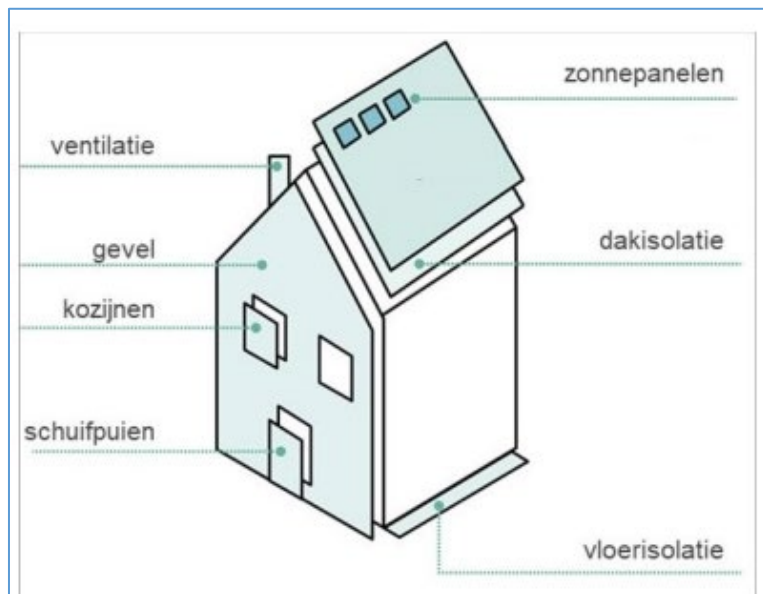


# Duurzaam Buitendok

## De VvE op weg naar besluiten over betere isolatie en kozijnen

Dit is alweer de vijfde nieuwsbrief over Duurzaam Buitendok. Het onderwerp is *hotter* dan ooit. Aardgas wordt duurder en duurder. Bijna iedereen wil nu isoleren, maar ook de prijs van bouwmaterialen loopt op.

Wat doen we hiermee met de VvE Buitendok? Deze zomer gaat de ledenvergadering (ALV) beslissen over de plannen voor kozijnvervangings en betere isolatie. In deze nieuwsbrief lees je over de voorbereiding van die besluiten: het



onderzoek, de informatie voor VvE-leden, en de stappen in de komende maanden. Kijk ook regelmatig op de website [www.buitendok.org](http://www.buitendok.org). Daar vind je alle nieuwsbrieven en nog veel meer informatie. Je kan daar ook vragen stellen aan de commissie Duurzaam Buitendok.

### INHOUD VAN DEZE NIEUWSBRIEF

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Verslag: drie levendige infoavonden   | p1 |
| 10 antwoorden op veel gestelde vragen | p3 |
| 2 keer ALV: allemaal meebeslissen!    | p4 |

---

## Verslag: drie levendige infoavonden in april

De informatieavonden over Duurzaam Buitendok zijn voorbij. Veertig VvE-leden hoorden er over het onderzoek naar kozijnvervangings en betere isolatie, en de voorbereiding van besluiten daarover. Het werden drie levendige bijeenkomsten.

Vijf sprekers kwamen elke avond opdraven. Ze hielden hun verhaal meestal kort, zodat er ruimte was voor vragen. Hier een samenvatting. Op [www.buitendok.org](http://www.buitendok.org) zijn de sheets van alle presentaties terug te zien.

**Susanne Tonnon** van de duurzaamheidscommissie gaf steeds de aftrap. Ze liet elk VvE-lid zijn belangrijkste

Susanne Tonnon opent de avond. Links Tessa Steenkamp



vraag melden. Nieuwsgierig was men naar gebruikte materialen, kosten, de verwachte energiebesparing en kansen voor zonnepanelen. Ook waren er vragen over asbest, lekkages in het verleden en wanneer het pand aardgasvrij wordt. Dat alles gaf de sprekers goede aanknopingspunten.

Commissielid **Tessa Steenkamp** friste de geheugens op met een stukje historie. In 2019 bleken er grote investeringen nodig voor vervanging van kozijnen en gevelonderhoud. Zelfs met een verdubbelde maandbijdrage moest de VvE 15 jaar sparen om die renovatie te kunnen starten.

Enkele leden zeiden: als je dan tóch gaat renoveren, combineer het dan met betere isolatie. Daar kan je subsidie en voordelige leningen voor krijgen en dan is het pand misschien tegen lagere kosten beter klaar voor de toekomst. Er werd een verduurzamingscommissie ingesteld, die de mogelijkheden moest verkennen.

In juni 2021 besloot de ALV om twee veelbelovende ‘pakketten’ van verduurzamingsmaatregelen precies te gaan onderzoeken. Zo moest duidelijk worden of de maatregelen technisch mogelijk waren, hoeveel ze zouden gaan kosten en wat voor subsidie en energiebesparing ze zouden opleveren. Komende maand wordt dit onderzoek afgerond. Dan wordt het tijd voor beslissingen.

**Ward Boers** van aannemersbedrijf Van der Leij vertelde hierna over zijn inspecties in het gebouw. Het dak en de bakstenen gevels zijn iets beter geïsoleerd dan gedacht, net als de vloeren met kruipruimte. Maar het kan beter; voor een gunstige financiering kan dat nodig zijn.

In de woningen is ook (nog) geen asbest aangetroffen. En de appartementen zijn redelijk luchtdicht: met de geplande maatregelen zal er weinig warmte meer ontsnappen. Wat níét meevalt, zijn de kozijnen en schuifpuien. Officieel moeten ze nog tien jaar mee, maar ze functioneren nu al slecht. En ze laten kou door. Ward meldde dat er hard gerekend wordt aan de kosten van alle ingrepen en eventuele alternatieven. En als de VvE eind september een investeringsbesluit neemt, pakt de aannemer direct de voorbereidingen de renovatie op en kan het werk begin 2023 van start gaan.

Nu was het woord aan **Aleida Verheus**, de procesbegeleider die de VvE door het woud aan technische en financiële uitdagingen en de doolhof van vergunnings- en subsidieregels moet helpen. Ze legde uit hoe er stapsgewijs is ‘ingezoomd’ van globale plannen naar precieze analyse van wat er wel en niet kan met dit gebouw.

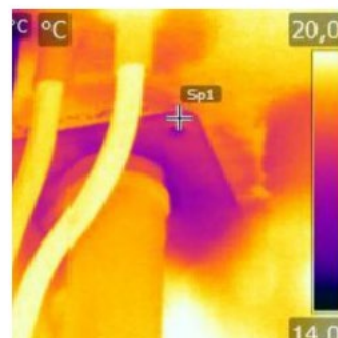
Soms zijn er lastige verrassingen. In delen van het gebouw vormt de vloer van galerijen een deel van het dak van de benedenwoningen. Het plan om hier dikke dakisolatie te leggen, is lastig uitvoerbaar: deuren van bovenwoningen zouden niet meer open kunnen.

Verheus komt vaker zulke problemen tegen. De kunst is dan om een goede afweging te maken tussen technische en financiële mogelijkheden, en natuurlijk de verwachte energiebesparing en comfortwinst. Die puzzel wordt volgens haar ‘as we speak’ gelegd, zodat de VvE-leden half mei een goed onderbouwd advies voorgelegd kunnen krijgen. Op 2 juni kunnen ze dan beslissen welke maatregelen definitief uitgewerkt mogen worden.

Namens Eigen Haard vertelde verduurzamingsspecialist **Steven Hagen** over de rol van deze woningcorporatie bij de besluitvorming. Eigen Haard moet investeren in verduurzaming en denkt actief mee over de isolatieplannen. Deze ‘grooteigenaar’ betaalt ook 45% in alle kosten, als de plannen straks doorgaan.

Maar het voortouw in de besluitvorming ligt bij de particuliere eigenaren binnen de VvE. Zij moeten eerst met twee derde meerderheid een beslissing nemen. En daarna moet Eigen Haard het plan voorleggen aan de huurders.

Van die huurders moet 70 procent met de plannen instemmen. Hun huur wordt niet extra verhoogd, en ze krijgen meer comfort en een lagere energierekening. Maar ze kunnen toch tegen zijn, als ze overlast



Onderzoek naar luchtdichtheid



Steven Hagen over de rol van de huurders

vrezen. Daar besteedt Eigen Haard veel aandacht aan: in keukentafelgesprekken en later ook door het inrichten van een proefwoning waar mensen zelf kunnen zien hoe het allemaal wordt.

## 74 STEMMEN

Commissielid **Frank Steenkamp** vertelde over de mogelijkheid van zonnepanelen. Zeker met de stijgende stroomprijzen valt daar geld mee te besparen. Het dak is geschikt en uit de winterenquête bleek dat een grote meerderheid van de VvE-leden zonnepanelen op het complex wil.

Frank legde uit dat de VvE zelf niet hoeft te investeren. Wel moet ze het dak beschikbaar stellen voor zonnepanelen en voorwaarden hiervoor vast te leggen. Op dit moment wordt er nog gekeken naar twee manieren om de 'zonnecentrale' op het dak te organiseren. Uitgangspunt is dat elke bewoner mee moet kunnen doen. De financiële drempel moet laag zijn. En er moet sprake zijn van één type zonnepanelen, dat in principe door één installateur wordt gelegd.

Ter afsluiting beschreef **Susanne Tonnon** de stappen die de VvE de komende maanden gaat doorlopen. Ze zijn in deze nieuwsbrief op een rij gezet in het schema op pagina 4. Belangrijk is dat er in september een extra ledenvergadering gepland is. Bij deze ALV moet de VvE het investeringsbesluit nemen over de verduurzaming van het pand en de financiering daarvan met een lening van het Warmtefonds.

Voor die beslissing is een overtuigend draagvlak nodig. Minstens 74 particuliere eigenaren moeten hun stem uitbrengen en twee derde daarvan moet vóór het plan zijn. Die eis van het Warmtefonds vormt voor de VvE een flinke uitdaging, want bij de ALV zijn vaak maar dertig of veertig mensen aanwezig. Die opkomst moet in september dus veel hoger!

Susanne riep alle aanwezigen op om met burens te praten over het belang van de komende besluiten. **Kan je zelf niet, machtig dan één van je burens.** Want in september zal elke stem tellen. Het gaat er om dat iedereen meebeslist. Want of je voor of tegen bent, dat maak je nog altijd zelf uit.

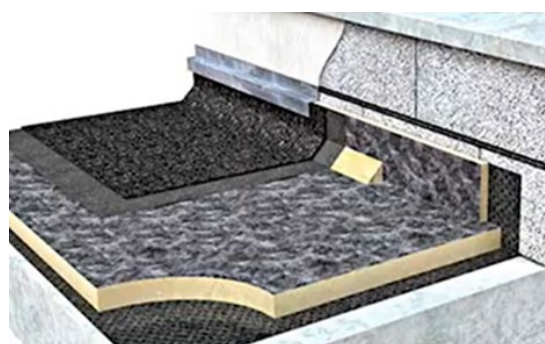
---

## 10 vragen en antwoorden

### TECHNISCHE VRAGEN

#### 1. Is er in de woningen asbest gevonden?

Nee, een gespecialiseerd bureau vond geen asbest in de woningen. Als de bouwwerkzaamheden straks starten, zal Van der Leij nog wel vooraf elke woning op asbest controleren. Dat is verplicht vanwege Arbo-eisen. Er zit overigens wel asbest in de kit bij de glazen blokken in de trappenhuizen. Dit vormt geen risico, want in de trappenhuizen wordt niet gebouwd.



Extra dakisolatie zorgt voor verkoeling

#### 2. Kunnen we weer schuiframen en -deuren krijgen?

Daar ziet het niet naar uit. Er is nu gekozen voor draai-kiep-ramen en deuren, omdat de ramen zwaarder worden met sterker isolerend glas. Daarmee is het schuiven veel zwaarder. We zullen Van der Leij vragen om in de informatiebrochure de keuze voor draai-kiep-ramen toe te lichten.

#### 3. Wat wordt er gedaan tegen de hitte: komen er airco's of extra zonwering?

Door extra dakisolatie dak en beter isolerend glas verwachten we minder hitteproblemen. Bewoners kunnen eventueel zonwerend folie aanbrengen. Er zijn geen airco's in de plannen opgenomen.

#### 4. Zouden we het gebouw niet beter kunnen slopen en nieuw opbouwen?

Sloop is uitgesloten. Eigen Haard gaat daarmee zeker niet akkoord. Eigenaren hebben ook een hypotheek voor 20, 30 jaar afgesloten dus de bank zal ook onderpand blijven vragen. Bovendien valt het gebouw onder een beschermd stadsgezicht. Ook dat maakt sloop/nieuwbouw onmogelijk.

## DE KOSTEN

### 5. Wanneer weten we de kosten per woning?

Half mei krijgen we een kostenraming van de onderzochte maatregelen. Daar zit nog een onzekerheidsmarge in, vanwege de prijsontwikkeling tot september. Maar die onzekerheid zal voor alle maatregelen hetzelfde zijn. Met deze informatie kan de ALV in juni kiezen welk pakket maatregelen verder uitgewerkt moet worden.

Daarna worden er offertes opgevraagd en in september zijn de precieze kosten per woning bekend. Op basis daarvan kunnen we dan besluiten of we de plannen doorzetten of niet.

### 6. Komen wij ook te weten hoeveel energiekosten wij gaan sparen?

Het energieverbruik is per huishouden verschillend. Daarom kunnen we over de besparing geen precieze uitspraken doen. Wel kunnen we voor het hele gebouw (en gemiddeld per woning) aangeven wat het verwachte percentage energiebesparing is. Daar kan ieder dan zijn conclusies uit trekken.

### 7. Is het wel handig om nu een plan te maken, terwijl de bouwkosten zo stijgen?

Bij uitstel kunnen de kosten nog verder oplopen. En de gasprijs blijft stijgen, wat ook tot hoge kosten voor bewoners leidt. Stilzitten is dus niet verstandig. Maar als de ALV straks niet overtuigd is van de voordelen van maatregelen, gaan ze niet door.

## BESLUITVORMING EN COMMUNICATIE

### 8. Wanneer is de tweede ALV, waar het investeringsbesluit genomen wordt?

We gaan uit van september. Omdat bouwkosten stijgen en offertes beperkt geldig zijn, is een snelle tweede ALV (na de eerste in juni) echt belangrijk.

### 9. Eigen Haard is met 84 woningen toch degene die besluit; waarom zou ik nog stemmen?

Nee. Eigen Haard overlegt wel met de VvE mee over de plannen. Maar verder ligt de beslissing juist helemaal in handen van de particuliere eigenaren. Bij het investeringsbesluit in september gelden hoge eisen aan de steun van de particuliere eigenaren: 2/3 opkomst (= minstens 74 stemmen) en van die stemmen moet minstens 2/3 vóór het voorstel zijn. Eigen Haard kan dus geen plan doordrukken.

### 10. Hoe worden de VvE-leden verder geïnformeerd?

Half mei komt er een informatieboekje met uitgebreide toelichting op de twee pakketten maatregelen – inclusief de kosten - waar de ALV op 2 juni een principe-keus uit moet maken. Samen met de toelichting in de nieuwsbrieven, op de website en op de drie bewonersavonden hopen we iedereen zo genoeg geïnformeerd te hebben.

Voor de tweede ALV, in september zal er opnieuw een informatieavond en minstens één nieuwsbrief komen. Verder kan je voor meer informatie of vragen altijd terecht op [www.buitendok.org](http://www.buitendok.org)

#### 2 keer ALV: iedereen meebeslissen!

Dit jaar is er twee keer een algemene ledenvergadering van VvE Buitendok gepland. Want de beslissingen over kozijnvervanging en isolatie moeten we zorgvuldig nemen.

**1<sup>e</sup> ALV: 2 juni.** Hier kiest de VvE voor welke isolatiemaatregelen een begroting en financieringsplan wordt uitgewerkt.

**2<sup>e</sup> ALV: eind september.** Hier moet het definitieve investeringsbesluit vallen, en de beslissing over een grote lening bij het Warmtefonds.

**Iedereen meebeslissen.** Alleen met een overtuigende meerderheid kan de ALV een beslissing nemen. Minstens 74 particulieren eigenaren moeten hun stem uitbrengen en daarvan moet minstens twee derde de plannen steunen. Zorg dat je mee beslist, en dat je burens dat ook doen. Machtigen mag!