

Duurzaam

Buitendok

Renovatie en isolatie: Buitendok kiest een koers

Op 3 oktober is het zover. Dan vergadert de Vereniging van Eigenaren (VvE) in de Meeuw. Elke eigenaar kan meebeslissen over de renovatie van het pand. Gaan we dat snel doen en met extra isolatie? Of wachten we daar nog een tijdje mee? Hier zetten we de keuzes op een rij.

Begin juni was er ook een ledenvergadering (ALV) over de renovatieplannen. Twee weken tevoren was een **informatieboekje** verspreid, maar gezien de grote bedragen die daarin stonden was er behoefte aan extra bedenktijd. Dus werd de beslissing over de zomer getild.

HUIS-AAN-HUIS

Er is intussen veel gebeurd. Benzine en boodschappen werden weer duurder. Energietarieven gaan door het dak. Dat maakt isoleren interessant, maar is dat ook betaalbaar? Er liggen plannen; heeft iedereen begrepen wat er te kiezen valt? Hoe ver willen we gaan? Om antwoord op die vragen te krijgen, belt een groep bewoners deze zomer bij alle eigenaren aan. Dat is een megaklus, maar zo wordt wél duidelijk wat voor bewoners de belangrijkste knelpunten zijn; waar hun voorkeur voor renovatie ligt en hoe ze aankijken tegen de kosten. Met die kennis kan de VvE de plannen verder uitwerken en steun van de gemeente vragen.

TWEE KEER ALV

De komende ALV is op 3 oktober, in buurthuis De Meeuw. Het begint om half acht (19.30u), met inloop vanaf 19.00. Kan je zelf niet, maar wil je wel meebeslissen? Geef dan iemand een machtiging mee. Meer details vind je in de mail met de uitnodiging.

Op 3 oktober gaan we nog geen verplichtingen aan. We kiezen een richting. Als de ALV één van de isolatieplannen kiest, laten we daarvoor een exacte begroting en financieringsplan maken.

Bij een nieuwe ALV, in februari 2023, bespreken we dan dat uitgewerkte plan. Zien we dit in (grote) meerderheid zitten, dan gaan we met overheidssteun snel isoleren en is het gebouw in 2024 vernieuwd en beter geïsoleerd.

En als er in oktober of februari toch voor uitstel wordt gekozen, dan wordt het nodig om te gaan sparen voor renovatie in 2034, zonder extra isolatie. Ook bij dit plan voor “uitstel/sparen” moet er bij die volgende ALV een verhoging van de VvE-bijdrage worden afgesproken. De geschatte bedragen zie je in de tabel op pagina 3.

Komt de gemeente te hulp?

De gemeente Amsterdam volgt onze isolatieplannen op de voet. En ze zien dat het voor velen moeilijk betaalbaar wordt. Meer VvE's worstelen hiermee. Zo dreigt de verduurzaming vast te lopen. Dat wil de gemeente niet, dus zit er hulp aan te komen. Het draait om twee zaken:

Rentekorting: met een lagere rente worden de plannen minder duur. De gemeente wil hier flink wat geld in steken.

Niemand zijn huis uit. Er zijn 10 tot 15 bewoners die bij stijging van de woonlasten financieel dreigen vast te lopen. De gemeente werkt voor hen hard aan een 'vangnet'.

Hopelijk kunnen we hier al vóór de ALV meer over melden.

Wat valt er ook alweer te kiezen?

In het informatieboekje uit mei stond het al op een rij. Heb je het niet meer, kijk dan op www.buitendok.org. Hier vatten we samen en geven we aanvullende info.

VIER KEUZES VOOR RENOVATIE

Nr	Naam pakket	Wat wordt NU vernieuwd?					Opmerking
		Deuren en ramen	Gevelpanelen	Dak	Vloeren	Stenen gevels	
Zonder extra isolatie. Over 10-12 jaar							
1	Uitstel/ sparen	☒	☒	☒	-	-	Alleen behoud en onderhoud van gebouw
Met extra isolatie. Binnen 1-2 jaar							
2	Minimumvariant (Mini)	✓	✓	-	(✓) ²	-	Maisonnettes én app. boven minder geïsoleerd
3	Alternatief (Alt)	✓	✓	✓	✓	-	Maisonnettes relatief minder isolatie
4	Zeer Energiezuinig (ZEP)	✓✓ ¹	✓	✓	✓	✓	Geen schuifpui, overlast gevelwerk

¹⁾ Met triple glas. Beste isolatie.

²⁾ Alleen betonnen onderkant van 'hangende' appartementen wordt ingepakt.

DE KOZIJNEN (=RAMEN EN DEUREN)

Daar is het om begonnen. Volgens planning moeten die in 2034 vervangen worden, samen met de gevelpanelen. De kosten worden geraamd op 6 miljoen euro, zonder verbeterde isolatie. De VvE spaart daar nu veel te weinig voor, dus moet het maandbedrag flink omhoog.

Dit plan voor 'uitstel/sparen' heeft nadelen. Er zijn al veel klachten over schuifpui, deuren en ramen. Eigenlijk zou je ze al eerder willen vervangen, liefst door beter isolerende exemplaren.

ISOLATIEPLANNEN

En isoleren, dat wil de overheid ook. Daarom zijn er kansen om sneller te renoveren: subsidies en leningen als je tegelijk de isolatie verbetert. En hoe meer isolatie, hoe ruimer de financiering. Zo liggen er nu drie isolatieplannen. Het Zeer Energiezuinige Plan (ZEP) en het Alternatieve plan (ALT) zijn beschreven in het informatieboekje. En de *minimumvariant* kwam er eind mei bij. Daarin wordt het minste geïsoleerd. De lening hiervoor is kleiner, maar moet wel sneller afbetaald worden.



Extra dakisolatie werkt tegen kou en hitte

ZONNEPANELEN

Bij de pakketten Alternatief en ZEP krijgt elke woning een aansluiting voor zonnepanelen. Dit gebeurt tegelijk met de extra isolatie van het dak.

De zonnepanelen zelf zitten niet in de begroting. Elke eigenaar kan zelf besluiten ze aan te schaffen, al of niet met geleend geld. Voor huurders zal Eigen Haard zonnepanelen voorfinancieren.

Bij het minimumpakket en de uitstelvariant zijn zonnepanelen ook wel mogelijk, maar de aansluiting naar de woningen zit daar niet in de begroting.

Wat moet dat kosten?

De hier getoonde bedragen zijn ramingen. Bouwkosten en rente kunnen nog veranderen. De definitieve kosten kennen we in januari.

SCHATTING KOSTENPLAATJE IN 2023

Bedragen voor gemiddelde woning (60 m²)

Nr	Naam pakket	Kosten lening	Rest groot onderhoud	Algemene VvE-kosten	Maand-bedrag ¹	Bij lage/hoge rente ²	Looptijd lening of sparen
1	Uitstel/ Sparen tot 2034	0	296	59	355	355	12 jaar
2	Minimumvariant (Mini)	192	83	59	334	(334-368)	15 jaar
3	Alternatief (Alt)	239	36	59	334	(334-364)	20 jaar
4	Zeer Energiezuinig (ZEP)	243	32	59	334	(301-338)	30 jaar

¹⁾ Dit zijn bruto bedragen. Eigenaar/bewoners kunnen belastingaftrek voor de leningrente krijgen. Zie de tabel op pagina 4

²⁾ Zie de toelichtende tekst 'hogere of lagere rente?'

In juni schrokken veel leden ervan dat de maandbijdrage (nu gemiddeld 143 euro) in alle gevallen ruim verdubbeld werd; ook bij uitstel. Dit laatste komt doordat de VvE geen miljoenenreserve heeft. We moeten flink sparen voor vervanging van kozijnen, zelfs zonder extra isolatie. Tegelijk moet er betaald worden voor ander groot onderhoud.

Er is hard gezocht naar manieren om aan die hoge kosten te ontsnappen. Maar schrappen in onderhoud is niet verantwoord; en bij verder uitstel is het risico dat het zelfs duurder wordt.

Op pagina 4 en 5 meer uitleg over wat elk pakket kan opleveren, aan isolatie en comfort én aan financieel voordeel. Op www.buitendok.org vind je onder Q&A antwoord op meer vragen. Ook organiseert het bestuur op maandag 26 september vanaf 20.00 nog een online 'vragenuur'.

KLEINE VERSCHILLEN

De bedragen in de tabel wijken iets af van de informatie in mei (informatieboekje en bijlage). Vooral het ZEP komt nu 14 euro duurder uit. Dat komt doordat de rente van het Warmtefonds deze zomer gestegen is. Wat we echt moeten betalen, weten we pas in januari als er een isolatieplan definitief uitgewerkt is, met exacte begroting en leningsaanbod.

Die rente kan nog stijgen, óf dalen. In de tabel zit daarom een kolom met verwachte bedragen bij lage en hoge rente. Een lage rente krijgen we vooral als de gemeente *rentekorting* betaalt. Zie de voorpagina én de laatste pagina van deze nieuwsbrief.

Maar wat we als VvE ook kiezen, het maandbedrag moet flink omhoog. En tussen de pakketten zijn er de eerste jaren maar kleine verschillen in die kosten. De vraag is daarom: wat krijgen we ervoor terug, en hoe lang zijn we bereid daar een hoger maandbedrag voor te betalen?

JAARLIJKS 2,5 PROCENT

De getoonde maandbedragen gelden voor 2023. Ze zijn geïndexeerd en stijgen dus jaarlijks 2,5 procent. Als lonen en uitkeringen ook met 2,5 procent oplopen, blijft de betaalbaarheid gelijk.

Tussen de pakketten verschilt het hoe lang de maandbijdrage hoog blijft. In de uitstelvariant gaat het bedrag in 2035 omlaag, in het minimumpakket vanaf 2038. En bij ALT en ZEP daalt het pas na 2042, doordat we hier langer een lening blijven afbetalen. De grafieken op de laatste pagina maken dat duidelijk.

Tegelijk moeten we beseffen dat er bij 'uitstel' en 'minimum' een kans is dat het gebouw na 2030 alsnog aan hogere landelijke isolatie-eisen moet voldoen. Bij die pakketten kunnen de kosten dan alsnog oplopen. Dit is niet verwerkt in de verwachte maandbedragen.

BEDRAGEN PER WONINGTYPE

Hier geven we per pakket de geschatte *bruto* maandbijdragen voor drie woningtypes. Bruto betekent: zonder belastingaftrek (zie direct hierna).

Er bestaan ook woningen met iets andere formaten. Alle eigenaren krijgen in januari het exacte maandbedrag dat ze mogen verwachten bij het uitgewerkte pakket.

GESCHATTE VvE-KOSTEN PER WONINGTYPE, 2023

Nr	Naam pakket	Appartem. 40 m2	Maisonette 85 m2	Atelier >100 m2	Gemid- deld
1	Uitstel/ Sparen tot 2034	244	494	599	355
2	Minimumvariant (Mini)	229	465	563	334
3	Alternatief (Alt)	229	465	563	334
4	Zeer Energiezuinig (ZEP)	229	465	563	334
x	<i>Bij ongewijzigd beleid</i>	<i>101</i>	<i>205</i>	<i>248</i>	<i>147</i>

Bij isolatie komt er ook geld terug

Bij alle vier de keuzes gaat de VvE-bijdrage omhoog. Maar bij isoleren verdienen je ook geld terug. Het gaat om twee dingen:

BELASTINGAFTREK

Elke eigenaar die op Buitendok woont, kan straks het eigen aandeel in de rente die de VvE betaalt, aftrekken van het belastbaar inkomen. Wat dat oplevert, hangt af van je inkomen:

- Heb je AOW dan zit je vaak in schijf 1, met **19,17%** belasting. (tot een inkomen van 36.412)
- De meeste anderen zitten in schijf 2, met **37,07%** belasting. (tot een inkomen van 69.399)
- Voor hogere inkomens geldt schijf 3, met **49,50%** belasting.

Wie 37% belasting betaalt, kan ook 37% van de rente terugkrijgen. Hier een *indicatie* van de bedragen die dat kan opleveren, bij elk pakket. Zit je in schijf 1, dan kom je op ruim de helft van deze bedragen. In schijf 3 wordt het juist hoger.

Dit zijn de bedragen aftrek voor 2023. In de loop der jaren nemen ze heel geleidelijk af.

RENTE-AFTREK PER PAKKET

Bij 37% inkomstenbelasting, maandelijks in 2023

	Appartem. 40 m2	Maisonette 85 m2	Atelier >100 m2	Gemid- deld
Uitstel/ Sparen tot 2034	0,00	0,00	0,00	0,00
Minimumvariant (Mini)	8,05	16,35	19,80	11,75
Alternatief (Alt)	17,85	36,20	43,85	26,00
Zeer Energiezuinig (ZEP)	37,40	75,85	91,90	54,50

ENERGIEBESPARING

Met isoleren bespaar je energie. Dat verschilt per huishouden. Stook je bijvoorbeeld weinig en sta je erg vaak en lang onder de douche, dan zal isoleren weinig opleveren. Hier een rekenhulp. Kijk naar je eigen gasverbruik en zie wat betere isolatie kan opleveren.

De percentages besparing komen grofweg overeen met de drie isolatiepakketten. Gemiddeld wordt bij het Minimumpakket zo'n 15% besparing verwacht, bij Alternatief tot 35% en bij ZEP 50%. Er zijn wel soms verschillen per woningtype. Daar lees je hierna meer over.

We gaan hier uit van een gasprijs van 2 euro per kuub. Een jaar geleden was dat nog absurd, maar wie eind augustus een energiecontract afsloot, betaalde al 4 of 5 euro. De tarieven zullen wel weer dalen, alleen verwachten experts niet dat gas weer zo goedkoop zal worden als voorheen. Als je denkt dat de gasprijs terug naar 1 euro gaat, halveer dan de bedragen.

BESPARING OP JE MAANDELIJKE GASREKENING

Bij gasprijs van 2 euro

<i>Jouw verbruik in m3 per jaar</i>	<i>600</i>	<i>1000</i>	<i>1600</i>
Als je 15% energie gaat besparen	€ 11,50	€ 19,00	€ 30,50
Als je 35% energie gaat besparen	€ 34,50	€ 57,50	€ 91,50
Als je 50% energie gaat besparen	€ 50,00	€ 83,00	€ 133,00

600 kuub is een gemiddeld verbruik in een klein appartement

1000 kuub is gangbaar in de maisonnettes

1600 kuub past bij een zuinig verwarmde atelierwoning

Details per renovatiepakket

Wat levert elk renovatiepakket nou precies op aan isolatie en comfort, en zijn er verschillen tussen woningtypes? De tabel toont verschillen tussen pakketten.

UITSTELVARIANT

We sparen voor dakonderhoud in 2032 en kozijnvervangning in 2034. Er wordt geen geld gereserveerd voor extra isolatie, dus deze variant biedt na 2034 nog geen zicht op lagere energielasten.

Bij deze variant kunnen we hopen op meevallers, zoals ruimere subsidieregels. Maar er is ook kans op tegenvallers.

Stijgende bouwkosten, stijgende rentes of strenge isolatie-eisen kunnen maken dat we in 2034 nog tekort komen voor kozijnvervangning.

	UITSTEL	MINI	ALT	ZEP
Eindresultaat in 2024				
Appartementen boven goed geïsoleerd?	-	o	++	++
Appartementen onder goed geïsoleerd?	-	+	++	++
Maisonnettes goed geïsoleerd?	-	o	o	++
Ateliers goed geïsoleerd?	-	+	++	++
Bescherming tegen hitte ¹	-	o	+	+
Bescherming tegen kou/ tocht/vocht	-	o	+	++
Verwachte energiebesparing (gemiddeld)	--	o	+	++
Direct klaar voor zonnepanelen?	nee	nee	ja	ja
Behoud van schuifpui?	ja	ja	ja	nee ²

-- = geen, - = matig, o = redelijk, + = goed, ++ = Uitstekend

1) Instralend zonlicht kan nog wel voor opwarming zorgen; zonwering kan dit voorkomen

2) Triple glas is te zwaar voor een schuifpui. Maar zie de kadertekst 'toch schuifpui bij ZEP?'

MINIMUMPAKKET

Alle woningen krijgen beter isolerende kozijnen en gevelpanelen. En de appartementen onderin de balk krijgen van buitenaf vloerisolatie. Deze appartementen en de ateliers worden daardoor het beste geïsoleerd; ook verdwijnt hier de 'koudebrug' die voor vochtproblemen zorgt.

Dak en stenen gevel blijven ongewijzigd en kruipruimtes krijgen geen extra isolatie. Gemiddeld wordt tot 15% energiebesparing verwacht. Per type woning loopt dat wel uiteen; zie de tabel.

ALTERNATIEF

Extra dakisolatie helpt in dit pakket de boven-appartementen, ook tegen de ergste zomerhitte. De vloerisolatie geeft maisonnettes en ateliers 's winters meer comfort. De isolatie van het totale gebouw verbetert flink. Verwacht wordt 30 tot 35% energiebesparing, met minder onderlinge verschillen. De woningen gaan naar label B; de ateliers zelfs naar label A.

Schuifpuien zijn mogelijk, omdat er geen triple glas gemonteerd wordt. Op het vernieuwde dak wordt de installatie van zonnepanelen voorbereid.

ZEER ENERGIEZUINIG (ZEP)

Het ZEP voldoet aan de hoogste isolatie-eisen. Vergeleken met 'alternatief' zijn er twee extra's:

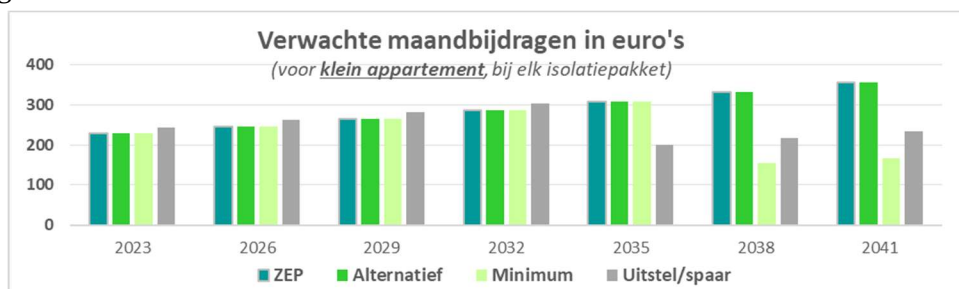
De kozijnen krijgen geen dubbel (HR++) maar triple glas. Daardoor moeten de schuifpuien plaatsmaken voor draai-/ kiepdeuren. Dit is een nadeel. Daarom wordt nog geprobeerd om op dit punt een uitzondering op de regels te krijgen, zodat we toch schuifpuien kunnen houden.

De maisonnettes krijgen extra gevelisolatie. Dat geeft tijdelijk overlast, en daarna meer comfort en energiebesparing. Bij dit pakket wordt zo'n 50% energiebesparing verwacht, goed verdeeld over het gebouw. Alle woningen krijgen naar verwachting label A. Nu is dat meestal C.

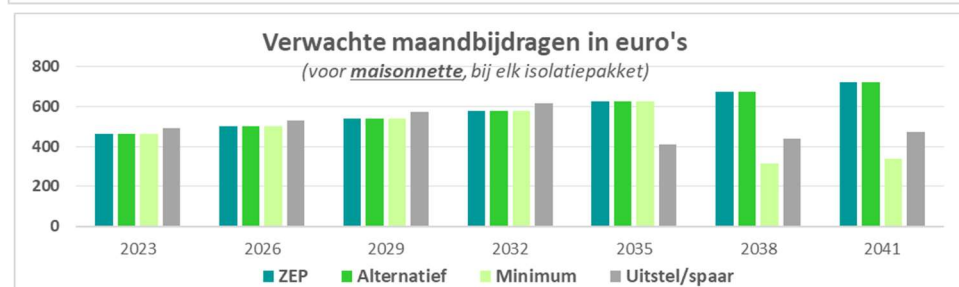
Maandbedragen in de komende 20 jaar

Hier laten we zien welke maandbedragen er bij de huidige rentes te verwachten zijn in latere jaren. Kleinere woningen betalen een kleiner deel van de kosten.

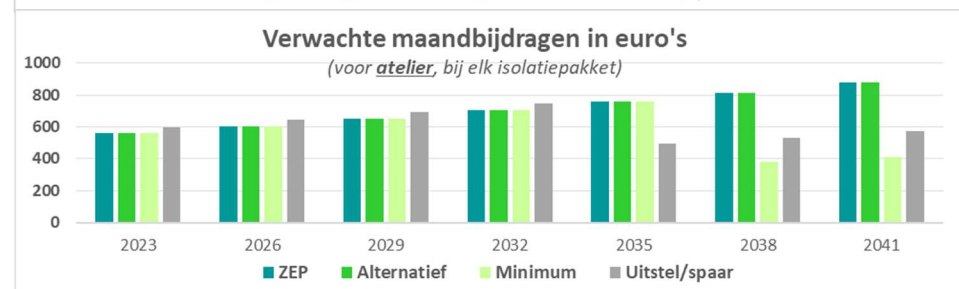
APPARTEMENT:



MAISONNETTE:



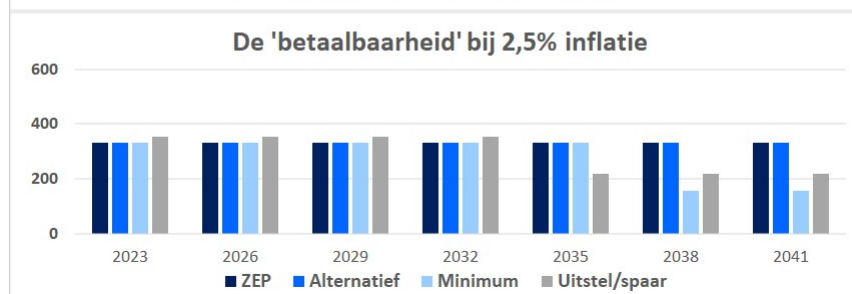
ATELIER:



Betaalbaarheid

De maandbijdrage blijft bij elk pakket nog een tijd met 2,5% per jaar oplopen. Dat zie je ook in deze grafiek.

Maar tegen die stijging moeten we niet te erg opkijken. Want door inflatie lopen prijzen én lonen altijd op. Daar houdt de VvE rekening mee door met 2,5% indexering te werken. Als de lonen en uitkeringen ook met gemiddeld 2,5% stijgen (en dat is de laatste veertig jaar zo geweest), dan blijft de betaalbaarheid van de maandlasten gelijk.



De laatste grafiek laat zien wat de "reële" kosten worden, als we uitgaan van 2,5% loonstijging. Dan blijft de VvE-bijdrage door de jaren heen even betaalbaar. Intussen hopen we natuurlijk dat de gemeente ons met *rentekorting* (zie pag 1!) nog helpt om alle bedragen omlaag te halen.