

Duurzaam Buitendok

ALV kiest een maatregelpakket

Op de Algemene Leden Vergadering (ALV) van 3 oktober 2022 hebben we als burens een maatregelpakket gekozen. Sindsdien zijn de duurzaamheidscommissie en bestuur hard aan de slag gegaan om die plannen verder uit te werken. We brengen jullie graag op de hoogte.

Hoe verliep de ALV?

De ALV op 3 oktober vond plaats in de Meeuw, en naast de renovatieplannen waren er bijna geen andere agendapunten. Besluitvorming ging via stembiljetten. Het verliep geordend en rustig, en het debat was inhoudelijk.

Wat daar misschien aan heeft bijgedragen was de voorbereiding, en dan vooral de vele gesprekken die van tevoren gevoerd zijn. Verschillende leden van de duurzaamheidscommissie en andere vrijwilligers hebben in september bij alle eigenaren aangebeld en maar liefst 60 gesprekken gevoerd over de renovatieplannen. De meeste gesprekken duurden een uur; er waren veel vragen, en de vrijwilligers hebben alle tijd genomen om die zo goed en compleet mogelijk te beantwoorden.



Langs de deuren om te praten over de renovatieplannen

Tijdens de ALV heeft Dymphna (VVE-bestuur) de plannen nogmaals toegelicht. Vervolgens is er gestemd over drie besluiten: de maatregelpakketten, schuiframen versus draai-kiepramen, en het verder uitzoeken van een plan voor zonnepanelen.

Stemmen over maatregelpakketten

Het belangrijkste agendapunt! Eigenaren konden per maatregelpakket stemmen of ze ‘voor’, ‘tegen’ of ‘niet voor en niet tegen’ waren. EigenHaard stemde als groot-eigenaar mee met de meerderheid van de particuliere eigenaren. Een grote meerderheid van de eigenaren koos voor het ‘alternatieve pakket’: 45 eigenaren stemden voor en maar 5 stemden tegen. Het ‘minimum pakket’ had ook een redelijk aantal voorstemmen (31), maar ook een aantal tegenstemmen (12). Er waren veel tegenstemmen op de pakketten ‘sparen/uitstel’ (35) en ‘zeer energiezuinig pakket (ZEP)’ (37). We zullen het ‘alternatieve pakket’ voortaan ‘het gekozen pakket’ noemen.

ALV 3 oktober 2022	stemming over maatregelpakketten			
	voor	niet voor / niet tegen	tegen	uitslag
Sparen / uitstellen	11	7	35	-24 (-Eigen Haard)
Minimum	31	11	12	19 (+Eigen Haard)
Alternatief	45	9	5	40 (+Eigen Haard)
ZEP	13	7	37	-24
Totaal aantal formulieren	61 (+84 Eigen Haard)			
Aantal stemmen 'mee met de meerderheid'	1			

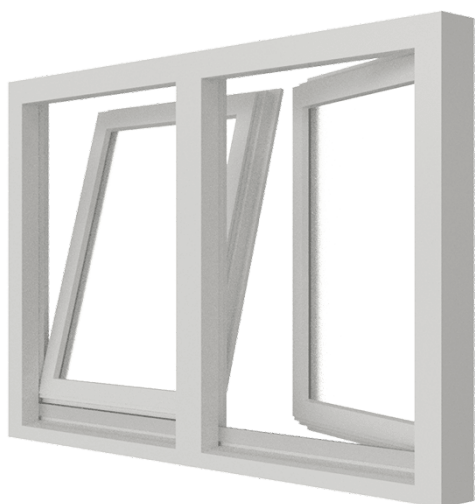
Wat houdt het gekozen maatregelpakket in?

Bij alle woningen worden de ramen en schuifpuien vervangen. Bij de woningen die grijze, prefab gevelpanelen hebben worden deze vervangen. Ook krijgt het dak een extra laag isolatie. Bij de delen van het gebouw waar je onderdoor kan lopen, wordt de onderkant geïsoleerd. Ook komt er isolatie rondom de koudebruggen die de ateliers inlopen.

De samenstelling van dit pakket is gebaseerd op eisen van beschikbare leningen, combinaties van maatregelen die niet apart van elkaar zijn uit te voeren, het aan vervanging toe zijn van bepaalde onderdelen en in hoeverre de isolatiewaarden van het gebouw verbeteren. Het gekozen pakket komt in aanmerking voor een lening bij het Warmtefonds met een looptijd van 20 jaar.

Schuif- versus draai-kiepramen

Bij het gekozen pakket worden de ramen vervangen door HR++glas. Dat is minder zwaar dan het beter isolerende triple glas, dat als maatregel is gepresenteerd bij het ZEP-pakket. Daarom is het bij het gekozen pakket een optie om schuifpuien te behouden. Er kan ook gekozen worden voor draai-kiepramen.



Een draai-kiepraam kan op twee manieren worden geopend: door te draaien, en te kiepen.

Op de ALV werd gestemd tussen drie opties:

1. Alle ramen die nu ook open kunnen en de balkonopeningen draai-kiep;
2. Alle ramen die nu ook open kunnen draai-kiep en de balkonopening schuifdeur;
3. Alle ramen die nu ook open kunnen en balkonopening schuif (zoals het nu is)

In onderstaande tabel is de uitslag te zien van de stemming: het voorstel 'alle ramen die nu ook open kunnen draai-kiep en de deur schuif' is aangenomen. De optie 'alle ramen en deur schuif' had evenveel voor-stemmen, maar had net iets meer tegenstemmen.

ALV 3 oktober 2022	stemming over ramen en deuren			
	voor	niet voor / niet tegen	tegen	uitslag
Alle ramen en deur draai / kiep	4	12	26	-22
Alle ramen draai / kiep en de deur schuif	30	6	9	21 (+Eigen Haard)
Alle ramen en deur schuif (zoals nu)	30	10	11	19

Zonnepanelen

Er was een grote meerderheid (54 stemmen) voor het verder uitwerken van een plan voor zonnepanelen. Op de volgende ALV zal een voorstel worden voorgelegd.

ALV 3 oktober 2022	stemming over verder uitwerken plan voor zonnepanelen			
	voor	niet voor / ni	tegen	uitslag
Zonnepanelen uitzoeken	54	0	5	49 (+Eigen Haard)

De volgende stappen

Van pakket naar offerte

Met de ALV van 3 oktober is een belangrijke stap gezet: er is gekozen voor een maatregelpakket, en dat kan nu worden uitgewerkt. Dat proces is meteen na de ALV in gang gezet. Daar horen bijvoorbeeld de volgende stappen bij:

- **Offerte** Van der Leij als hoofdaannemer vraagt offertes aan bij verschillende bouwbedrijven en presenteert ons de exacte prijs in een overkoepelende offerte.
- **Kostenexpert** Er wordt een kosten expert ingehuurd om de offertes te beoordelen. Die helpt de VVE bij de onderhandelingen met de aannemer.
- **Welstand** Er wordt een architect ingeschakeld, zodat het ontwerp straks in lijn is met de eisen van de Welstandscommissie
- **MJOP** Een expert zorgt dat er straks een actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ligt. Op die manier zorgen wij dat de reserve voor onderhoud op peil blijft.

Financiering is volop in beweging

Naast het uitwerken van de bouwplannen moeten ook de financieringsvoorstellen worden uitgewerkt. Ook op dat gebied is er van alles in beweging. Na de ALV was het even schrikken: Door rentestijgingen leek onze lening bij het Warmtefonds een stuk duurder te worden. Intussen weten we dat de gemeente voor 1% rentekorting bij het Warmtefonds gaat zorgen. En voor een resterend bedrag zijn we in gesprek met een extra financier. Zo kan het renovatieplan dus toch gefinancierd worden. We blijven in gesprek met deze partijen om te zorgen dat het pakket gefinancierd kan worden.

Investeringsbesluit gepland in mei 2023

Intussen is ook duidelijk geworden dat de genoemde stappen iets langer duren dan in eerste instantie beoogd. De volgende ALV staat nu gepland in mei 2023. Dat komt doordat er tijd nodig is om goede offertes te krijgen, en omdat de kosten daarna heel kritisch bekeken moeten worden. Eerst door een kostenexpert, het bestuur en de duurzaamheidscommissie, daarna door Eigen Haard, en vervolgens door het Warmtefonds. Op de ALV in 2023 zal het kostenplaatje duidelijk zijn en zal er een definitief besluit worden genomen.

Een hoge opkomst nodig!

Bij het Warmtefonds heet dit besluit het ‘investeringsbesluit’. Het Warmtefonds hanteert voor het investeringsbesluit een quorum van 2/3e van de 110 particuliere eigenaren. Dat wil zeggen dat minimaal 74 eigenaren aanwezig zijn om te stemmen, of iemand anders machtigen om hun stem in te brengen. Daarvan moet minimaal 2/3e van de particuliere eigenaren ‘voor’ het investeringsbesluit stemmen. Bij deze alvast ons verzoek: zodra de datum van de volgende ALV bekend is, zet hem in je agenda. Dit wordt een belangrijke datum. Kun je niet aanwezig zijn, print dan dat machtigingsformulier en laat een buurman/vrouw je stem inbrengen of stuur het ondertekende formulier naar Linda van Arlanda.

Overleg met de gemeente over “vangnet”

Sinds de kostenschatting in mei 2022 weten we dat een aantal eigenaren door die kostenstijging in de problemen denkt te komen. Dat hebben wij besproken met de gemeente Amsterdam. De gemeente wil graag manieren vinden om eigenaren met een smalle beurs te ondersteunen, zodat ook zij na de renovatie op Buitendok kunnen blijven wonen. De gemeente beseft al snel dat ze niet zelf alle problemen kan oplossen. Er is soms medewerking nodig van het Warmtefonds, de woningbouwvereniging of hypotheekverstrekkers.

Onze VVE als prioriteit én voorbeeld

De gemeente Amsterdam ziet Buitendok als een prioriteitsgeval. Onder leiding van het Instituut voor Publieke Waarden is een ‘**doorbraaktafel**’ opgezet. Daar worden alle genoemde partijen bij elkaar gebracht, samen met twee ‘goede doelen’-fondsen die indien nodig willen bijspringen.

Het idee is: door alle gemeentelijke directies én andere financiële partijen rond de tafel te krijgen, voorkom je dat VvE’s en hun leden eindelijk van het kastje naar de muur worden gestuurd. Alle knelpunten komen op tafel en iedereen zet zich in om oplossingen te bedenken: eerst binnen de bestaande regels, maar als het moet door regels op te rekken of aan te passen.

Het overleg heeft al een paar winstpunten opgeleverd, zoals:

- De gemeente heeft ons 1% rentekorting beloofd bij het Warmtefonds.
- Het Warmtefonds meldde dat de regel van 2/3 opkomst en 2/3 meerderheid voor het investeringsbesluit geen keiharde wet is, maar een ‘richtlijn’. Ook met één of twee ontbrekende VvE-leden kunnen de plannen doorgaan.

Financieel maatwerk

Intussen wordt er gewerkt aan de moeilijkste doorbraak: het vinden van oplossingen voor de VvE-leden die in financiële nood dreigen te raken. Dit vraagt om ‘maatwerk’,

want de één heeft een hoge hypotheekschuld, de ander een klein pensioentje en nog een ander is onlangs gescheiden en raakt daardoor klem bij oplopende maandlasten.

Elke situatie vraagt andere oplossingen. Daarom gaan onderzoekers bij VvE-leden langs om samen hun financiële situatie (en de gevolgen van de hogere maandbijdrage) heel precies in kaart te brengen. Sommige problemen zullen met een slimme toepassing van bestaande regels op te lossen zijn. Andere gevallen worden (anoniem!) besproken bij de doorbraaktafel, om nieuwe oplossingen te bedenken. Een bijzonder soort bijstand van de gemeente? Aangepaste afspraken met de hypotheekbank? Een tijdelijke lening, of misschien een gift uit een fonds? Wat het wordt, valt nog niet te voorspellen, maar alle deelnemers aan de doorbraaktafel willen zich ervoor inzetten dat wie nu op Buitendok woont, daar na de renovatie ook kan blijven wonen.

Van de gevonden oplossingen wordt een handboek gemaakt, zodat de gemeente en andere instanties daarmee verder kunnen: eerst bij Buitendok en daarna bij andere VvE's.

Commissie- en bestuursleden gezocht

De duurzaamheidscommissie en het bestuur werken sinds 2019 hard aan de renovatieplannen voor ons pand. Nu er een maatregelpakket gekozen is en het investeringsbesluit voor de deur staat, gaan we een nieuwe fase in: de renovatie. Bij deze nieuwe fase horen ook nieuwe taken. Het gaat niet meer over het uitzoeken van de vele (on-)mogelijkheden, maar vooral om in banen leiden van de bouwwerkzaamheden.

Voor deze nieuwe fase is vers bloed nodig. Want in 2023 en 2024 doen enkele commissie- en bestuursleden een stap terug. We zijn daarom op zoek naar:

- Leden voor de 'renovatiecommissie'. Kom jij er samen met je burens voor zorgen dat alles goed verloopt en dat bewoners goed bij de renovatie betrokken worden?
- Leden van het VvE-bestuur. Het pand is van ons allemaal: draag je steentje bij! Je kunt rekenen op professionele ondersteuning.

Mail ons op duurzaambuitendok@gmail.com. Of spreek een commissie- of bestuurslid aan. Je kunt als kennismaking ook een keer een vergadering bijwonen.

Welkom Bart (en Lucas)!

De duurzaamheidscommissie wordt de komende tijd versterkt door Bart! Hij gaat samen met commissielid Maina het plan rondom de zonnepanelen uitwerken. Hij is in het voorjaar 2022 met zijn vriendin Lisa en zoontje Sam (2) ingetrokken als huurder op de Buitendraaijerij. Toen hij hoorde van de renovatieplannen gaf hij gelijk aan geïnteresseerd te zijn in zonnepanelen, en wij zijn super blij dat hij ons wil komen helpen. Overigens mogen wij via deze weg Bart feliciteren: in november 2022 is zijn tweede zoontje Lucas geboren. Gefeliciteerd, Bart!