

Te koop Amsterdam

Kromme-Mijdrechtstraat 34 -H

€ 475.000

 54 m² woonoppervlakte



 de Alliantie

KRK Makelaars (Amsterdam)
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
(020) 626 53 61
Objectcode: 8 6 9 6 4



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	5 t/m 8
Kenmerken	9
Bijlages	
Liquiditeitsprognose 2027 CONCEPT BEGROTING	12 t/m 16
Kaart van het Kadaster	18
2058 - COV verslag 2024	20 t/m 38
Makelaar	38
Meer weten?	39
Over de Alliantie	40
Vorrangsregeling	41
Verkoopvoorwaarden	42 t/m 44

Beschrijving

Begane grond woning met tuin in de populaire Rivierenbuurt!

Gelegen in de rustige Kromme-Mijdrechtstraat bevindt zich dit leuke driekamerappartement met een woonoppervlakte van circa 54 m² een zonnige tuin en twee praktische slaapkamers. De tuin van circa 61 m² te betreden via de openslaande deurpartijen en biedt nog veel ruimte voor eigen invulling, en daarnaast een handige berging om de spullen in op te slaan. De woning is nog volledig naar eigen smaak en stijl in te richten en is gelegen op erfpacht, welke is afgekocht tot 15-01-2064. De vereniging van eigenaren zijn actief en wordt professioneel beheerd door de Alliantie VvE Diensten.

Omgeving en bereikbaarheid:

De benedenwoning is gelegen in een complex aan een rustige straat in de Rivierenbuurt en om de hoek van de Rijnstraat, met al zijn winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Tegenover het appartement bevindt zich de remise van de trams van de GVB. Dichtbij de RAI, het Mirandabad, het Martin Luther Kingpark en de Maasstraat, maar ook zijn er vele gezellige horecagelegenheden als lunchrooms, cafés en restaurants én dat ook op maar een paar minuten fietsafstand van de Pijp. Op loopafstand zijn diverse tram- en busverbindingen en op fietsafstand zijn er twee NS stations, station RAI of station Amstel. Met de metrohalte van de Noord-Zuidlijn ben je binnen enkele minuten op het centraal station van Amsterdam. De Ring A10 met goede verbindingen naar Haarlem, Den-Haag/Schiphol en de A2 richting Utrecht zijn makkelijk en snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Eigen entreehal met toegang tot alle vertrekken van het appartement; trapkast met meterkast; aan de voorzijde de sfeervolle woonkamer; aan de achterzijde de dichte keuken met een standaard keukenblok en de opstelplaats voor de cv-ketel; twee goed bemeten slaapkamers met openslaande deuren naar de achtertuin op het zuidwesten, met eigen berging; badkamer met douche, wastafel, toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1928;
- Woonoppervlakte circa 54 m² (meetrapport aanwezig);
- Tuin op het zuidwesten;
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 15 januari 2064;
- Energielabel C;
- Vaste projectnotaris, Schut van Os Notarissen in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE Diensten;

Beschrijving

- Servicekosten van € 177,56 per maand voor de woning.

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van donderdag 21 mei voor 12.00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op de-alliantie.nl/ik-zoek geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders. — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

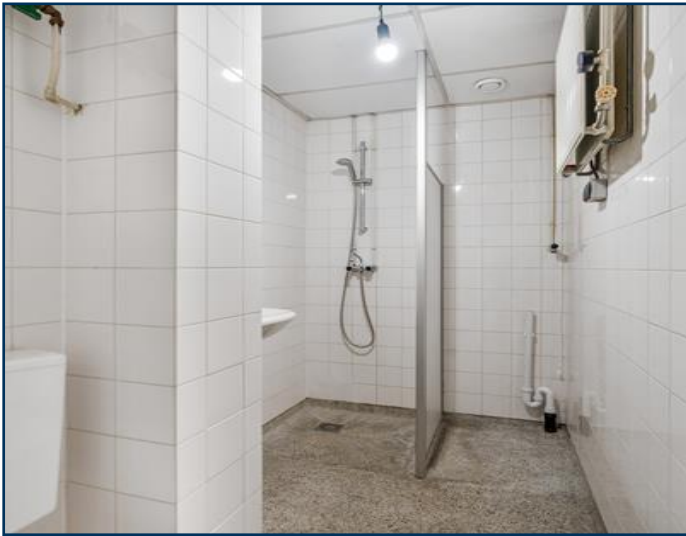
Foto's



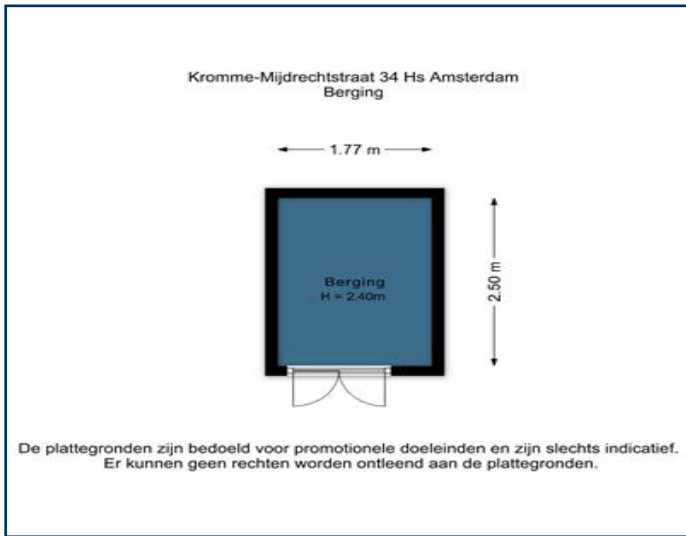
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1928
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	54 m ²
Woninginhoud	196 m ³

VvE begroting

Liquiditeitsprognose 2027 CONCEPT BEGROTING

**LIQUIDITEITSPROGNOSE
CONCEPT
BEGROTING
2027**

**Vereniging van Eigenaren
2058
Aan de Lek
te Amsterdam**

PROGNOSE RESERVEFONDS(EN) 2027 - 'VvE 2058 Aan de Lek te Amsterdam'

	%
V&T (ex.btw)	6,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): Algemeen
 Trappenhuis
 Voor- en achtergevel
 Verduurzaming

jaar MJOP	2024
-----------	------

Reservefonds	Algemeen			Uitgaven					Toaal uitgaven +indexatie		Eindsaldo
	Jaar	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	(gem.bijdr. app/mnd)	Storting	Extra storting	Uitgaven conf. (D)MJOP	+indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	
2026	232.590,19	0,00%	79,45	96.288,00	0,00	197.274,00	209.288,00	0,00	12.558,00	221.846,00	107.032,19
2027	107.032,19	2,50%	81,43	98.695,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.727,19
2028	205.727,19	2,50%	83,47	101.162,00	0,00	5.216,00	5.871,00	0,00	353,00	6.224,00	300.665,19
2029	300.665,19	2,50%	85,55	103.691,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	404.356,19
2030	404.356,19	2,50%	87,69	106.283,00	0,00	373.926,00	446.488,00	0,00	26.790,00	473.278,00	37.361,19
2031	37.361,19	-60,00%	35,08	42.513,00	0,00	2.530,00	3.112,00	0,00	187,00	3.299,00	76.575,19
2032	76.575,19	2,50%	35,95	43.576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.151,19
2033	120.151,19	2,50%	36,85	44.665,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.816,19
2034	164.816,19	2,50%	37,77	45.782,00	0,00	5.216,00	7.010,00	0,00	421,00	7.431,00	203.167,19
2035	203.167,19	2,50%	38,72	46.927,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.094,19
2036	250.094,19	2,50%	39,69	48.100,00	0,00	4.480,00	6.388,00	0,00	384,00	6.772,00	291.422,19
2037	291.422,19	2,50%	40,68	49.303,00	0,00	2.530,00	3.716,00	0,00	223,00	3.939,00	336.786,19
2038	336.786,19	2,50%	41,70	50.536,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	387.322,19
2039	387.322,19	2,50%	42,74	51.799,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.121,19
2040	439.121,19	2,50%	43,81	53.094,00	0,00	5.216,00	8.371,00	0,00	503,00	8.874,00	483.341,19
2041	483.341,19	2,50%	44,90	54.421,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	537.762,19
2042	537.762,19	2,50%	46,02	55.782,00	0,00	259.738,00	442.187,00	0,00	26.532,00	468.719,00	124.825,19
2043	124.825,19	2,50%	47,18	57.177,00	0,00	2.530,00	4.437,00	0,00	267,00	4.704,00	177.298,19
2044	177.298,19	2,50%	48,35	58.606,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.904,19
2045	235.904,19	2,50%	49,56	60.071,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295.975,19
2046	295.975,19	2,50%	50,80	61.573,00	0,00	5.216,00	9.995,00	0,00	600,00	10.595,00	346.953,19
2047	346.953,19	2,50%	52,07	63.112,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.065,19
2048	410.065,19	2,50%	53,37	64.690,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474.755,19
2049	474.755,19	2,50%	54,71	66.307,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	541.062,19

	%
V&T (ex.btw)	6,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): Algemeen
 Trappenhuis
 Voor- en achtergevel
 Verduurzaming

jaar MJOP	2024
-----------	------

Jaar	Reservefonds		Trappenhuis		Storting	Extra storting	Uitgaven			Toaal uitgaven +indexatie		Eindsaldo
	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	(gem.bijdr. app/mnd)	Uitgaven conf. (D)MJOP			+indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	+Onvoorzien +V&T		
2026	101.063,88	0,00%	48,92	45.793,00	0,00	8.698,00	9.228,00	0,00	554,00	9.782,00	137.074,88	
2027	137.074,88	4,00%	50,88	47.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.699,88	
2028	184.699,88	4,00%	52,92	49.530,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.229,88	
2029	234.229,88	4,00%	55,03	51.511,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285.740,88	
2030	285.740,88	4,00%	57,23	53.571,00	0,00	8.698,00	10.386,00	0,00	624,00	11.010,00	328.301,88	
2031	328.301,88	4,00%	59,52	55.714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.015,88	
2032	384.015,88	4,00%	61,90	57.943,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.958,88	
2033	441.958,88	4,00%	64,38	60.261,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.219,88	
2034	502.219,88	4,00%	66,96	62.671,00	0,00	394.289,00	529.892,00	0,00	31.794,00	561.686,00	3.204,88	
2035	3.204,88	4,00%	69,63	65.178,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.382,88	
2036	68.382,88	4,00%	72,42	67.785,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.167,88	
2037	136.167,88	4,00%	75,32	70.496,00	0,00	21.050,00	30.913,00	0,00	1.855,00	32.768,00	173.895,88	
2038	173.895,88	4,00%	78,33	73.316,00	0,00	8.698,00	13.157,00	0,00	790,00	13.947,00	233.264,88	
2039	233.264,88	4,00%	81,46	76.249,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.513,88	
2040	309.513,88	4,00%	84,72	79.299,00	0,00	40.351,00	64.752,00	0,00	3.886,00	68.638,00	320.174,88	
2041	320.174,88	4,00%	88,11	82.471,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.645,88	
2042	402.645,88	4,00%	91,63	85.770,00	0,00	8.698,00	14.808,00	0,00	889,00	15.697,00	472.718,88	
2043	472.718,88	4,00%	95,30	89.201,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	561.919,88	
2044	561.919,88	4,00%	99,11	92.769,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	654.688,88	
2045	654.688,88	4,00%	103,08	96.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	751.168,88	
2046	751.168,88	4,00%	107,20	100.339,00	0,00	397.416,00	761.491,00	0,00	45.690,00	807.181,00	44.326,88	
2047	44.326,88	4,00%	111,49	104.353,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148.679,88	
2048	0,00	4,00%	115,95	108.527,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.527,00	
2049	108.527,00	4,00%	120,59	112.868,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	221.395,00	

	%
V&T (ex.btw)	6,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): Algemeen
Trappenhuis
Voor- en achtergevel
Verduurzaming

jaar MJOP	2024
-----------	------

Reservefonds	Voor- en achtergevel					Uitgaven					Toaal uitgaven	
	Jaar	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	(gem. bijdr. app/mnd)	Storting	Extra storting	Uitgaven conf. (D)MJOP	Uitgaven +indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	+Onvoorzien +V&T	Eindsaldo
2026	72.353,55	0,00%	70,42	85.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.703,55	
2027	157.703,55	8,50%	76,41	92.605,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.308,55	
2028	250.308,55	8,50%	82,90	100.476,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.784,55	
2029	350.784,55	8,50%	89,95	109.016,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	459.800,55	
2030	459.800,55	8,50%	97,59	118.282,00	0,00	433.417,00	517.523,00	0,00	31.052,00	548.575,00	29.507,55	
2031	29.507,55	-15,00%	82,95	100.540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.047,55	
2032	130.047,55	5,00%	87,10	105.567,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.614,55	
2033	235.614,55	5,00%	91,46	110.845,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346.459,55	
2034	346.459,55	5,00%	96,03	116.387,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	462.846,55	
2035	462.846,55	5,00%	100,83	122.206,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	585.052,55	
2036	585.052,55	5,00%	105,87	128.316,00	0,00	272.529,00	388.562,00	0,00	23.314,00	411.876,00	301.492,55	
2037	301.492,55	5,00%	111,17	134.732,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.224,55	
2038	436.224,55	5,00%	116,72	141.469,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	577.693,55	
2039	577.693,55	5,00%	122,56	148.542,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	726.235,55	
2040	726.235,55	5,00%	128,69	155.969,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	882.204,55	
2041	882.204,55	5,00%	135,12	163.767,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.045.971,55	
2042	1.045.971,55	5,00%	141,88	171.955,00	0,00	629.159,00	1.071.102,00	0,00	64.267,00	1.135.369,00	82.557,55	
2043	82.557,55	5,00%	148,97	180.553,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263.110,55	
2044	263.110,55	5,00%	156,42	189.581,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	452.691,55	
2045	452.691,55	5,00%	164,24	199.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	651.751,55	
2046	651.751,55	5,00%	172,45	209.013,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.764,55	
2047	860.764,55	5,00%	181,08	219.464,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.080.228,55	
2048	1.080.228,55	5,00%	190,13	230.437,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.310.665,55	
2049	1.310.665,55	5,00%	199,64	241.959,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.552.624,55	

	%
V&T (ex.btw)	6,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): Algemeen
Trappenhuis
Voor- en achtergevel
Verduurzaming

jaar MJOP	2024
-----------	------

Jaar	Verduurzaming			Storting	Extra storting	Uitgaven			Toaal uitgaven +indexatie		Eindsaldo
	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	(gem.bijdr. app/mnd)			Uitgaven conf. (D)MJOP	+indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	+Onvoorzien +V&T	
2026	0,00	0,00%	0,00	0,00	50.078,00	44.531,00	47.243,00	0,00	2.835,00	50.078,00	0,00
2027	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	2,50%	0,00	0,00	130.891,00	103.414,00	123.482,00	0,00	7.409,00	130.891,00	0,00
2031	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	2,50%	0,00	0,00	130.919,00	86.626,00	123.508,00	0,00	7.411,00	130.919,00	0,00
2037	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2041	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2042	0,00	2,50%	0,00	0,00	2.762.227,00	1.530.676,00	2.605.874,00	0,00	156.353,00	2.762.227,00	0,00
2043	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2044	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2045	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2046	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2047	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2048	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2049	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Deze prognose is gemaakt op basis van de door de VvE aangeleverde gegevens. De prognose is een momentopname.

De in deze liquiditeitsprognose opgenomen stelposten zijn indicatieve ramingen. Werkelijke kosten kunnen zowel in negatieve als in positieve zin afwijken door afwijkende berekeningsmethoden of staffelbedragen. De prognose dient uitsluitend als hulpmiddel voor de financiële planning en besluitvorming.

De Alliantie VvE Diensten kan niet aansprakelijk worden gesteld voor deze prognose.

Kadastrale kaart (of uittreksel)

Kaart van het Kadaster

VvE document overig

2058 - COV verslag 2024

Bestuurlijk Verslag COV

(Consult Onderhoud & Verduurzaming)



VvE 2058 Aan de Lek

dealliantievvediensten.nl

Bestuurlijk Verslag COV

(Consult Onderhoud & Verduurzaming)

Datum COV 15 feb 2024 15:30 uur / 17:00
versie 1
status Concept
COV coördinator Jorg Koks
VvE coördinator Charlotte Rosier

Aanwezig:

- Dhr. Eringa, Kas Commissie
- Dhr. Hoetmer, Bestuurder en Gebiedsmanager Alliantie
- Dhr. van Domselaar, Adviseur MJOP De Alliantie
- Charlotte Rosier, VvE Coördinator
- Dhr. Koks, Duurzaamheidscoördinator VvE Diensten

Versiehistorie

Versie	Datum	Auteur	Commentaar
1.0	13-03-2024	Jorg Koks	Origineel



De prognoses in dit verslag zijn gebaseerd op door de VvE aangeleverde gegevens (DMJOP van Laan35). De Alliantie VvE Diensten kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgen en de effecten ervan eveneens voor mogelijke onjuiste berekeningen en weergaven.

De scenario's beschreven in dit verslag geven een mogelijke doorkijk tot ongeveer 2045/50 waarbij de eerste 10 jaar als meest relevant en realistisch kan worden gezien.

De Alliantie VvE Diensten houdt rekening met een jaarlijkse prijsindexatie van 2,7% en een opslag van 8% voor V&T (Voorbereiding en Toezicht kosten op de projecten). Ook heeft de COV coördinator rekening gehouden met een jaarlijkse prijsindexatie van 2,7% op reguleren begrotingsposten zoals onderhoudscontracten en abonnementen van de VvE etc. daar waar van toepassing.

© Stichting de Alliantie. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting de Alliantie.

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	4
2	Planning onderhoud & verduurzaming	5
3	Onderbouwing reservefonds Algemeen	7
4	Onderbouwing investeringsfonds Duurzaamheid	13
5	Notities COV coördinator Jorg Koks	16

1 Aanleiding

De VvE heeft opdracht gegeven aan Laan35 voor het opstellen van een DMJOP. Deze is aangeleverd in 2020. **De DMJOP is echter door het effect van de inflatie in 2024 op prijs geactualiseerd.** Het bestuur van de VvE heeft de behoefte gehad om in een gezamenlijk multidisciplinair overleg te spreken over dit DMJOP. De COV coördinator heeft voorafgaand aan het overleg het DMJOP bekeken en deze gegevens vertaald naar de huidige financiële situatie en daar een prognose per reservefonds op gemaakt. Tijdens het overleg hebben de gemandateerden van de VvE goed doordachte keuzes gemaakt en deze vertaald in een nieuw scenario. Dit scenario is door de COV coördinator real-time doorgerekend in de financiële prognoses van de VvE.

Het doel van het bestuur is om de komende Algemene Leden Vergadering (ALV) te voorzien van meerdere onderbouwde DMJOP scenario's met een financiële prognose per reservefonds. De ALV behoudt altijd het recht hiervan af te wijken en andere keuzes te maken. Ook stelt een ALV enkel een jaarlijkse begroting vast. De VvE is dus jaarlijks in staat plannen aan te passen en opnieuw te wijzigen.



2 Planning onderhoud & verduurzaming

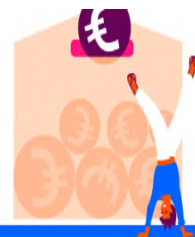


Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
Planning van de belangrijkste werkzaamheden		Planning van de belangrijkste werkzaamheden		Planning van de belangrijkste werkzaamheden	
Onderhoud	Verduurzaming	Onderhoud	Verduurzaming	Onderhoud	Verduurzaming
Geen verschil met DMJOP behalve het dak	2024	Geen verschil met DMJOP behalve het dak	2024	Geen verschil met DMJOP behalve het dak	2024
Dak	2025		2025		2025
Isoleren plattendak	2026		2026		2026
	2027	Dak	2027	Dak	2027
	2028	Isoleren verdiepingvloer, begane grond, plattendak	2028	Isoleren verdiepingvloer, begane grond, plattendak, HR++ glas en Gevelisolatie achter	2028
	2029		2029		2029
	2030		2030		2030
Isoleren verdiepingvloer, dak	2031		2031		2031
	2032		2032		2032
	2033		2033		2033
	2034		2034		2034
	2035		2035		2035
	2036	Isoleren begane grond	2036		2036
	2037		2037		2037
	2038		2038		2038
	2039		2039		2039
	2040		2040		2040
	2041		2041		2041
	2042		2042		2042
	2043		2043		2043
	2044		2044		2044
	2045		2045		2045
	2046		2046		2046
	2047		2047		2047
	2048		2048		2048
	2049		2049		2049
	2050		2050		2050

Scenario 1 berekent enkel het normaal planmatig Onderhoud volgens het huidige DMJOP.

In Scenario 2 is gekozen om het dak (volgens een dagrapportage advies) te verplaatsen naar 2027. Hierdoor ontstaat er wat financiële ruimte en is de VvE ook in staat meer verduurzamingsmaatregelen tegelijkertijd uit te voeren.

In scenario 3 is gekozen om alle mogelijke verduurzaming in 1 keer uit voeren. Dit is voor het rendement van de investering het meest gunstigste scenario.



Scenario 1							Scenario 2							Scenario 3						
Jaar	Begroting	Reserve	Lening	Subsidie	Per maand	Extra bijdrage Per jaar	Jaar	Begroting	Reserve	Lening	Subsidie	Per maand	Extra bijdrage Per jaar	Jaar	Begroting	Reserve	Lening	Subsidie	Per maand	Extra bijdrage Per jaar
2024	€ 496,92	€ 1.933,58	0,00	€ 75	€ 202,54	€ 960,07	2024	€ 496,92	€ 1.933,58	0,00	-	€ 202,54	€ 161,29	2024	€ 496,92	€ 1.933,58	0,00	-	€ 202,54	€ 161,29
2025	€ 510,34	€ 2.038,85	0,00	-	€ 212,43		2025	€ 510,34	€ 2.060,87	0,00	-	€ 214,27		2025	€ 510,34	€ 2.135,05	0,00	-	€ 220,45	
2026	€ 524,12	€ 2.154,65	0,00	-	€ 223,23		2026	€ 524,12	€ 2.199,24	0,00	-	€ 226,95		2026	€ 524,12	€ 2.369,85	0,00	-	€ 241,16	
2027	€ 538,27	€ 2.282,03	0,00	-	€ 235,03		2027	€ 538,27	€ 2.349,76	0,00	€ 860	€ 240,67	€ 2.005,99	2027	€ 538,27	€ 2.644,24	0,00	-	€ 265,21	€ 9.176,36
2028	€ 552,80	€ 2.422,15	0,00	-	€ 247,91		2028	€ 552,80	€ 2.515,59	0,00	-	€ 255,53		2028	€ 552,80	€ 2.965,70	0,00	-	€ 293,21	
2029	€ 567,73	€ 2.576,28	0,00	-	€ 262,00		2029	€ 567,73	€ 2.692,03	0,00	-	€ 271,65		2029	€ 567,73	€ 3.343,16	0,00	-	€ 325,91	
2030	€ 583,06	€ 2.745,83	0,00	-	€ 277,41	€ 1.368,51	2030	€ 583,06	€ 2.886,49	0,00	-	€ 289,13		2030	€ 583,06	€ 3.787,31	0,00	-	€ 364,20	
2031	€ 598,80	€ 2.800,91	0,00	-	€ 283,31		2031	€ 598,80	€ 2.941,58	0,00	-	€ 295,03		2031	€ 598,80	€ 2.956,44	0,00	-	€ 296,27	
2032	€ 614,97	€ 2.861,51	0,00	-	€ 289,71		2032	€ 614,97	€ 3.002,18	0,00	-	€ 301,43		2032	€ 614,97	€ 3.017,04	0,00	-	€ 302,67	
2033	€ 631,57	€ 2.928,17	0,00	-	€ 296,65		2033	€ 631,57	€ 3.068,84	0,00	-	€ 308,37		2033	€ 631,57	€ 3.083,69	0,00	-	€ 309,61	
2034	€ 648,62	€ 3.001,50	0,00	-	€ 304,18		2034	€ 648,62	€ 3.142,16	0,00	-	€ 315,90		2034	€ 648,62	€ 3.157,02	0,00	-	€ 317,14	
2035	€ 666,13	€ 3.001,50	0,00	-	€ 305,64		2035	€ 666,13	€ 3.142,16	0,00	-	€ 317,36		2035	€ 666,13	€ 3.157,02	0,00	-	€ 318,60	
2036	€ 684,12	€ 3.001,50	0,00	-	€ 307,13	€ 1.345,06	2036	€ 684,12	€ 3.142,16	0,00	-	€ 318,86		2036	€ 684,12	€ 3.157,02	0,00	-	€ 320,09	
2037	€ 702,59	€ 3.001,50	0,00	-	€ 308,67		2037	€ 702,59	€ 3.142,16	0,00	-	€ 320,40		2037	€ 702,59	€ 3.157,02	0,00	-	€ 321,63	
2038	€ 721,56	€ 3.001,50	0,00	-	€ 310,25		2038	€ 721,56	€ 3.142,16	0,00	-	€ 321,98		2038	€ 721,56	€ 3.157,02	0,00	-	€ 323,21	
2039	€ 741,04	€ 3.001,50	0,00	-	€ 311,88		2039	€ 741,04	€ 3.142,16	0,00	-	€ 323,60		2039	€ 741,04	€ 3.157,02	0,00	-	€ 324,84	
2040	€ 761,05	€ 3.001,50	0,00	-	€ 313,55		2040	€ 761,05	€ 3.142,16	0,00	-	€ 325,27		2040	€ 761,05	€ 3.157,02	0,00	-	€ 326,51	
2041	€ 781,60	€ 3.001,50	0,00	-	€ 315,26		2041	€ 781,60	€ 3.142,16	0,00	-	€ 326,98		2041	€ 781,60	€ 3.157,02	0,00	-	€ 328,22	
2042	€ 802,70	€ 3.001,50	0,00	-	€ 317,02		2042	€ 802,70	€ 3.142,16	0,00	-	€ 328,74		2042	€ 802,70	€ 3.157,02	0,00	-	€ 329,98	
2043	€ 824,38	€ 3.001,50	0,00	-	€ 318,82		2043	€ 824,38	€ 3.142,16	0,00	-	€ 330,54		2043	€ 824,38	€ 3.157,02	0,00	-	€ 331,78	
2044	€ 846,63	€ 3.001,50	0,00	-	€ 320,68		2044	€ 846,63	€ 3.142,16	0,00	-	€ 332,40		2044	€ 846,63	€ 3.157,02	0,00	-	€ 333,64	
2045	€ 869,49	€ 3.001,50	0,00	-	€ 322,58		2045	€ 869,49	€ 3.142,16	0,00	-	€ 334,30		2045	€ 869,49	€ 3.157,02	0,00	-	€ 335,54	
2046	€ 892,97	€ 3.001,50	0,00	-	€ 324,54		2046	€ 892,97	€ 3.142,16	0,00	-	€ 336,26		2046	€ 892,97	€ 3.157,02	0,00	-	€ 337,50	
2047	€ 917,08	€ 3.001,50	0,00	-	€ 326,55		2047	€ 917,08	€ 3.142,16	0,00	-	€ 338,27		2047	€ 917,08	€ 3.157,02	0,00	-	€ 339,51	
2048	€ 941,84	€ 3.001,50	0,00	-	€ 328,61		2048	€ 941,84	€ 3.142,16	0,00	-	€ 340,33		2048	€ 941,84	€ 3.157,02	0,00	-	€ 341,57	
2049	€ 967,27	€ 3.001,50	0,00	-	€ 330,73		2049	€ 967,27	€ 3.142,16	0,00	-	€ 342,45		2049	€ 967,27	€ 3.157,02	0,00	-	€ 343,69	
2050	€ 993,39	€ 3.001,50	0,00	-	€ 332,91		2050	€ 993,39	€ 3.142,16	0,00	-	€ 344,63		2050	€ 993,39	€ 3.157,02	0,00	-	€ 345,87	
2051	€ 1.020,21	€ 3.001,50	0,00	-	€ 335,14		2051	€ 1.020,21	€ 3.142,16	0,00	-	€ 346,86		2051	€ 1.020,21	€ 3.157,02	0,00	-	€ 348,10	
2052	€ 1.047,75	€ 3.001,50	0,00	-	€ 337,44		2052	€ 1.047,75	€ 3.142,16	0,00	-	€ 349,16		2052	€ 1.047,75	€ 3.157,02	0,00	-	€ 350,40	
2053	€ 1.076,04	€ 3.001,50	0,00	-	€ 339,79		2053	€ 1.076,04	€ 3.142,16	0,00	-	€ 351,52		2053	€ 1.076,04	€ 3.157,02	0,00	-	€ 352,76	

Hierboven de overzichten van de **gemiddelde** VvE bijdrage per appartement per scenario. Het betreft een optelling van alle dotaties aan de reservefondsen incl. het jaarlijkse bedrag voor de begroting, gedeeld door het aantal appartementen. **Let op! Per appartement komt de bijdrage niet geheel overeen met de werkelijkheid. Dit komt omdat (volgens de splitsingsakte) op elk reservefonds een andere verdeelsleutel voor het verdelen van de kosten van toepassing is.** De werkelijke bijdrage wordt jaarlijks berekend op basis van de begroting.

Het is verstandig om vooral naar de eerste 10 jaar te kijken. Hier vinden de belangrijkste werkzaamheden plaats. Zodra er na 3 of 5 jaar een nieuwe DMJOP zal worden opgemaakt, kan de VvE weer opnieuw kijken naar de toekomst. **De wet verplicht VvE's te sparen voor hun regulier onderhoud. In alle scenario's is het regulier onderhoud gedekt door de maandelijkse bijdrage. Behalve in 2024. Hier ontstaat een tekort dat niet meer bij gespaard kan worden. Mogelijk betreft dit een extra bijdrage.**

In scenario 1: zijn de verduurzamingsmaatregelen opgenomen als eenmalige extra bijdrage. De VvE krijgt enkel 15% subsidie op de maatregel dakisolatie.

In scenario 2: In dit scenario is er samengevoegd en worden er meer dan 1 maatregelen uitgevoerd waardoor de VvE ongeveer 30% aan subsidie krijgt.

In scenario 3: Dit is het maximaal haalbaar scenario. En dus ook de maximale subsidie te verkrijgen.

3 Onderbouwing reservefonds Algemeen



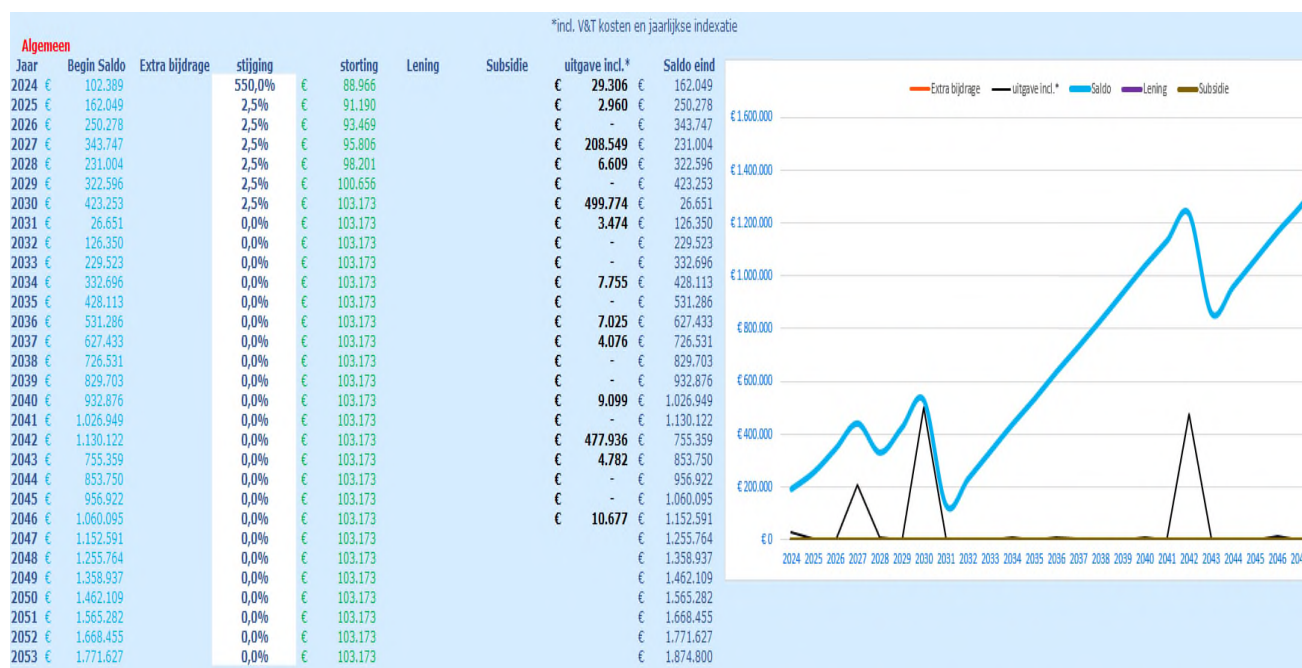
Scenario 1



Deze scenario's zijn opgebouwd uit de gegevens van het DMJOP (zie bijlage DMJOP voor de specificatie van de kosten) zoals aangeleverd door Laan35. De DMJOP gegevens zijn gebaseerd op een NEN conditiemeting op alle delen van het complex waar dit reservefonds betrekking op heeft. Laan35 houdt in deze planning geen rekening met de financiële situatie van de VvE. Om de VvE financieel wettelijk gezond te houden dient er elk jaar meer gespaard te worden.

Excl. Verduurzamingsmaatregelen.

Scenario 2 en 3



In dit scenario is het dak verplaatst naar de toekomst. Er is dan minder aan extra bijdrage nodig in 2024 zoals in scenario 1 maar men dient wel wat extra te gaan sparen in de toekomst om wat meer geld voor onvoorzien op de rekening te hebben.

Excl. Verduurzamingsmaatregelen.

4 Onderbouwing reservefonds Trappenhuis



Scenario 1, 2 en 3



Deze scenario's zijn opgebouwd uit de gegevens van het DMJOP (zie bijlage DMJOP voor de specificatie van de kosten) zoals aangeleverd door Laan35. De DMJOP gegevens zijn gebaseerd op een NEN conditiemeting op alle delen van het complex waar dit reservefonds betrekking op heeft. Laan35 houdt in deze planning geen rekening met de financiële situatie van de VvE. Om de VvE financieel wettelijk gezond te houden dient er elk jaar meer gespaard te worden.

Excl. Verduurzamingsmaatregelen.

5 Onderbouwing reservefonds Voor en achtergevels



Scenario 1



Dit scenario is volgens DMJOP. Er is te weinig gespaard voor de uitvoering van 2024 waardoor een extra eigen bijdrage nodig blijkt.

Excl. Verduurzamingsmaatregelen.

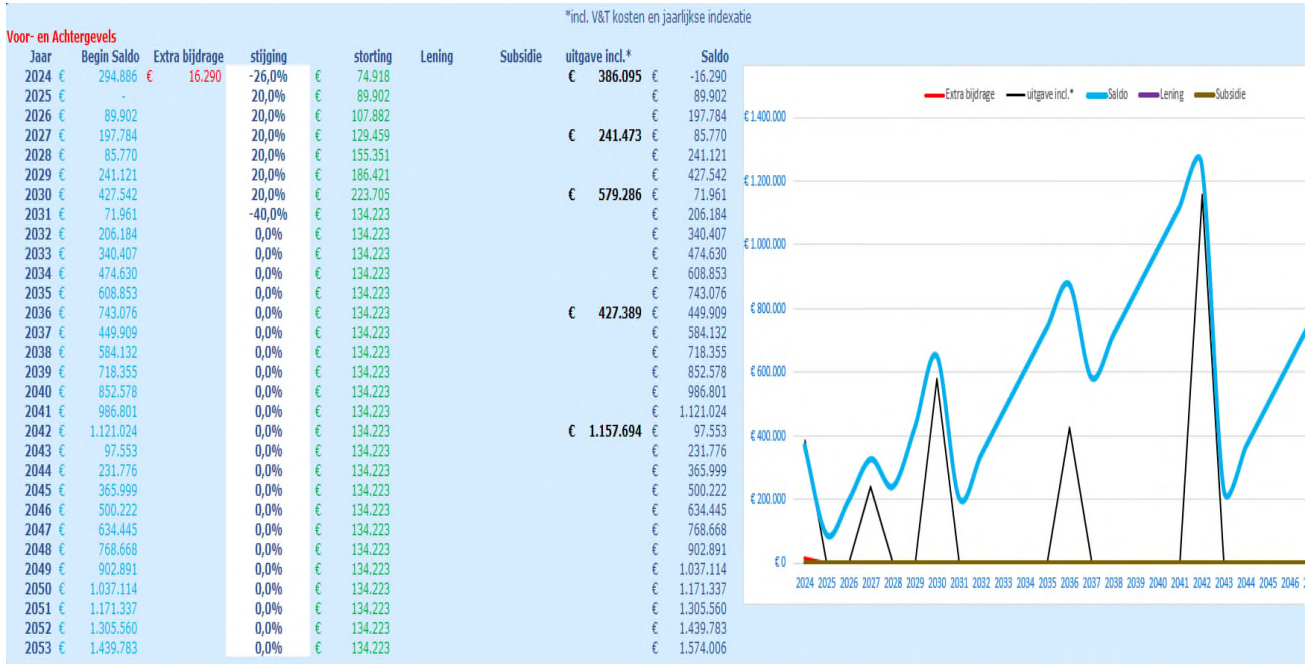
Scenario 2



Doordat het dak is verplaatst naar 2027, dienen er wat extra werkzaamheden plaats te vinden vanuit dit reservefonds ivm de aansluiting van het dak aan de gevel.

Excl. Verduurzamingsmaatregelen.

Scenario 3



In dit scenario zijn de kosten voor herstel van de kozijnen extra opgenomen in 2027 omdat men voor de verduurzaming HR++ glas kiest. Dan dient er wat extra onderhoud te worden uitgevoerd.

Excl. Verduurzamingsmaatregelen.

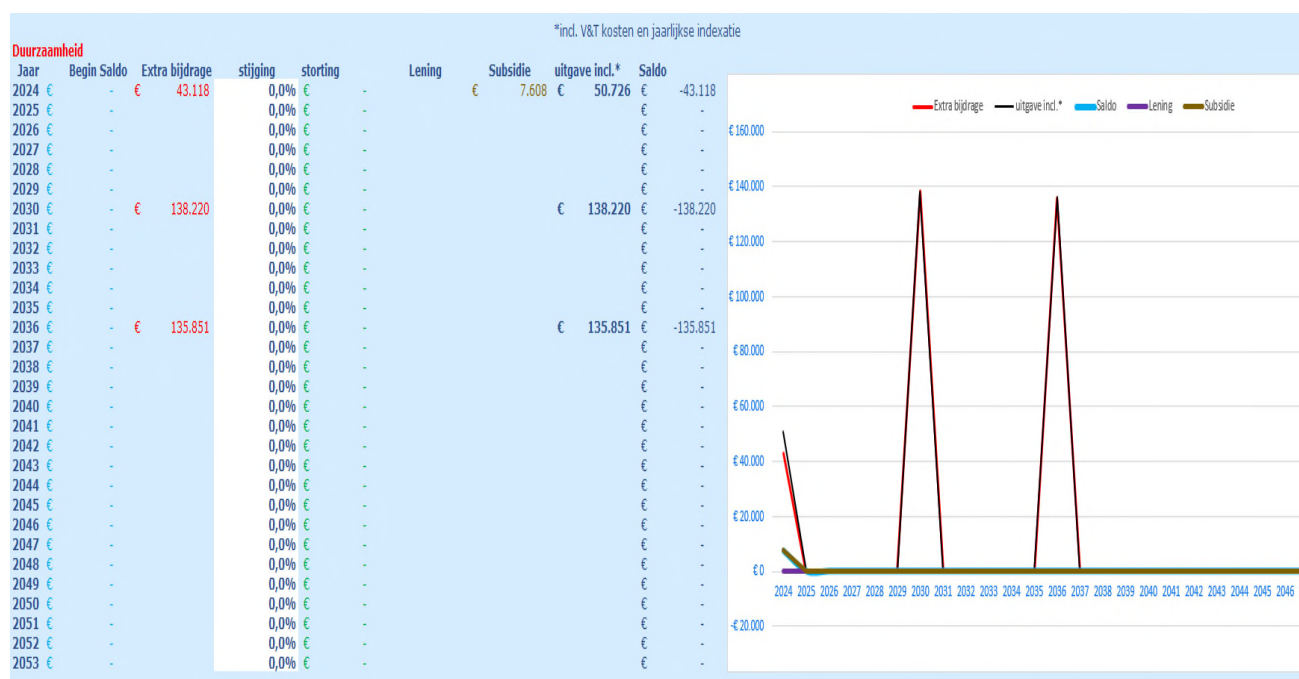


6 Onderbouwing investeringsfonds Duurzaamheid

Scenario 1:

In dit scenario is de verduurzaming opgenomen als eenmalig bijdrage voor de leden in het jaar van uitvoering. Het betreft de verduurzamingskosten die gemaakt worden. Voor alle technische en energetische waarden van deze maatregelen incl. de mogelijke terugverdientijden etc. verwijs ik naar het EPAW adviesrapport dat als bijlage bij het DMJOP is meegeleverd door Laan 35. De subsidie loopt t/m 2027 Dus alleen het dak isoleren in 2024 valt daar onder met maar 15% subsidie.

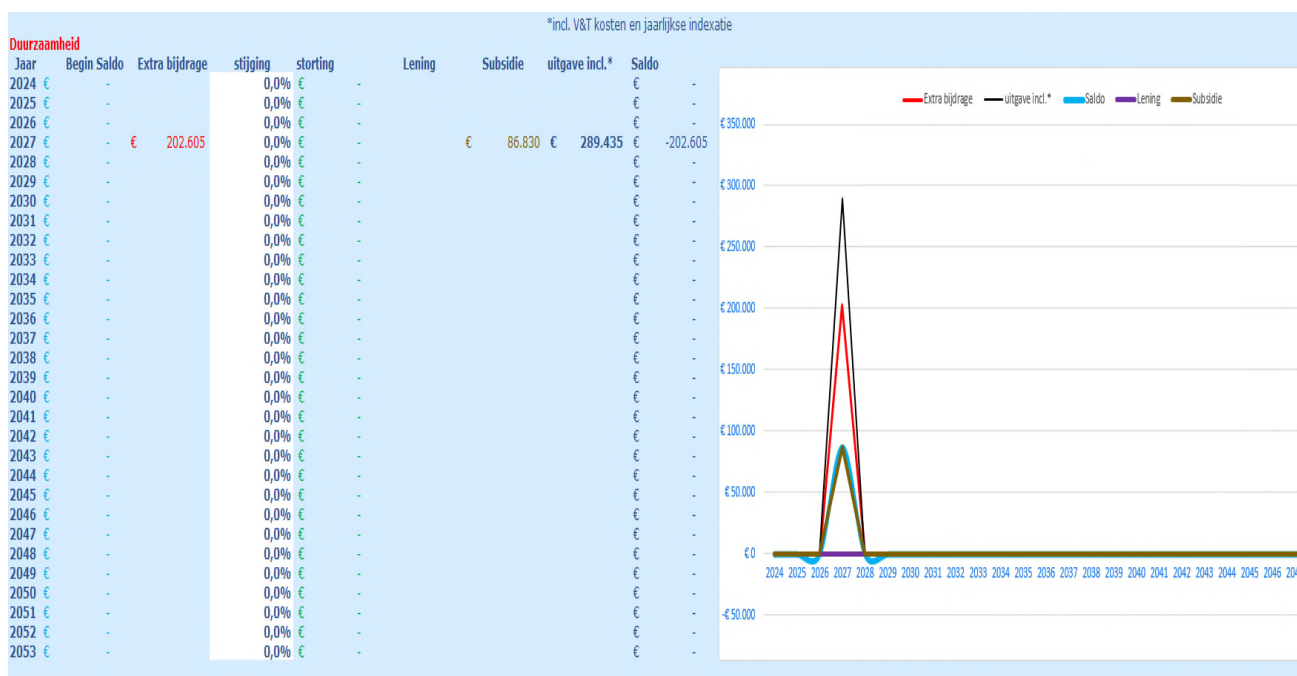
Scenario 1



Scenario 2

In dit scenario worden 3 verduurzamingsmaatregelen opgenomen op 1 moment waardoor de VvE ongeveer 30% subsidie kan krijgen. Zie blz. 5 voor de maatregelen.

Scenario 2



Scenario 3

In dit scenario worden de maximaal toepasbare maatregelen volgens overzicht Blz. 5 meegenomen. Dat geeft ook de mogelijkheid tot een maximale subsidie van 30%.



7 Notities COV coördinator Jorg Koks



Gebouw

Het gebouw vertoont volgens de DMJOP geen bijzondere gebreken. Het kan zijn dat er in de toekomst steeds meer gereserveerd dient te worden voor reparatieonderhoud in de begroting omdat er anders op de post reparatieonderhoud verliezen komen.

Financieel

Als de VvE in de komende jaren bewust is en blijft van de wettelijke noodzaak om te sparen voor regulier onderhoud, blijft de VvE gezond en kan men onvoorziene uitgaven (naar verwachting) dekken. Daarnaast verkoopt een appartementsrecht ook veel beter als deze VvE financieel gezond is en een DMJOP hanteert waar de verduurzaming een plek heeft gekregen. De VvE kiest er in een scenario voor om de extra kosten die gemaakt moeten worden doordat verduurzaming als uitgave erbij komt in het algemeen fonds, dit als eenmalige bijdrage te willen vragen aan eigenaren.



Lenen in een VvE (bijlage scenario 4)

Het financieren van tekorten op de verduurzamingsmaatregelen is een eerlijke en rendabele manier van financieren. Vaak willen leden niet nu al sparen voor investeringen in de toekomst. Leden willen vaak ook niet een enorme eenmalige bijdrage leveren. De terugverdiendtijd van de investering is namelijk maar zo lang als een lid eigenaar is en dan moet het bedrag bij verkoop terug worden verdient in de woning waarde. Gespreide kosten van een financiering over een looptijd van zo'n 15 a 20 jaar is dan veel eerlijker voor elke eigenaar nu en in de toekomst. Deze methode kost natuurlijk wat aan rente maar de leden hebben wel jaarlijks 100% rendement op de verduurzaming in de vorm van energiebesparing, woningwaarde en woongenot.

De lening is ook geen een persoonlijke lening. Leden zijn wel hoofdelijk aansprakelijk zo lang een lid eigenaar is van het appartementsrecht. De betaalde rente is overigens wel aftrekbaar voor elk lid. LET OP! Een leningsaanvraag proces duurt gemiddeld zo'n 1,5 jaar dus begin op tijd met het verduurzamingsproces en vraag VvE Diensten om de lening aan te vragen en het proces te begeleiden. In de huidige berekeningen is rekening

gehouden met de rentestand van Maart 2024. Deze kan in de toekomst (wanneer de lening daadwerkelijk wordt afgesloten) lager of hoger uitvallen. Echter door een rentekorting van de overheid op de lening lijkt dit mogelijk mee te gaan vallen.

<https://www.warmtefonds.nl/>

Verduurzaming

Het bestuur kiest duidelijk voor verduurzamingsmaatregelen. Soms kan het handig zijn om een jaar voor uitvoering van de maatregelen te bekijken wat de subsidiemogelijkheden zijn. Dan kan het soms interessanter zijn voor de VvE om meer uit te voeren dan nu op de planning staat of juist maatregelen naar voren te halen. VvE Diensten staat klaar om de VvE daar in de toekomst bij te ondersteunen.

Verduurzamen kost geld maar levert de leden ook rendement op in de vorm van energiebesparing, besparing op toekomstig onderhoud, woningwaarde, verbeterd energielabel, een bijdrage aan het klimaat en niet te vergeten woongenot, leefklimaat en vaak ook besparing van onderhoudskosten. Deze rendementen zijn afhankelijk van veel factoren die zeer persoonlijk, tijds en markt gebonden kunnen zijn. Een goed voorbeeld is de mate van verbruik van individuele huishoudens en hun energietarieven. In dit verslag is enkel gekeken naar de kosten en onderhoudsrendement voor de VvE en de opstal.

In de energietransitie en verduurzaming geld bovenal. Stilstaan en niets doen is per definitie achteruitgang.

Zonnepanelen

Ik adviseer de VvE gebruik te maken van een onafhankelijke zonnepanelen adviseur. Deze kan precies berekenen welke manier van opwekken en leveren voor de VvE en/of de afzonderlijke leden genoeg rendement kan

leveren. Let op! Als de panelen op de individuele meter worden aangesloten is het geen VvE zaak meer en mag het niet zo maar betaald worden uit het reservefonds. Behalve als meer dan 80% van de eigenaren het er unaniem mee eens zijn dat ze een aansluiting willen. Dan zou het wel via de VvE kunnen. Ik adviseer altijd een beoordeling te laten doen door Rijssenbeek advocaten die gespecialiseerd is in dit soort zaken en de VvE juridisch kan adviseren en faciliteren op basis van de splitsingsakte.

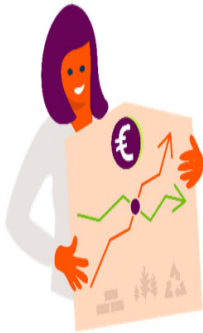
Bestuurlijk advies.

Een goede en betaalbare VvE valt of staat met een goed bestuur en een evenwichtige ALV die de belangen van de VvE op de lange termijn zal dienen. Op dit moment zijn er 2 bestuurders. Een oneven aantal bestuursleden heeft minder kans op interne conflicten. Tevens is het te adviseren dat De Alliantie plaatst maakt voor een volledig 3 koppig particulier bestuur.

Besluitvorming

De VvE bestaat uit veel leden.

Neem de leden altijd mee in de besluitvorming. Probeer met elkaar een doel te bepalen met betrekking tot de verduurzaming en luister naar elkaars belangen. Dit verslag is weer een stapje in de juiste richting maar meer dan richting gevend is het ook niet. De VvE zal na het bespreken van deze scenario's in staat moeten zijn zich verdere te gaan verdiepen in een gekozen scenario. VvE Diensten staat uiteraard klaar om met maatwerk de VvE ook in dit proces te begeleiden.



Prijswontwikkeling

Het huidige prijspeil van de kosten opgenomen in dit plan is 2024. Ik adviseer de VvE meer te sparen dan nu nodig en tevens ook voldoende onvoorziene marge mee te nemen bij de investeringsbesluiten in de komende jaren. Als er onvoldoende financieel mandaat is van de ALV en de projecten vallen duurder uit, dient het bestuur een extra ALV uit te schrijven met alle kosten, inzet en vertraging van dien. Probeer dat te voorkomen.

Subsidie

Uiteraard zijn er voor de VvE interessante subsidiemogelijkheden. De voorwaarde en de hoogte van de subsidie verschillen nogal eens van jaar tot jaar. Op dit moment kun je als VvE gemiddeld zo'n 15% subsidie krijgen bij 1 verduurzamingsmaatregel en 30% voor 2 verduurzamingsmaatregelen. Tevens kun je subsidie krijgen op procesbegeleiding en projectondersteuning zoals een DMJOP, COV en vervolgonderzoeken zoals Flora en Fauna. Het betreft zo'n 75% van het totaalbedrag incl. btw. Subsidie op de maatregelen dienen voorafgaand aan de uitvoering te worden aangevraagd maar subsidie op de procesbegeleiding mag ook achteraf worden aangevraagd. De subsidie krijg je echter pas als de offertes voor de uitvoering binnen zijn en de keuze voor een offerte door een ALV genomen is. VvE diensten blijft de subsidie en andere facilitaire mogelijkheden van de overheid op de voet volgen. Ik adviseer dat de VvE bij groot onderhoud altijd een projectleider inhuurt die bij de keuze voor te nemen maatregelen ook kijkt (of laat kijken) naar de huidige subsidie voorwaarden en mogelijkheden. Subsidie aanvragen betreft maatwerk en zal additioneel in rekening worden gebracht. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve>

Vervolgonderzoeken & procesbegeleiding

Als de VvE een scenario kiest, zijn er mogelijk vervolgonderzoeken en proces/project begeleiding nodig. Denk aan o.a.:

- Flora en fauna
- Bouwfysisch
- Constructief
- Brandveiligheid
- Asbest
- Aanvraag leningen/subsidie
- Begeleiding Bouwteam
- Voorbereiding en Toezicht (V&T)

Dit betreft maatwerk en zal ism een proces/project manager moeten worden besproken. De kosten voor deze diensten en onderzoeken zijn niet opgenomen in dit verslag. Het is vaak wel mogelijk om onder voorwaarde tot zo'n 75 % subsidie te krijgen voor veel van deze kosten.

Ondersteuning COV coördinator

Als het bestuur wenst dat ik als COV coördinator het verslag en de scenario's kom toelichten in de extra Leden vergadering, adviseer ik deze ALV digitaal te doen. Digitale COV-presentaties zijn effectiever in het mee nemen van mensen in jullie scenario's. Het past ook in een duurzame manier van werken waar ik voor sta. Ik kan dit additioneel aanbieden voor € 135,97- excl. btw per uur met een minimum afname van 2 uur bij een digitale aanwezigheid.

Ik wens u en uw VvE veel succes met de uitvoering van uw plannen. Voor verdere begeleiding of vragen kunt u contact opnemen met uw VvE Coördinator of mailen naar info@vvediensten.nl. Bezoek voor alle mogelijkheden onze website www.dealliantievvediensten.nl

Met vriendelijke groet, Jorg Koks (VvE en Verduurzamingscoördinator)

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 6 9 6 4**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Voorrangsregeling

Voorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Verkoopvoorwaarden

Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.