

# INFORMATIEBOEKJE

## Over

Duurzame renovatie Buitendok

## Ter voorbereiding van de

ALV op 2 juni 2022

19:30 uur

Huis van de Wijk 'De Meeuw'

## Afzender

Bestuur VvE Buitendok,

Duurzaamheidscommissie

## INHOUDSOPGAVE

|   |             |
|---|-------------|
| Voorwoord   | <b>p. 2</b> |
| 1. Twee isolatieplannen en een uitstelplan                            | <b>p. 4</b> |
| 2. De drie keuze-opties nader vergeleken                              | <b>p.10</b> |
| 3. Zonnepanelen   | <b>p.14</b> |
| 4. De VvE en je persoonlijke financiën                                | <b>p.18</b> |
| 5. Besluitvorming ALV in juni en september                            | <b>p.20</b> |
| <br>  |             |
| <u>Bijlage 1:</u><br>Conditie van het gebouw en verbetermogelijkheden | <b>p.23</b> |
| <br>  |             |
| <u>Bijlage 2:</u><br>Verantwoording                                   | <b>p.27</b> |

## VOORWOORD

### Beste buren,

Na maanden uitzoekwerk ligt het er: het informatieboekje met voorstellen voor het isoleren van onze huizen. Wij presenteren ze met gemengde gevoelens.

Het is duidelijk dat de kozijnen op korte termijn moeten worden vervangen. En er zit meer groot onderhoud aan te komen. Omdat de VvE daarvoor veel te weinig in kas heeft, dreigden we jarenlang grote bedragen te moeten sparen, voordat we er comfort voor terug zouden krijgen. Intussen zou de energierekening oplopen.

We zijn blij dat er nu toch een voorstel ligt om kozijnvervanging en betere isolatie van het gebouw aan te pakken. Er liggen zelfs twee uitgewerkte renovatieplannen waar de leden hun voorkeur voor kunnen uitspreken.

Het vervelende nieuws is: het gaat flink meer geld kosten dan gedacht. Dat komt door sterk gestegen materiaalprijzen en bouwkosten. Daar wordt niemand vrolijk van. Maar er is weinig aan te doen: bij uitstel kunnen de kosten voor VvE-leden nog verder oplopen.

Gelukkig is er ook goed nieuws. Door overheidssubsidie en leningen van het Warmtefonds of de gemeente kan het gebouw NU verbeterd worden, en niet pas in 2034. Daarmee kan de VvE hopelijk ontsnappen aan nog verder oplopende kosten.

We realiseren ons dat de hoge kosten van ons allemaal aanpassingen vragen en voor sommigen zal dat erg moeilijk zijn. We hebben daarom alle opties uitgezocht, maar onder de streep bleven de kosten steeds hoog. We kunnen nu oprecht zeggen: dit zijn de twee beste voorstellen die er op dit moment in zitten.

Ga lezen en maak je afweging. We zien jullie graag op 2 juni, bij de Algemene Ledenvergadering.

**Het bestuur van de VvE,  
en de duurzaamheidscommissie.**

1.

## Twee isolatieplannen en een uitstelplan

### WAAROM EEN 'ISOLATIEPAKKET'?

De kozijnen en gevelpanelen zijn aan vervanging toe. En in 2032 moet ook de dakbedekking vernieuwd. Dit kost samen een paar miljoen en dat geld heeft de VvE niet klaarliggen en met de huidige maandbijdragen ook over twaalf jaar niet.

Dat was voor de VvE in 2019 aanleiding om breder te gaan kijken. Duidelijk werd dat het gebouw in de toekomst beter geïsoleerd moest worden, én dat hiervoor subsidies en leningen beschikbaar zijn.

Konden we met die overheidssteun de onderhoudsproblemen oplossen en ons gebouw tegelijk comfortabeler en energiezuiniger maken? En kan dit alles al op korte termijn, zodat de huidige bewoners direct profiteren?

Gezocht werd naar een pakket maatregelen dat aan deze eisen voldeed:

- Vervanging van kozijnen en panelen, vernieuwing dakbedekking.
- Deze onderdelen moesten aan hogere isolatie-eisen voldoen dan nu.
- Extra isolatiemaatregelen zoals vloerisolatie of zonnepanelen erbij, als dat comfort gaf zonder extra kostenverhoging.

Extra maatregelen, zoals onder punt drie, kunnen twee voordelen hebben. Ze leiden tot meer energiebesparing. En ze kunnen extra subsidie of lening opleveren.

### DIT KWAM UIT HET ONDERZOEK

Met dit in het achterhoofd zoekt de VvE naar de beste combinatie van maatregelen. Dit noemen we **isolatiepakketten**. In juni 2021 besloot de ALV twee veelbelovende pakketten verder te laten onderzoeken. Dat is nu klaar. Deze pakketten zijn iets bijgesteld. We zetten ze hier naast elkaar, met als derde een **uitstelplan**. Hier wordt belangrijk groot onderhoud, zonder extra isolatie, pas in 2034 uitgevoerd. De VvE rekent hiervoor niet op subsidie of voordelige lening, dus moet er flink gespaard worden. Details volgen verderop. Hier eerst het overzicht:

| Drie keuzes voor Buitendok naast elkaar |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| Nr                                      | Naam pakket              | Wat wordt er vervangen/ beter geïsoleerd?                    |
| 1                                       | Zeer Energiezuinig (ZEP) | Isolerende kozijnen, panelen en dak, vloeren en gevels       |
| 2                                       | Alternatief (Alt)        | isolerende kozijnen, panelen en dak, <i>deel van</i> vloeren |
| 3                                       | Uitstel tot 2034         | <i>GEEN isolerende maatregelen, maar sparen</i>              |

Nieuwe kozijnen zijn in deze plannen van zeer duurzaam kunststof, want beter isolerende kozijnen van aluminium zijn nu onbetaalbaar. En in het voorstel van de aannemer worden het geen schuifpuien maar draai-/kiepdeuren. Het bestuur beseft dat dit nadelen heeft voor de kleine appartementen (ruimtebeslag).

En zijn schuifpuien misschien toch haalbaar? In het ZEP lijkt dit niet mogelijk, maar in het alternatieve pakket wel. Zie verder de toelichting in bijlage 1.

## WAT GAAT DAT KOSTEN?

Hoe groot wordt de investering? Wat betekent dat voor de maandlasten? En wat levert het op aan energiebesparing op? Op die vragen hebben we nu antwoord. Zoals gezegd: meer isolatie vergt meer investering, maar kan voordeliger uitpakken door energiebesparing en voordelige financiering. Hoe pakt de balans tussen kosten en baten voor de pakketten uit. Hier een eerste overzicht.

| Drie keuzes voor Buitendok: de impact samengevat         |                    |                      |                     |                |                  |           |               |               |            |
|--|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------|-----------|---------------|---------------|------------|
| Bedragen voor een gemiddelde woning (60 m <sup>2</sup> ) |                    |                      |                     |                |                  |           |               |               |            |
| Nr   | Naam pakket        | VvE-kosten per maand | Gaskosten per maand | Totaal VvE+gas | Inflatie-veilig? | Duurzaam? | Woning-waarde | Zonne-panels? | Lening tot |
| 1  | Zeer Energiezuinig | 320                  | 63                  | 383            | +                | +++       | +             | JA            | 2052       |
| 2  | Alternatief        | 340                  | 83                  | 423            | o                | ++        | +             | JA            | 2042       |
| 3  | Uitstel tot 2034   | 355                  | 125                 | 480            | --               | o         | -             | ?             | -          |

Deze tabel laat de berekende bedragen zien voor een **gemiddelde** woning. Verderop geven we ook de kosten voor drie verschillende woningtypes bij Buitendok.

In de eerste kolom zie je welk bedrag de VvE per maand moet rekenen om alle kosten te dekken. Bedenk dat de gemiddelde VvE-bijdrage volgens de huidige afspraken volgend jaar **147 euro** zou zijn. Bij alle getoonde keuzes moet dit bedrag ruim worden verdubbeld. Dat is erg vervelend nieuws; natuurlijk leggen we dat hierna uit.

In de tweede kolom zie je de verwachte kosten voor gasverbruik. Daar zie je dat isolatie wel wat besparing oplevert. In de derde kolom zijn VvE-kosten en gaskosten bij elkaar opgeteld – dat vergelijkt makkelijker.

De andere kolommen vatten extra voor- en nadelen van elk keuzepakket samen.

## WAAROM WORDT HET ZO DUUR?

Een verdubbeling van het VvE-maandbedrag: daar schrik je van. Toch valt deze stijging wel te verklaren.

Het was al bekend dat de VvE te weinig spaarde voor groot onderhoud; dit gat is vorig jaar maar voor een deel gedicht. Er hing dus nog een verhoging in de lucht. Alleen had niemand gedacht dat het om zo veel geld zou gaan. Hoe komt dat?

Wel: de wereld is afgelopen jaar enorm veranderd. Energie werd erg duur, prijzen van bouwmaterialen lopen sterk op en dat merk je aan bouwkosten. Tegelijk wordt geld lenen duurder. Economen denken niet dat deze inflatie snel stopt. We moeten er dus mee dealen. Dat betekent: goed afwegen wat voor ons nu de beste keuze is.

De bedragen in de tabel zijn gebaseerd op actuele prijzen van eind april 2022. Maar ze zijn nog niet definitief. De plannen moeten nog in detail uitgewerkt. Geen aannemer geeft nu een vaste prijs voor een VvE die pas in september beslist. Wel bieden de bedragen een eerlijke vergelijking. Want als de bouwkosten omhoog of omlaag gaan, geldt dat voor alle drie onze keuze-opties.

## MAAR WAT ALS WE GEWOON NIETS DOEN?

De hoge kosten zijn een flinke tegenvaller. Toch kunnen we als VvE niet de kop in het zand steken: de kozijnen zullen moeten worden vervangen. Niets doen is dus geen optie. Als we de maandelijkse bijdrage niet verhogen, komt de VvE-begroting in 2034 minstens 6 miljoen euro tekort voor noodzakelijk onderhoud. En dat zou heel wat betekenen:

- Of: alle leden moeten dan bedragen van al gauw 30.000 euro bijstorten.
- Of: verder uitstel van onderhoud, veel klachten (ramen kunnen niet meer open en dicht) én daling van woningwaarde.
- Intussen zullen de energiekosten én jaarlijkse reparatiekosten verder oplopen.

Zo ver mag het niet komen.

## DE VVE-KOSTEN PER PAKKET

Het bedrag dat je elke maand aan de VvE-betaalt, bestaat uit twee delen. Het eerste is de **algemene VvE-bijdrage**, voor schoonmaak, beheer, gezamenlijk stroomgebruik en dergelijken. Die kosten zijn goed voorspelbaar: komend jaar gaat het om € 59 per maand voor een gemiddelde woning.

Het tweede deel van je VvE-bijdrage is voor **groot onderhoud**: afgelopen jaar voor een gemiddelde woning € 86 per maand, maar dit bedrag moet onvermijdelijk omhoog. Het wordt gebruikt om twee soorten kosten te dekken:

- a. Uitgaven volgens MJOP (Meerjaren Onderhoudsplan), los van verduurzaming. Deze bedragen worden jaren vooruit gepland. En we sparen hiervoor.
- b. Kosten van verduurzaming. Dit zijn grote investeringen op korte termijn, maar door voordelige leningen worden die kosten uitgesmeerd over 20 tot 30 jaar.

Lenen voor verduurzaming (b) kan voordelen hebben. Je kan sommige maatregelen eerder en beter uitvoeren; tegelijk worden geplande uitgaven uit het MJOP (a) overbodig. Als we bijvoorbeeld nu isolerende kozijnen aanschaffen, vervalt in 2034 de post 'vervanging kozijnen'. Zo is steeds gekeken welke posten uit het MJOP vervallen.

Als we de keuzemogelijkheden van de VvE vergelijken, zie je dat terug bij het **Zeer Energiezuinige Pakket (ZEP)**. Dit bevat de meeste isolatie-maatregelen, maar toch is er een lagere VvE-bijdrage nodig dan voor het **alternatieve pakket**. Dat komt doordat we voor dit ZEP een 30-jarige lening kunnen krijgen. Dat is 10 jaar langer dan bij het andere pakket en dus is de aflossing per jaar lager. Verrassend is verder dat het **uitstelpakket**, waarin geen verduurzaming zit, toch het duurst uitpakt. De verklaring is dat bouwkosten bij uitstel blijven oplopen. Zelfs bij een lage inflatie van 2,5% zijn de prijzen in 2034 straks zo'n 35 procent hoger dan nu. Daar valt haast niet tegenop de sparen.

En is er dan geen tussenoplossing, met alleen vervanging van kozijnen en panelen? Daar is naar gekeken. Maar zelfs met een extra voordelige lening kwamen de maandelijkse VvE-kosten bij dit plan de eerste vijftien jaar níét lager uit dan bij het Zeer Energiezuinige Pakket (ZEP). En intussen zouden de energielasten hoog blijven.

## MAANDLASTEN PER WONINGTYPEN

Hierboven ging het steeds over bedragen per **gemiddelde** woning. Maar wat je als VvE-lid echt betaalt, hangt af van het oppervlak van je woning. Die oppervlaktes zijn vertaald in 'breukdelen'. Hier laten we zien wat dat betekent voor drie woningtypes.

| Verwachte VVE-kosten per woningtype |                                    |                   |                  |                 |           |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------|
| Nr                                  | Naam pakket                        | Appartement 40 m2 | Maisonette 85 m2 | Atelier >100 m2 | Gemiddeld |
| 1                                   | Zeer Energiezuinig                 | 220               | 445              | 540             | 320       |
| 2                                   | Alternatief                        | 233               | 473              | 573             | 340       |
| 3                                   | Uitstel tot 2034                   | 244               | 494              | 599             | 355       |
| 0                                   | <i>Als er niks extra nodig was</i> | 101               | 205              | 248             | 147       |

Op de onderste regel zie je steeds het bedrag dat nu in de planning staat voor 2023.

## AFWIKKELING PLAN

Op dit moment liggen nog niet alle details definitief vast. Pas als de ALV op 2 juni een keuze heeft gemaakt voor een isolatieplan, kunnen daarna offertes van aannemers gevraagd worden. Ook kunnen dan details over de financiering gecheckt en geregeld worden. Bij de ALV van september ligt er dan een duidelijke begroting en financieringsplan. Na akkoord van de ALV, en instemming van de huurders, liggen deze bedragen definitief vast. Stijgende prijzen zijn dan voor risico van de aannemer.

## 2.

# De drie keuze-opties nader vergeleken

## ENERGIEBESPARING

De VvE-bijdrage verhogen doet pijn, maar isoleren betekent wel dat we op energie kunnen besparen. Dat zit vooral in het **gasverbruik**. Over stroomkosten (en verlaging daarvan door zonnepanelen) gaat hoofdstuk 3 van dit boekje.

Er geldt hier wel een waarschuwing: hoeveel je écht bespaart, kan per huishouden sterk verschillen. Het hangt af van je stookgedrag: hoe vaak ben je thuis, hoe hoog zet je de thermostaat en hoe lang sta je onder de douche? Hier vermelden we *gemiddelde* cijfers over energieverbruik per woningtype. Jouw situatie kan anders zijn. Neem dus je eigen energierekening, kijk naar je gasverbruik per jaar en vergelijk dat met de cijfers in de tabel hieronder. En bedenk dat we gerekend hebben met een tarief van € 1,80 dat de meesten van ons nú nog niet betalen, maar waar je de komende tijd haast niet aan ontkomen kan.

### Ons verbruik

Volgens netwerkbedrijf Liander gebruikt een woning op Buitendok gemiddeld **832 m3** gas per jaar. Bij een gasprijs van eind vorig jaar 1 euro komt dat neer op 832 euro. Maar de Oekraïne-oorlog heeft gas erg duur gemaakt. Wie nu een energiecontract moet afsluiten, betaalt al **€1,80 of €2,80** per kuub. Dat zegt veel over wat komen gaat. Deskundigen verwachten geen daling. Voor de komende tijd gaan we uit van een vrij laag tarief (1,80). Dat kost leden van onze VvE gemiddeld 50 euro extra per maand. Dat maakt isolatie zeker nuttig. Daarom is de verwachte besparing per pakket isolatiemaatregelen uitgerekend:

**Zeer Energiezuinig Pakket:** 50% besparing  
**Alternatief Pakket:** 34% besparing

| Verwachte kosten gas per woningtype en 'pakket' |             |                           |         |       |
|---|-------------|---------------------------|---------|-------|
| Maandlasten bij een tarief van 1,80             |             |                           |         |       |
|   |             | Kosten bij drie pakketten |         |       |
|   | Verbruik nu | Uitstel                   | Altern. | ZEP   |
| Kleine woning (40 m2)                           | 670 m3/jr   | € 100                     | € 66    | € 50  |
| Maisonette (85 m2)                              | 900 m3/jr   | € 135                     | € 89    | € 68  |
| Atelier (>100 m2)                               | 1600 m3/jr  | € 240                     | € 158   | € 120 |
| Gemiddeld                                       | 832 m3/jr   | € 125                     | € 83    | € 63  |

Hier laten we de cijfers zien voor drie typen woningen, op grond van hun huidige ge-middelde gasverbruik.

Je ziet dat we met isolatie flink kunnen besparen. Als we het Zeer Energiezuinige Pakket kiezen, kan een kleine woning 50 euro per maand besparen. Bij een Atelier kan die besparing oplopen tot 120 euro per maand. En als je met een hogere gasprijs rekent, komt die besparing natuurlijk nog hoger uit. Het zijn natuurlijk ramingen: de werkelijkheid kan wat beter of slechter uitpakken. Maar duidelijk is wel dat isoleren de pijn van de investeringen kan verzachten.

## ALS DE INFLATIE HOGER BLIJFT

Mede door de Oekraïne-oorlog is er voor het eerst in dertig jaar er serieuze inflatie. Dat heeft invloed, ook op Buitendok. Daarom hebben we in twee scenario's gedacht.

In de **basisvariant** is die inflatie voorzichtig ingeschat. Voor bouwkosten: een scherpe stijging van 20% tussen april 2021 en najaar 2022 (want die is al een feit). Maar voor volgende jaren slechts 2,5% inflatie per jaar. En bij de gasprijzen kozen we een van de laagst verwachte tarieven: 1,80 per kuub. De resultaten staan in de tabellen.

Maar er is ook een **inflatievariant** verkend, met hogere prijsstijgingen:

- Voor het gastarief gingen we uit van 2,80 per kuub.
- Bij de onderhoudskosten rekenden we met 4% prijsstijging per jaar vanaf 2023

De invloed van inflatie bleek het grootst in de 'uitstelvariant', dus als de VvE groot onderhoud aan kozijnen en dak pas in 2034 aanpakt. Dan is een gemiddeld VvE-lid door binnenkort 120 euro extra per maand kwijt aan VvE-bijdrage en gas.

Bij het Zeer Energiezuinige pakket stijgen de kosten maar met € 45. En ook met het alternatieve pakket is de schade kleiner dan € 60 per maand. Dit is ook te verklaren:

- Het voordeel van isolatie wordt nóg groter bij extra hoge gasprijzen
- Als we de isolatie snel aanpakken, staan de kosten in 2022 vast. De aflossing van de lening blijft jarenlang gelijk. Alleen overig onderhoud kan duurder worden.

De hoge inflatie maakt het verstandig om niet te wachten met deze investering.

## MEER VERSCHILLEN

We noemen nog enkele verschillen tussen de maatregelenpakketten. De meeste kregen een vergelijkende score in de tabel. Over drie dingen kunnen we kort zijn:

### **Duurzaamheid**

Goede isolatie en zonnepanelen helpen, ook voor het energielabel.

### **Woningwaarde**

Een lage gasrekening is gunstig, achterstallig onderhoud niet.

### **Zonnepanelen**

Bij uitstelpakket lastig te realiseren, wegens dakonderhoud in 2034.

### **Leningduur**

Bij de twee isolatiepakketten wordt er geleend, bij ZEP zelfs 30 jaar. Dat is een langdurige verplichting, maar het is geen persoonlijke lening. Zie het hoofdstuk 4 over 'persoonlijke financiën'. Voor de VvE wordt de last steeds lichter. Zelfs bij lage inflatie weegt de aflossing na 2042 half zo zwaar als nu.

### **Overlast**

Elke verbouwing geeft overlast. Dat geldt het minst voor isolatie van het dak en 'hangende' vloeren. Vervanging van kozijnen en panelen zal meer overlast geven, maar is goed planbaar en hoeft niet meer dan een dag te duren.

Meer overlast is te verwachten bij de isolatie van gemetselde gevels (spouwmuur). Die maatregel zit in het ZEP. De buitenste baksteenlaag wordt daarbij verwijderd, er wordt een dikkere isolatieplaat aangebracht en de gevel wordt afgewerkt met steenstrips. Na afloop heb je de vertrouwde aanblik, maar het zal wel wat lawaai geven en de planten dichtbij de gevel lopen mogelijk schade op.



### 3.

## Zonnepanelen

De platte daken van Buitendok maken het mogelijk om zonnepanelen neer te leggen en daarmee eigen stroom op te wekken. Elke eigenaar/ bewoner kan zelf besluiten of hij of zij dit ook werkelijk wil.

Door de hoge stroomprijs valt de aanschaf van zonnepanelen de laatste tijd gemiddeld binnen 7 jaar terug te verdienen. En wie de panelen met een lening financiert, verdient de rente dubbel en dwars terug. Daarom valt te verwachten dat veel bewoners mee willen doen, als de mogelijkheid wordt geboden.

## HOE WERKT HET?

Uitgangspunt is dat elke bewoner zelf kan beslissen om mee te doen. Het maakt niet uit of je boven of beneden woont. Het dak is van de VvE – dus van ons allemaal.

Zonnepanelen worden geen investering van de VvE en er wordt geen geld voor geleend bij het Warmtefonds. Er zijn twee grote verschillen met de isolatiepakketten:

- De rol van de VvE is klein. Ze maakt zonnepanelen alleen mogelijk.
- Meedoen is vrijwillig. Bewoners kiezen zelf of ze zonnepanelen willen.

De duurzaamheidscommissie en woningstichting Eigen Haard hebben samen uitgezocht welke aanpak het beste is. Er is overlegd met energiecoöperaties, die een zonnecentrale kunnen neerleggen. Maar **individuele eigendom** van zonnepanelen blijkt op dit moment voor deelnemers het meest voordelig.

Dat werkt zo:

- Het dak wordt verdeeld in 194 gelijke 'kavels', elk geschikt voor 6 zonnepanelen
- Elk kavel krijgt een stroomaansluiting naar de meterkast van één woning
- Bewoners beslissen zelf of ze zonnepanelen willen.
- De VvE regelt éénmalig centrale inkoop en stelt regels op voor installatie en onderhoud, ook voor latere in- of uitstappers.
- Eigen Haard biedt ook haar huurders de kans om mee te doen. De woningcorporatie doet de investering en houdt een bedrag in op de huur.

## WAT KAN ER OP ONS DAK?

### Beschikbare ruimte:

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Beschikbaar plat dak Buitendok | ruim 5000 m <sup>2</sup> |
| Geschikt voor zonnepanelen:    | ruim 2000 m <sup>2</sup> |
| Aantal panelen (165 x 100 cm)  | minstens 1200            |

### En is het dak ook geschikt?

Zonnepanelen hebben een stevige ondergrond nodig. De geplande dakisolatie voldoet hieraan. Het dak blijkt geschikt voor een extra belasting van 40 kilo per vierkante meter. Zonnepanelen kunnen hieraan voldoen. De installateur moet hier wel rekening mee houden: geen verankering met zware stoeptegels, maar bijvoorbeeld met metalen rekken.

## DRIE VEELGESTELDE VRAGEN

**Geen lekkagegevaar?** In het verleden waren er lekkages. Dit kwam door slecht afgedichte naden. Dat is verholpen. Zonnepanelen hebben hier geen invloed op.

**Kan er geen groen dak?** Helaas blijkt de draagkracht te klein. Een sedumdak, verzadigd met water, weegt tot 80 kg/m<sup>2</sup>. Dat kan het dak niet dragen.

**Is er wel ruimte op het stroomnet?** Het stroomnet raakt vol voor nieuwe (groot-) verbruikers, maar zonnepanelen zijn juist welkom. Zeker in Amsterdam-Noord.

## KOSTEN VOOR DE VvE

De VvE investeert niet in zonnepanelen. Wel maakt ze beperkte andere kosten, als onderdeel van de voorgestelde isolatiepakketten:

**Stroomaansluiting.** De stroomleidingen naar de meterkasten zijn van de VvE. De uitbreiding voor de zonnepanelen is dus een taak van de VvE. Dit gebeurt in één keer voor alle 194 woningen. Want een lappendeken van wel/niet aangesloten woningen, met aanvullingen achteraf, is alles samen duurder.

**Totale kosten:** éénmalig € 105.000, of € 540 per woning. Deze kosten zijn opgenomen in beide voorstellen (ZEP en alternatief) voor kozijnvervangings en isolatie. Ze vormen iets meer dan 1 procent van de totale investering.

**Overige kosten.** Onderzoekskosten zijn gedekt uit een subsidie van de gemeente. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor verkaveling van het dak, een legplan en eventuele centrale inkoop. Naar verwachting kost dit alles minder dan 20.000 euro.

## VVE-BESLUIT

ALV 2 juni: ermee instemmen om het plaatsen van zonnepanelen als onderdeel van gekozen het verduurzamingspakket verder uit te werken en ter besluitvorming aan te bieden in de extra ALV najaar 2022.

## 4.

# De VvE en je persoonlijke financiën

De verhoging van de VvE-bijdrage, die nodig is om de renovatie te financieren, raakt ieders portemonnee. Daarom zetten we hier financiële informatie op een rij.

## LENING: GEEN 'PERSOONLIJKE' LENING

Bij twee voorgestelde pakketten gaat de VvE een "Energie(-bespaar)lening" aan bij het nationaal Warmtefonds of de gemeente Amsterdam. Zo'n lening betekent dus **geen persoonlijke schuld**, want hij wordt aangegaan door de VvE. Hij heeft dus geen invloed op jouw kredietregistratie, en op (andere) leningen die je zelf aangaat.

Je hebt alleen maar bij te dragen aan de afbetaling via je maandelijkse VvE-bijdrage, zolang je eigenaar bent. Als je je woning verkoopt, neem je ook geen schuld mee.

## RENTE AFTREKBAAR

Voor de meeste particuliere eigenaren is hun aandeel in de betaalde de rente aftrekbaar bij de aangifte van de inkomstenbelasting. De rente valt onder 'financiering van woningverbetering'.

Bij het Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) is die rente per particuliere eigenaar gemiddeld 2.000 euro per jaar (van ongeveer 1370 euro voor kleine appartementen tot 3370 euro voor de ateliers). Afhankelijk van je inkomen kan dat tot een aanzienlijke belastingteruggave leiden.

## TE HOGE MAANDLASTEN

Voor sommige VvE-leden zal verhoging van de maandlasten extra hard aankomen. Hierdoor kun je klem komen te zitten. Wie kan je dan adviseren? De gemeente Amsterdam heeft een speciaal team financiële adviseurs voor huizeigenaren. Het **Hypotheekteam** van de gemeente beschikt over de vereiste financiële en juridische kennis op het gebied van hypotheek en geldproblemen.

Denk je dat je het kunt redden met slim budgetteren en het aanvragen van beschikbare overheidsgelden? Of wil je dat iemand met je meedenkt? Dan kan het buurtteam mogelijk iets voor je betekenen. Zij weten van de stijgende kosten in ons complex.

De Budgetcoach kan helpen een overzicht te maken van je inkomsten en uitgaven. Ze kan meedenken met moeilijke keuzes om je budget weer in balans te krijgen. De Budgetcoach voor Buitendok is Conny Blokker. Wil je meer weten of afspreken?

Neem dan contact op via 06 - 10027037 of [c.blokker@buurtteamamsterdam-noord.nl](mailto:c.blokker@buurtteamamsterdam-noord.nl). Je kunt ook meer informatie vinden op: <https://doras.nl/budget-op-maat/>.

## 5.

# Besluitvorming in de ALV

## IN JUNI VOORSORTEREN

Het zijn belangrijke zaken die op de ALV van 2 juni worden besproken, maar de vergadering hoeft nog geen zware besluiten te nemen. De VvE gaat nog geen financiële verplichting aan.

Er zijn twee plannen voor 'isolatiepakketten' onderzocht. In dit informatieboekje zijn ze uitvoerig beschreven. En in deze vergadering maken wij een keus wélk van deze twee plannen tot in detail moet worden uitgewerkt, zodat wij er in de ALV van september een definitieve beslissing over kunnen nemen.

In september moet dan alles wat nu nog onduidelijk of onzeker is (zoals bouwkosten, leenrente en de energietarieven), duidelijk zijn. In de aanloop naar die tweede ALV krijgen alle VvE-leden de informatie die nodig is voor een definitieve beslissing. Dus ook hun exacte kostenplaatje. En met die informatie kan de ALV dan bepalen of ze het plan steunt.

Voor dat septemberbesluit is volgens de regels van de financier, het Warmtefonds, een hoge opkomst nodig en twee derde meerderheid van de stemmen van particuliere eigenaren. Er kan dus geen lichtvaardig besluit genomen worden.

Maar eerst hoopt het bestuur dat er tijdens de ALV in juni een weloverwogen besluit wordt genomen tot de volgende stap: uitwerking van één van beide pakketten. Dan hebben we in september iets om samen onze tanden in te zetten.

## TWEE BESLUITVOORSTELLEN

1. "...het bestuur te mandateren om pakket 1 (ZEP) verder uit te werken en ter definitieve besluitvorming aan te bieden in de extra ALV in najaar 2022"
2. "...het bestuur te mandateren om pakket 2 (Alternatief) verder uit te werken en ter definitieve besluitvorming aan te bieden in de extra ALV in najaar 2022"

Voor besluit inzake zonnepanelen: zie hoofdstuk 3.

## BIJLAGE 1:

# Technische conditie Buitendok / verbetermogelijkheden

Bekend was al dat stroeve, tochtende schuifpuien en kozijnen een groeiend probleem zijn bij Buitendok. Bovenwoningen hebben last van extreme zomerhitte. En er zijn vochtproblemen, zoals de condens die in de ateliers soms van de betonnen balk loopt.

Voor goede verbeterplannen was een deskundig oordeel nodig. Daarom is het gebouw in maart bouwkundig doorgelicht. Daarna zijn verbetermaatregelen in detail uitgewerkt en doorgerekend. Op de informatieavonden in april hebben VvE-leden kunnen vernemen wat er mogelijk is. Hier vatten we hoofdpunten samen.

## STREEFWAARDE = ZEER ENERGIEZUINIG

Bij elke maatregel wordt aangegeven hoeveel de isolatie kan worden verbeterd. Dit is gebaseerd op de gedetailleerde 'gebouwscan' die in opdracht van Van der Leij bouwbedrijven is uitgevoerd. Onderzocht is steeds of het mogelijk was om met te voldoen aan de landelijke eisen van het Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) voor isolatie van woningen. Deze ZEP-normen hebben we 'streefwaarde' genoemd.

Hierna worden steeds twee dingen vermeld:

- De huidige isolatietoestand, als percentage van de streefwaarde
- De haalbaarheid van die streefwaarde (=100%)

Als een onderdeel van 50% naar 100% van de streefwaarde gaat, dan betekent dit dat het straks twee keer zo goed geïsoleerd kan zijn als nu.

### **Aluminium kozijnen [Isolatie van 30% naar 100% streefwaarde]**

Schuifpui en ramen zijn sterk verouderd. Er is veel corrosie en ze zijn slecht afsluitbaar en niet 'thermisch onderbroken' (dus kou doorlatend). De deurkozijnen zijn vaak beschadigd en houden de kou niet goed meer tegen. Vervanging uitstellen tot 2034 is onverstandig. Veel kozijnen moeten dan tussentijds vervangen worden. Dat leidt tot extra kosten.

Beter sluitende en isolerende kozijnen met triple glas leveren veel comfortwinst en energiebesparing op. Dat geldt zeker voor de ateliers met hun zeer grote glasoppervlak. Daarbij zijn er wel twee aandachtspunten:

- Aluminium kozijnen zijn erg duur geworden en minder duurzaam. Daarom worden hoogwaardige kunststof kozijnen voorgesteld. Ze zijn optimaal isolerend en vragen weinig onderhoud. Uiterlijk en indeling blijven zo veel mogelijk gelijk. Zie Welstand, p25.
- Bij de huidige schuifpuien zijn het schuifmechanisme en de afsluiting kwetsbare punten. Bovendien worden deuren met triple glas te zwaar. Daarom is vervanging door draai-kiepdeuren uitgewerkt. Een eis is wel dat de deuren op balkons naar buiten openen.

Alleen bij keuze van het alternatieve pakket (met geen triple maar HR++ glas) zijn schuifpuien mogelijk. In dat geval wordt niet 100% van de streefwaarde gehaald. En het kan iets duurder worden dan is uitgerekend. Het bestuur kan van de ALV een mandaat krijgen om de optie van schuifpuien open te houden, tenzij de kosten daardoor onevenredig stijgen.

### **Gemetselde gevels (van 43% naar 100% streefwaarde)**

Dit zijn spouwmuren, met een holte die al gevuld is met redelijk isolerend materiaal. Om aan de hoogste isolatie-eisen te voldoen, is echter meer isolatie nodig en die valt ook te realiseren. De buitenste laag bakstenen wordt dan verwijderd, er worden dikke isolatieplaten aangebracht en daar overheen komen steenstrips. Het klinkt ingrijpend, en het leidt wel tot een aantal dagen lawaai en overlast. Maar deze techniek wordt veel toegepast en verbetert wel duidelijk de isolatie. De aanblik van het gebouw blijft praktisch hetzelfde.

### **Gevelpanelen (van 20 naar 100% streefwaarde)**

De grauwe trespa-platen bij de galerijwoningen hebben hun langste tijd gehad. En ze zijn matig geïsoleerd. Nieuwe panelen kunnen veel betere isolatie krijgen. Ze zullen er weer fris uitzien én bieden meer comfort.

### **Dakisolatie (van 27% naar 100% streefwaarde)**

Door dikkere isolatieplaten toe te voegen, valt op het dak vrij eenvoudig winst te boeken. De asfaltlaag en het grind moeten dan wel vervangen worden. En door de dikkere isolatielaag moet de dakrand opgehoogd worden. Deze maatregel is uitvoerbaar en ook goed te combineren met het aanbrengen van zonnepanelen (zie hoofdstuk B)

Bij een klein deel van de daken is maar beperkte extra isolatie mogelijk. Dat is het stuk dak van benedenwoningen, dat tegelijk als galerijvloer dient voor de bovenwoningen.

### **Vloeren**

De vloeren met kruipruimte, op de begane grond, zijn al redelijk geïsoleerd. Er is extra isolatie mogelijk met onder de vloer hangend materiaal (Tonzon). [54 => 100% streefwaarde). In een afgeslankt plan blijft deze maatregel achterwege.

De betonnen vloeren van de hoogbouw waar je onderdoor kan lopen zijn slecht geïsoleerd. Hiertegen valt isolatiemateriaal te bevestigen [10 => 100% streefwaarde). Bijkomend voordeel: de koudebrug naar de atelierwoningen wordt onderbroken.

Er is nog wel aandacht nodig voor de aansluiting van de 'ingepakte balk' op de kozijnen van de ateliers.

### **Welstandseisen**

Omdat het Buitendok sinds kort onder een beschermd stadsgezicht valt, moet het ontwerp voor de aanpassingen aan het gebouw goedgekeurd worden door de Welstandscommissie van de gemeente. Dit geldt vooral voor het uiterlijk en de indeling van de kozijnen.

Een architect die met het gebouw bekend is, is hiervoor gevraagd mee te kijken en de behandeling door de Welstandscommissie in goede banen te leiden.

## BIJLAGE 2:

# Verantwoording

Alle informatie in dit boekje is zorgvuldig verzameld en verwerkt onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van het bestuur en de duurzaamheidscommissie van de VvE Buitendok. Bij het verzamelen van deze informatie is intensief samengewerkt met drie partijen en hun bouwkundige en financiële experts:

- Stichting Eigen Haard als grooteigenaar.  
Vertegenwoordigd door Steven Hagen
- Adviesbureau De WarmteTransitieMakers (DWTM),  
met name Aleida Verheus
- Van der Leij Bouwbedrijven,  
vertegenwoordigd door Ward Boers en Niels Welmer

Ook is informatie ingewonnen en overleg gevoerd met: het nationaal Warmtefonds, de subsidieverstrekker RvO, gemeente Amsterdam, architectenbureau JHK, VvE Binnendok, Liander, het CBS, de koepelorganisatie VvE-belang en vier partijen op het gebied van zonne-energie. Ook heeft de opsteller van het 'maatwerkadvies' uit 2021, bureau Steeds, nadere vragen beantwoord.

## BRONNEN VAN GEGEVENS; ONZEKERHEDEN

### Bouwkosten

- **Renovatie 2023:** kostenramingen opgesteld door Van der Leij bouwbedrijven, onder regie van het Bouwteam waaraan de VvE en Eigen Haard actief deelnamen. De ramingen zijn gebaseerd op navraag bij gespecialiseerde partijen op het gebied van kozijnen, dakwerk en isolatie.
- **Overig onderhoud.** kosten gebaseerd op bestaand MJOP Buitendok van mei 2021. Alle bedragen daarin zijn wegens scherpe kostenstijgingen van afgelopen jaar opgehoogd met 16 procent. De bedragen van renovatie 2023 kunnen 5% hoger of lager worden; in september liggen ze vast. Kosten van overig onderhoud hangen af van toekomstige inflatie. Hier is het prijsrisico groter.

### Financiering

- **Subsidie:** gegevens gebaseerd op actuele percentages en voorwaarden RvO per mei 2022.
- **Leningen:** volgens actuele maximumbedragen, percentages en voorwaarden van Warmtefonds en gemeente A'dam per mei 2022. Er zijn geen gunstiger financiers gevonden.

Op enkele onderdelen is nog niet helemaal zeker of de VvE aan voorwaarden kan voldoen. Dit is vermeld bij de beschrijving van het ZEP en het Alternatieve Pakket, in hoofdstuk 1.

### Energieverbruik

- **Feitelijk verbruik:** gebaseerd op open data van Liander over de laatste drie jaar
- **Verbruik per woningtype:** : gebaseerd op berekening en enquête van Steeds in 2020 en eigen enquête door VvE-commissie in januari 2022.
- **Verwachte besparing:** berekend door bureau Steeds in 2021 en door DWTM gecontroleerd met een rekentool van de overheid in mei 2022.
- **Energietarieven:** actuele informatie van o.a. MilieuCentraal en Vereniging Eigen Huis, mei 2022

### Vergunningen

- **Welstand:** Bij het maken van de plannen is rekening gehouden met het feit dat Buitendok sinds 2021 onder het beschermd stadsgezicht IJplein valt. Nieuwe kozijnen, geïsoleerde gevels en eventueel verhoogde dakranden moeten voldoen aan eisen van de Welstandscommissie van de gemeente.
- **Flora, fauna:** Het complex wordt regelmatig bezocht door wettelijk beschermde vleermuizen. Ivm de vereiste vergunning is onderzoek gaande, zodat deze dieren geenodeloze schade wordt gedaan.



