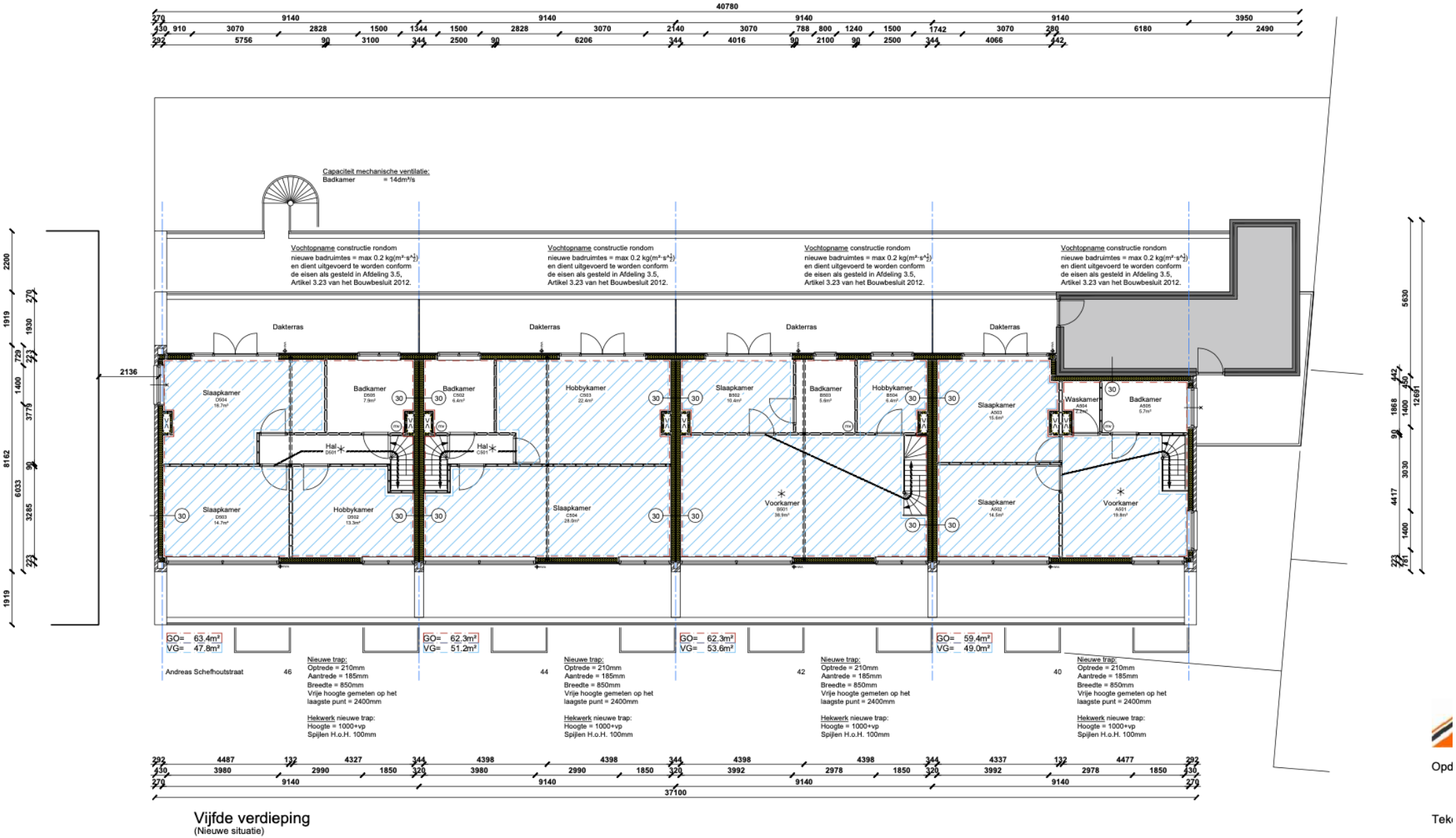


DOORSNEDE B-B GEWIJZIGD



DOORSNEDE C-C GEWIJZIGD

Vierde verdieping



Vijfde verdieping
(Nieuwe situatie)



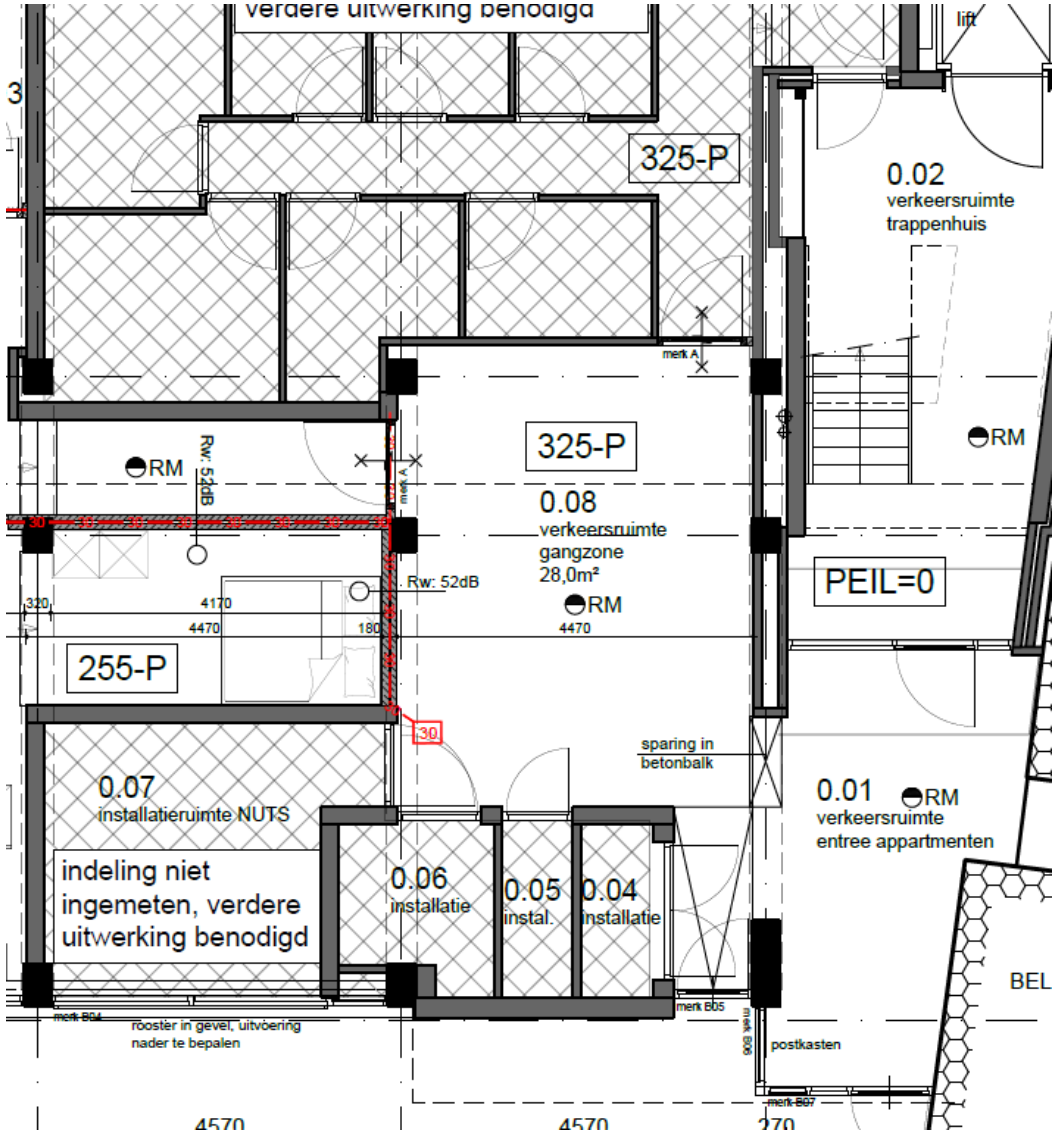




Impressies nieuwe situatie

Werkzaamheden Groot onderhoud - entree (+/- € 100.000,-)

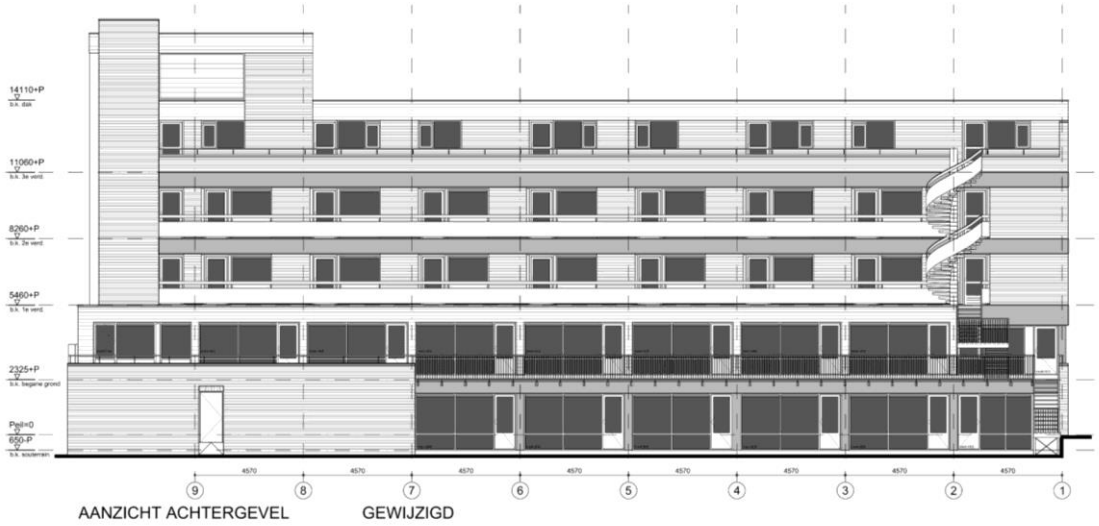
- Stuc- en schilderwerk van de wanden en plafonds in ruimte 0.01, 0.02 (souterrain en begane grond)
- Schilderwerk van bestaande kozijnen in ruimte 0.01, 0.02 (souterrain en begane grond)
- Nieuwe moderne vloertegels in ruimte 0.01, 0.02 (souterrain en begane grond)
- Nieuwe aluminium pui tussen ruimte 0.01 en 0.02 (souterrain)
- Nieuwe toegangsdeur tussen ruimte 0.01 en 0.08 (souterrain)
- Nieuwe aluminium entree pui incl. nieuwe postkasten en bellentableau (souterrain)
- Nieuwe fundering en betonvloer ruimte 0.01 (dit is nu niet aanwezig) (souterrain)
- Nieuw dak incl. twee grote lichtkoepels (1x1m) in ruimte 0.01 (souterrain)



Werkzaamheden Groot onderhoud - gevel (+/- € 160.000,-)

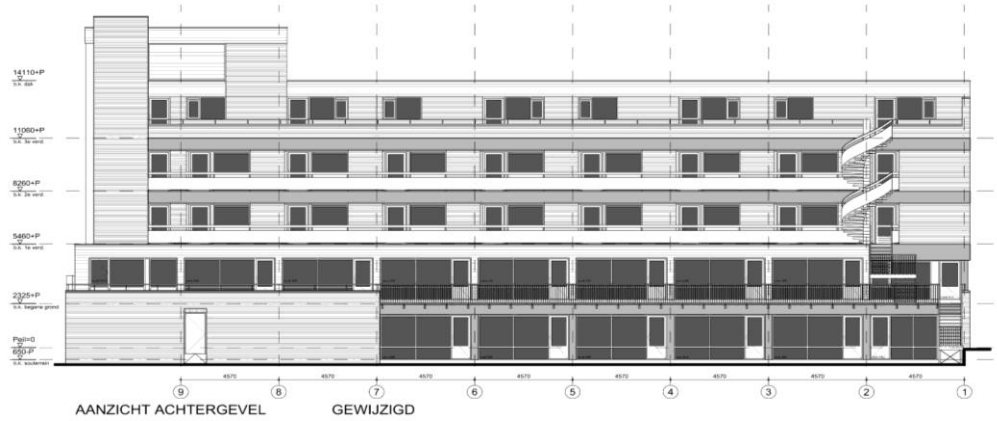
- Plaatsen steiger incl. steigernet rondom het gehele pand
- Saneren van alle zichtbare betonschades
- Behandelen van vrijgekomen betonijzer
- Herstellen van alle gesaneerde schadeplekken
- Het schilderen van al het betonwerk
- Schilderen van alle kozijnen en deuren (zowel voor- als achtergevel)
- Schilderen van de leuningen van de balkons (voorgevel)
- Herstellen van slecht voegwerk (ca. 850 m²)
- Afspuiten van het metselwerk met warm water (ca. 850 m²)

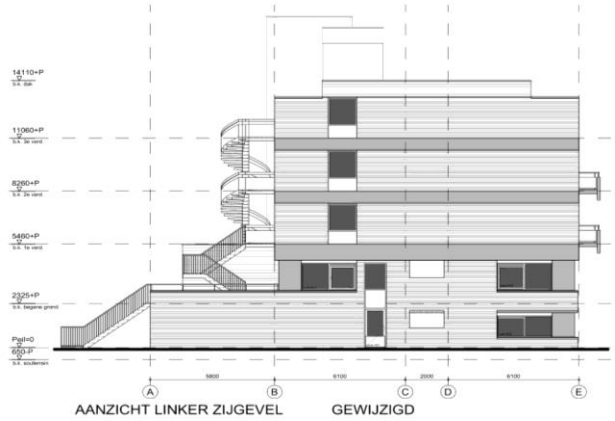




Werkzaamheden Groot onderhoud – galerij & balustrade (+/- € 58.000,-)

- Galerij vloeren (+/- € 28.000,-)
  - Verwijderen van de oude vloer coating
  - Aanbrengen van een nieuwe vloer coating (kleur in overleg)
- Balustrade
  - Vervangen van de balustrade aan de achterzijde (stelpost € 30.000,-)





Werkzaamheden Groot onderhoud – (stand)leidingen, fietsenstalling + dak

- De standleidingen dienen vervangen te worden en er dient een (brandwerende) koof om de leidingen geplaatst te worden **€ 70.000,-**
- De gezamenlijke fietsenstalling zal een upgrade krijgen kosten **€ 10.000,-**
- Het gezamenlijke dak hoeft door de opbouw/realisatie vierde verdieping niet hersteld/vervangen te worden. Kosten herstel zijn gelet op offerte **€ 20/30.000,-** en vervangen minimaal **€ 80.000,-**

Financiële plaatje

zonder Midvast/3de verdieping

Totale kosten groot onderhoud: +/-	€ 580.000,- *	
Op dit moment in pot:	€ 150.000,-	
tekort	**€ 430.000,-**	* incl. dak

Eigen bijdrage 1e + 2de per appartement gemiddeld: **€ 18.000,- / € 19.000,-**

Eigen bijdrage 3de verdieping: **€ 30.000,- / € 31.000,-**

Voorstel:

Eigen bijdrage 1e + 2de per appartement: **€ 5.000,-**

Eigen bijdrage 3de verdieping: **€ 12.000,- + € 10.000,- = € 22.000,-**

Financiële plaatje

met xx / 3de verdieping

Werkzaamheden per categorie 1 t/m 5	Kosten incl. btw	Verdeling
1) Noodzakelijk t.b.v. huidige woningen	€ 158.000,-	VvE-appartementen
2) Nice-to-have voor huidige woningen	€ 102.000,-	VvE-appartementen
3) Huidige woning + nieuwe woningen (o.b.v. splitsingsakte)	€ 194.000,-	70 % xx 30 % VvE appartementen
4) Deel van cat. 1 t/m 3 draagt xx als geste	€ 145.000,-	xx
5) Nieuwe woningen xx	€ 164.000,-	xx
Totaal	**€ 763.000,-**	**VvE-app: € 318.000,-** **xx: € 445.000,-**

Benodigd door VvE-app:
€ 318.000,-
In kas: € 190.000,-*
Te kort: € 128.000,-

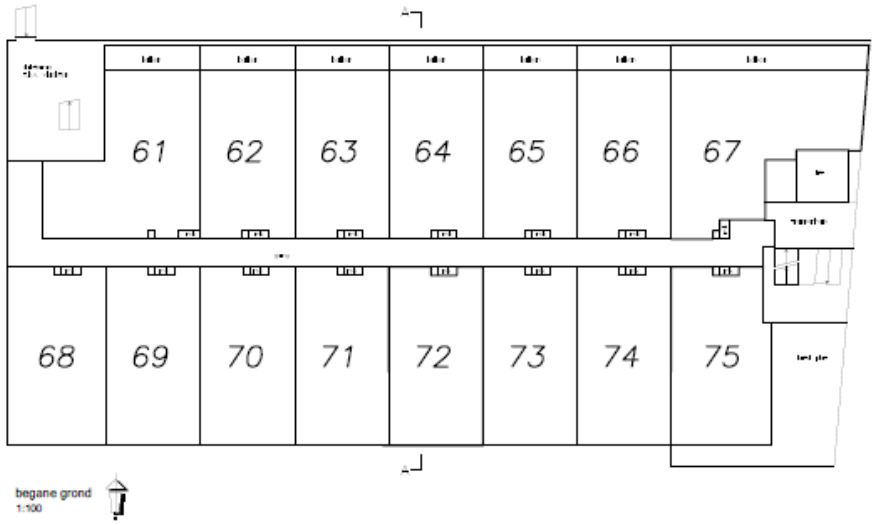
* is inclusief € 40.000,-
3de bij akkoord

Aanvullende bijdrage per woning 1e + 2e : € 5.000,-
Aanvullende bijdrage per woning 3de : € 12.000,-

Voorstel xx: lening (annuïtair, 5 jr., 5,7% rente)

Wijziging splitsingsakte





Oppervlakteberekening nieuwe situatie

14 augustus 2020

Andreas Schelfhoutstraat 8-48

BVO	index	opp (m2)

GO	index	opp (m2)	buitenruimte

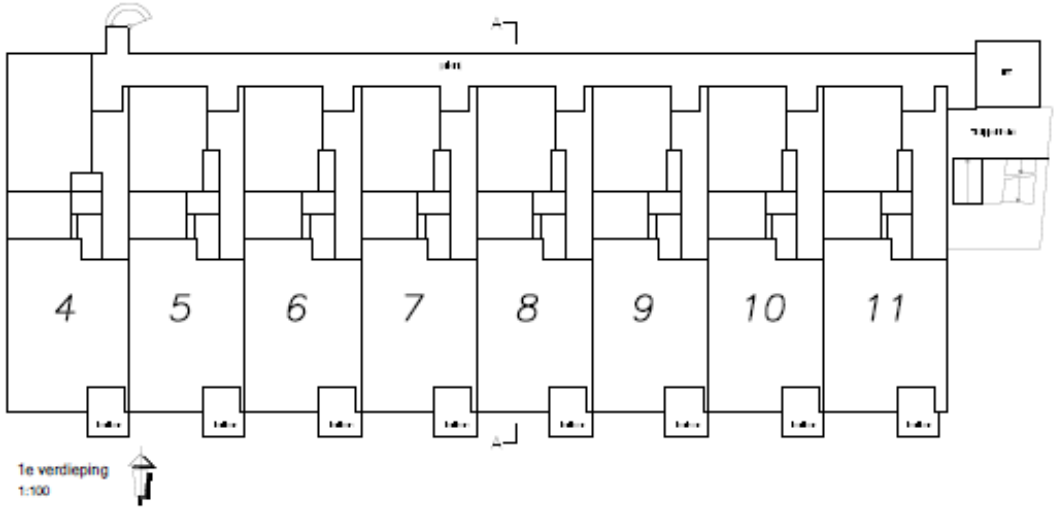
woningen souterrain		index	opp (m2)
	souterrain	49	46,1
	souterrain	50	43,4
	souterrain	51	43,4
	souterrain	52	43,4
	souterrain	53	43,4
	souterrain	54	43,4
	souterrain	55	41,8
	souterrain	56	39,5
	souterrain	57	39,5
	souterrain	58	39,5
	souterrain	59	39,5
	souterrain	60	45

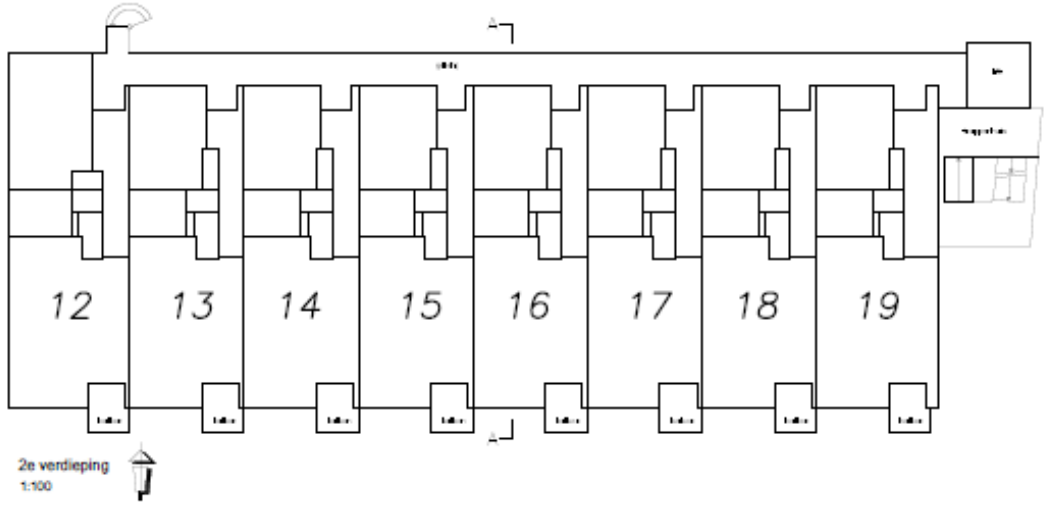
woningen souterrain		index	opp (m2)	buitenruimte
	souterrain	49	39,8	17,5
	souterrain	50	40,7	21,8
	souterrain	51	40,7	23,3
	souterrain	52	40,7	24,8
	souterrain	53	40,7	25,5
	souterrain	54	40,7	26
	souterrain	55	35,1	
	souterrain	56	35,8	
	souterrain	57	35,8	
	souterrain	58	35,8	
	souterrain	59	35,8	
	souterrain	60	40,6	

woningen begane grond		index	opp (m2)
	begane grond	61	49,8
	begane grond	62	37,4
	begane grond	63	37,4
	begane grond	64	37,4
	begane grond	65	37,4
	begane grond	66	37,4
	begane grond	67	55,5
	begane grond	68	42,1
	begane grond	69	39,7
	begane grond	70	39,7
	begane grond	71	39,7
	begane grond	72	39,7
	begane grond	73	39,7
	begane grond	74	39,7
	begane grond	75	41

woningen begane grond		index	opp (m2)	buitenruimte
	begane grond	61	45	5,8
	begane grond	62	34,3	5,6
	begane grond	63	34,3	5,6
	begane grond	64	34,3	5,6
	begane grond	65	34,3	5,6
	begane grond	66	34,3	5,6
	begane grond	67	50	11,8
	begane grond	68	35,1	
	begane grond	69	35,8	
	begane grond	70	35,8	
	begane grond	71	35,8	
	begane grond	72	35,8	
	begane grond	73	35,8	
	begane grond	74	35,8	
	begane grond	75	35,1	

Wijziging splitsingsakte





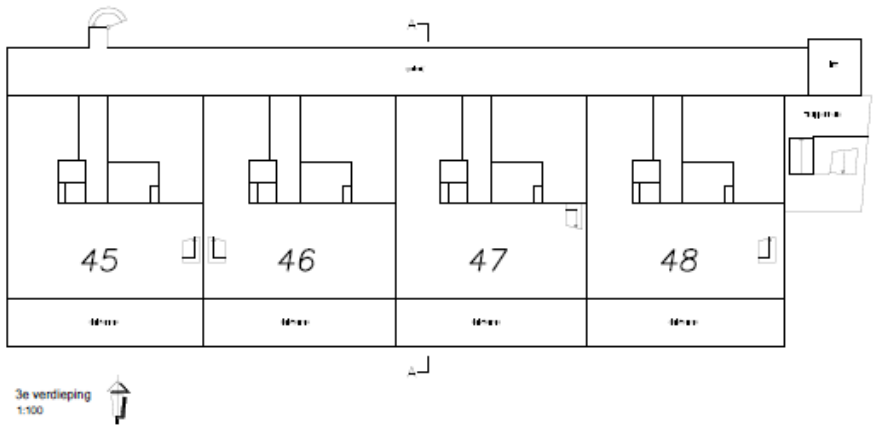
woningen 1e verdieping		index	opp (m2)
	1e verdieping	4	62,8
	1e verdieping	5	56,4
	1e verdieping	6	56,4
	1e verdieping	7	56,4
	1e verdieping	8	56,4
	1e verdieping	9	56,4
	1e verdieping	10	56,4
	1e verdieping	11	56,4

woningen 2e verdieping	index	opp (m2)
2e verdieping	12	62,8
2e verdieping	13	56,4
2e verdieping	14	56,4
2e verdieping	15	56,4
2e verdieping	16	56,4
2e verdieping	17	56,4
2e verdieping	18	56,4
2e verdieping	19	56,4

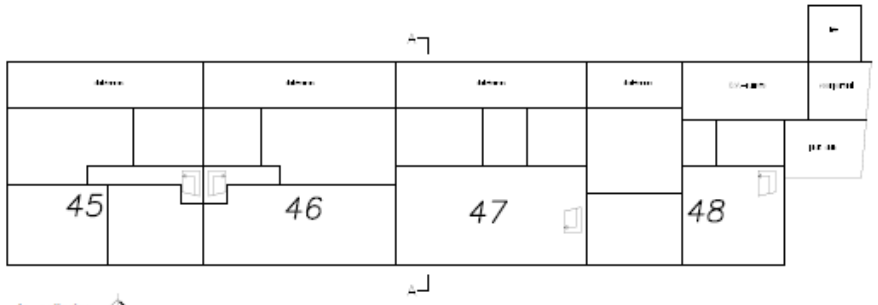
woningen 1e verdieping	index	opp (m2)	buitenruimte
1e verdieping	4	54,2	3
1e verdieping	5	51	3
1e verdieping	6	51	3
1e verdieping	7	51	3
1e verdieping	8	51	3
1e verdieping	9	51	3
1e verdieping	10	51	3
1e verdieping	11	51	3

woningen 2e verdieping	index	opp (m2)	buitenruimte
2e verdieping	12	54,2	3
2e verdieping	13	51	3
2e verdieping	14	51	3
2e verdieping	15	51	3
2e verdieping	16	51	3
2e verdieping	17	51	3
2e verdieping	18	51	3
2e verdieping	19	51	3

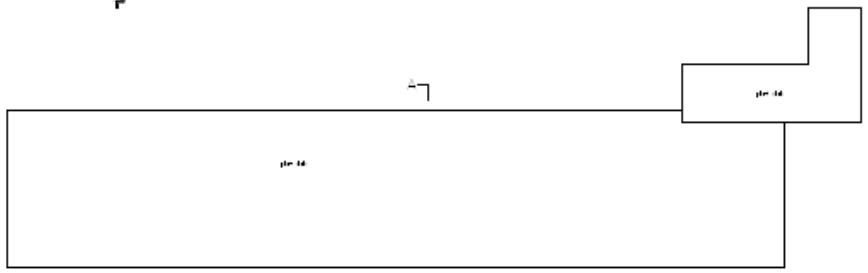
Wijziging splitsingsakte



3e verdieping
1:100



4e verdieping
1:100



dak
1:100

woningen 3e en 4e verdieping	index	opp (m2)
3e verdieping	45	91,3
4e verdieping	45	70,8
totaal		**162,1**
3e verdieping	46	91,3
4e verdieping	46	70,8
totaal		**162,1**
3e verdieping	47	91,3
4e verdieping	47	70,8
totaal		
3e verdieping	47	91,3
4e verdieping	47	70,8
totaal		**162,1**
3e verdieping	48	91,3
4e verdieping	48	67,7
totaal		**159**

woningen 3e en 4e verdieping	index	opp (m2)	buitenruimte
3e verdieping	45	83	21,1
4e verdieping	45	63,1	20,7
totaal		**146,1**	**41,8**
3e verdieping	46	83	21,1
4e verdieping	46	63,1	20,7
totaal		**146,1**	**41,8**
3e verdieping	47	83	21,1
4e verdieping	47	63,1	20,7
totaal		**146,1**	**41,8**
3e verdieping	47	83	21,1
4e verdieping	47	63,1	20,7
totaal		**146,1**	**41,8**
3e verdieping	48	83	21,1
4e verdieping	48	60,3	10
totaal		**143,3**	**31,1**

BVO	index	opp (m2)

bergruimtes souterrain	index	opp (m2)
souterrain	25	**4,1**
souterrain	26	**5,5**
souterrain	27	**7,9**
souterrain	28	**8,6**
souterrain	29	**4,9**
souterrain	30	**4,9**
souterrain	31	**4,9**
souterrain	32	**4,9**
souterrain	33	**4,9**
souterrain	34	**4,9**
souterrain	35	**8,6**
souterrain	36	**7,7**
souterrain	37	**4,3**
souterrain	38	**4,3**
souterrain	39	**4,3**
souterrain	40	**4,3**
souterrain	41	**4,3**
souterrain	42	**4,5**
souterrain	43	**4,3**
souterrain	44	**4,3**

BVO	index	opp (m2)

bergruimtes souterrain	index	opp (m2)
souterrain	25	3,8
souterrain	26	5
souterrain	27	7,3
souterrain	28	8
souterrain	29	4,4
souterrain	30	4,4
souterrain	31	4,4
souterrain	32	4,4
souterrain	33	4,4
souterrain	34	4,4
souterrain	35	7,9
souterrain	36	6,5
souterrain	37	3,5
souterrain	38	3,5
souterrain	39	3,5
souterrain	40	3,5
souterrain	41	3,5
souterrain	42	3,5
souterrain	43	3,5
souterrain	44	3,5

Wijziging splitsingsakte

- De servicekosten worden berekend naar rato van BVO m² (incl. de BVO m² van de berging)
- Stemverhouding wordt als volgt: alle appartementen krijgen 4 stemmen. De appartementen met een berging krijgen 1 stem meer (dus 5 stemmen)
- Het VvE Modelreglement 2017 wordt gehanteerd hetgeen een stuk leesbaarder is
- Alle gemeenschappelijke gedeeltes vallen onder de algemene kosten, de lift wordt apart bekostigd omdat sous en begane grond hier geen gebruik van gaan maken
- De nieuwe begroting zal per 1-1-2021 ingaan
- Servicekosten, conform begroting 2018: € 56.970,-

Planning

- Qua planning van de bouw en vergunning:
- Start bouw **Q1 2021**
- Werkzaamheden duren ca. **6 maanden** na start bouw (dit betreft de verbouwing van de 27 woningen)
- Werkzaamheden gevel **10 a 12 weken**
- Werkzaamheden entree **6 a 8 weken**

- Werkzaamheden derde verdieping ligt qua start aan stemming VvE: Q1 bij unaniem, anders Q2
    - voorbereiding extern **16 weken**
    - werkzaamheden zelf circa **3-4 maanden**

Volgende VvE-vergadering stemmen over:

1) toestemming bouwen xx en derde verdieping
2) wijziging splitsingsakte en tekening
3) voorstel nieuwe servicekosten
4) aangaan van lening ten behoeve van het groot onderhoud

Voor stemmen betekent

1) Groot onderhoud wordt uitgevoerd conform voorstel xx/bestuur

2) privatiseren van de gezamenlijke (zen)tuin

3) het gezamenlijk gebruik van de fietsenstalling

4) het bebouwen van het platte dak van het souterrain en gezamenlijk dak derde verdieping

5) instemming met de gehele herontwikkeling, opbouw derde verdieping en de wijziging splitsingsakte/tekening/servicekosten



Rondvraag

1. Bouwkundige vragen
2. Vragen m.b.t. splitsingsakte

Vragen eigenaren:

Bedankt voor uw aandacht!

