

Renovatie

Buitendok

VVE Buitendok



Bijna van start

De werkzaamheden gaan bijna van start en de voorbereidingen zijn nu in volle gang. Er komt heel wat op ons af. Al betekent het uiteindelijk een verbetering, en weten we dat we er na afloop blij mee gaan zijn, zien velen van ons er ongetwijfeld tegen op.

In deze nieuwsbrief staat (praktische) informatie over dit verduurzamingsproject, een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 12 februari en een oproep voor hulp.

Deze nieuwsbrief is verstuurd naar eigenaren en naar huurders van Eigen Haard. Daarom is deze nieuwsbrief iets langer dan normaal (inclusief informatie die wellicht minder van toepassing is op huurders).

Grove planning van de werkzaamheden:

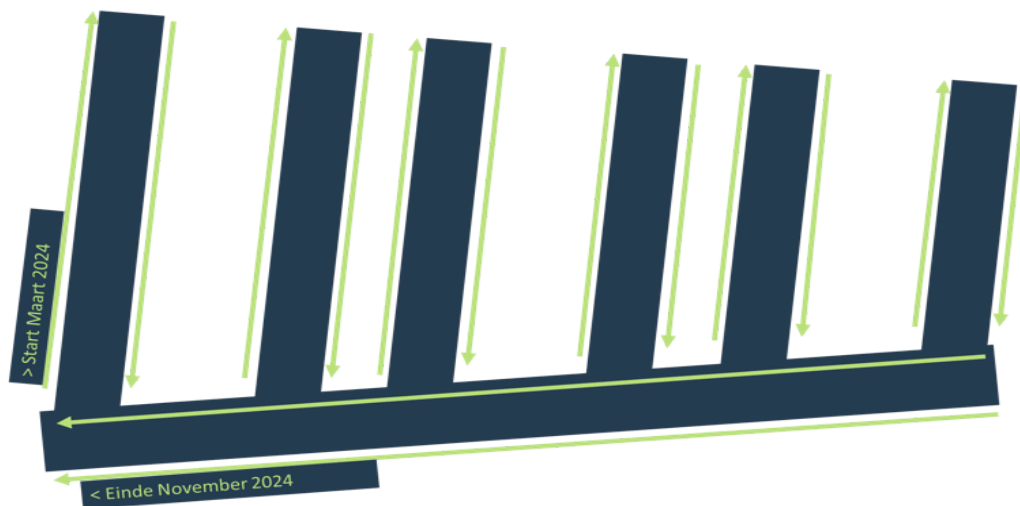
Vanaf januari 2024 weten we of de Welstandscommissie en de gemeente Amsterdam de tekeningen hebben goedgekeurd. Als alles meezit kunnen de werkzaamheden een aanvang nemen vanaf maart dit jaar.

Om de bewoners van Buitendok zo veel mogelijk te ondersteunen zijn we bezig met het vormen van **Klushulp** en **Controle groepjes**. Deelname hieraan vindt plaats op een vrijwillige basis. Kijk hiervoor naar het bijgevoegde formulier.

In grote lijnen is de planning als volgt:

Waar	Begin	Eind
Atelierwoningen	15-3-2024	27-4-2024
Blok 1 - Bankwerkerij 1 t/m 67	4-3-2024	27-4-2024
Blok 2 - Buitenzagerij 1 t/m 72	22-3-2024	20-5-2024

Blok 3 - Buitenzagerij 2 t/m 73	22-4-2024	13-6-2024
Blok 4 - Buitendraaierij 1 t/m 63	16-5-2024	9-7-2024
Blok 5 - Buitendraaierij 2 t/m 64	11-6-2024	30-7-2024
Blok 6 - Koperslagerij 2 t/m 52	2-7-2024	20-8-2024
Blok 7 - Balk	23-7-2024	13-11-2024



Uitnodiging: Informele informatie/inloopavond met warme chocolademelk op 12 februari

Op maandag 12 februari organiseren de renovatiecommissie, het VvE bestuur en Eigen Haard een informele inloopavond om 19.30 uur in buurthuis de Meeuw. Deze avond organiseren we voor alle bewoners (eigenaren en huurders) van Buitendok.

Tijdens deze avond zal de nadruk vooral liggen op het beter leren kennen van de bewoners! Op deze avond delen we ook informeel de laatste stand van zaken, meer informatie over de planning, en is er natuurlijk ruimte voor informele vragen.

We hopen er een positieve avond met elkaar van te maken met een informele sfeer en gezelligheid.



Wat voorafging

2024: het jaar waarin eindelijk werkzaamheden dan echt gaan beginnen, hoe begon het ook alweer en wat ging er allemaal aan vooraf?

- 2019

We kunnen er niet meer omheen dat er grote kosten aankomen voor grootschalig, onvermijdelijk onderhoud: in 2032 o.a. de hele dakbedekking, in 2034 de kozijnen. Wat nu? De ledenvergadering besluit niet weg te kijken en kiest voor een directe aanpak: een commissie wordt gevormd die het onderzoek naar mogelijke oplossingen start. Als we het nu aanpakken kunnen we aanspraak maken op subsidies, de tijd is rijp! Met aanvulling van subsidies bij onze spaarachterstand kunnen we het noodzakelijk onderhoud toch misschien betalen.

- 2020

Een onafhankelijk bureau (bureau Steeds) wordt ingehuurd. Zij kijken hoe onderhoud en additionele isolatie kunnen worden gecombineerd, hoe het kostenplaatje eruit gaat zien en waar en hoe we kunnen aankloppen voor subsidie. Bureau Steeds onderzoekt voor ons een aantal opties voor het onderhoud, op verzoek van de VvE commissie. Hun rapport zal doorslaggevend zijn in het uitwerken van de gekozen opties.

- 2021

De resultaten van het onderzoek van Bureau Steeds worden gepresenteerd. Er zijn vier keuzepakketten samengesteld die verschillende maten van aanpak laten zien. De financiële consequentie van elk pakket is in grote lijnen doorgerekend. De commissieleden die hierboven op zaten presenteren samen met het VvE bestuur de cijfers. Iedereen schrikt van de additionele servicekosten, maar de noodzaak tot isoleren wordt door steeds meer mensen gezien. De ledenvergadering geeft opdracht om twee scenario's in detail uit te werken en de resultaten daarvan de volgende ledenvergadering terug te koppelen zodat we een besluit kunnen nemen. Hierbij worden de opties ook afgezet tegen de kosten van het niet verduurzamen. De spil van dit onderzoek is Aleida Verheus, ook een Noorderlinge. Ze heeft een bouwkundige achtergrond en houdt zich al sinds 2012 bezig met verduurzaming op verschillend gebied: technisch, financieel, en maatschappelijk (voor bewoners).

- 2022

De inval van Rusland in Oekraïne in februari, een menselijke ramp, heeft ook gevolgen voor de renovatieplannen: er zijn problemen met het leveren van materialen. De prijzen gaan nog meer omhoog! Er moet zo snel mogelijk beslist worden over de kozijnen. Over een isolatiesysteem. Beter dan wachten tot de prijzen op wonderbaarlijke wijze weer zullen dalen. Samen met de aannemer wordt een schatting van de kosten van beide pakketten opgesteld om te kunnen besluiten. Er zijn informatieavonden georganiseerd en op de ALV van 3 oktober spreekt een meerderheid zijn voorkeur uit voor het Alternatief Pakket. Aannemer Van der Leij gaat de grote klus klaren. Zij vragen offertes aan bij verschillende onderaannemers om de echte kosten te kunnen presenteren van het gekozen pakket in gevolgen daarvan voor de individuele eigenaren. Met zijn allen nemen we besluiten. Nooit perfect, wel zo goed mogelijk binnen de gegeven tijd.

- 2023

Op 23 mei beslist de ALV : een ruime meerderheid kiest ervoor om het groot onderhoud direct uit te voeren en te koppelen aan verduurzaming. Voor de eigenaren betekent dit een forse verhoging van hun maandelijkse bijdrage vanaf 2024: een enorme inhaalslag op het opgebouwde tekort. Maar het betekent ook dat ze binnen afzienbare tijd kunnen rekenen op een goed energielabel voor hun woning, betere ventilatie en lagere stookkosten. Maar eerst moet het allemaal gebeuren! Conclusie, we zijn niet de enigen: de meeste VvE's in Amsterdam hebben niet genoeg gespaard. Door de verduurzaming eis van de gemeente komen ze nu pas in beweging. Omdat wij besloten ons onderhoud vroeger uit te voeren, gekoppeld aan een isolatieplan en wij al met een uitgewerkt plan aankwamen kunnen we gebruik maken van subsidies van de overheid en gemeente en een gunstige lening. Na de schok van het grote bedrag en de omvang van de werkzaamheden is het goed om te beseffen dat we ook van geluk kunnen spreken, ook al voelt dat in sommige gevallen niet zo. Want ook een subsidiepot is op een gegeven moment leeg en daar zullen ook andere VvE's last van gaan krijgen.

Inspectie

Wat kunnen we verwachten in 2024?

Er zit beweging in! De warme opname gesprekken zijn al weken aan de gang. Na jaren rekenen, puzzelen en piekeren wordt het Groot Verduurzamend Onderhoudsplan omgezet in daden. Werkvoorbereider Peter komt bij iedereen persoonlijk langs tijdens de warme opname gesprekken om de situatie per woning te bekijken.

Hij legt duidelijk uit wat er gaat gebeuren, waar en hoe. Peter heeft een goed oog voor alle details die het werk kunnen vertragen. Want wanneer de werkzaamheden beginnen – begin maart, als alles goed gaat – wil iedereen dat het lekker loopt. Peter geeft tips en denkt mee over mogelijke oplossingen.

Voordat de werkzaamheden starten

Waar moet je op letten, wat moet je doen? In het kort komt het op de volgende punten neer:

Gevels:

- Bij de voorgevel en de achtergevel 1 tot 1,5 meter vrijmaken. Meubels dicht bij het kozijn moeten worden weggeschoven zodat er werkruimte ontstaat
- Gordijnen en rails dicht bij het raam weghalen/wegschuiven/bijeenbinden zodat de aannemer goed bij het kozijn kan.
- Elektra en doorvoer van elektra voor een zonnescerm mag niet in de weg zitten, deze moeten verwijderd worden. Losse kabels kun je vastzetten met tape op de grond (op afstand van het kozijn). Panelen om elektra weg te werken moeten ook verwijderd worden.
- Veel mensen hebben een vensterbank gemaakt. Helaas, hoe netjes ook: verwijderen. Bij terugzetten kan het venster worden aangepast.
- Meubels dicht bij het kozijn moeten worden weggeschoven zodat er werkruimte ontstaat.
- Wat aan de muur hangt moet ook in veiligheid worden gebracht: spiegels, schilderijtjes etc.
- Dat er geen jassen of spullen in de weg zitten bij bijvoorbeeld de kapstok. Ook hier heeft de aannemer 1 tot 1.5 meter nodig.

Let hier op dat de kozijnen van buitenaf worden aangebracht, het glas wordt er van binnenuit ingezet.

Maatregelen en voorbereidingen per woning

- **Kunststof kozijnen/beter isolerende gevelpanelen, kantel/kiep en schuifpuien/openslaande deuren; ramen met triple glas of HR++-glas voor de atelierwoningen.**

Er worden nieuwe kunststof kozijnen geplaatst, modeltype K-VISION Trend met triple glas. De schuiframen worden vervangen door kantel/kiep ramen. Er komt een extra kantel/kiep raam bij in de woonkamer, naast de balkondeur. Ook krijgen de benedenwoningen (maisonnettewoningen) een extra kantel/kiep raam in de master bedroom.

Let hier op dat

- Gordijnen of lamellen kunnen misschien niet meer passen omdat het kozijn iets meer naar binnen komt.
- De kozijnen van buitenaf worden aangebracht, het glas wordt er van binnenuit ingezet.

- **Beter isolerende voordeuren**

Ook worden de voordeuren vervangen. De nieuwe deur heeft hetzelfde ontwerp als de oude voordeur.

- **Beter isolerend dak**

Op het hele gebouw komt nieuwe dakisolatie. Dit stond oorspronkelijk voor 2032 in de planning, maar wordt nu gedaan in verband met subsidies.

Als bewoner zal je hier weinig van merken. De aannemer zal hiervoor niet in de woning komen.

- **Mechanische, vraaggestuurde ventilatie**

Er worden ventilatieroosters geplaatst in de keuken en in de badkamer/toiletruimte. Hoewel het niet is toegestaan hebben veel mensen een afzuigkap aangesloten op een ventilatiegat in de keuken, soms is daar iets heel moois van gemaakt. Helaas moet zo'n constructie toch weg. Dat doet pijn. Maar de verwachting is wel dat deze ventilatie niet alleen de luchtkwaliteit in huis verbetert (o.a. te veel CO₂) maar ook vochtproblemen oplost en dat is weer heel wat waard.

Let hier op dat huiseigenaren die nu de mechanische ventilatie weigeren verplicht zijn om bij verkoop dit alsnog en dan op eigen kosten te installeren. Ook neemt de VvE geen verantwoording voor problemen ontstaan door slechte ventilatie binnenshuis.

- **Aansluiting voor zonnepanelen**

Er komen aansluitingen in de meterkast voor zonnepanelen. Deze loze leiding zal de aannemer vanaf het dak in de meterkast plaatsen. Ze boren een gaatje naar beneden en prepareren het gootje voor een toekomstige zonnepaneel aansluiting. De meterkast blijft verder hetzelfde.

Let hier op dat voor benedenwoningen (maisonettewoningen) het gootje uitkomt in de ruimte achter de trap - op de eerste verdieping. Dit omdat de meterkast van de bovenburen op een andere plek zit.

Het gootje zal via het plafond in de hal (op de begane grond) worden doorgetrokken naar de meterkast.

Even Voorstellen: Jeroen Steur



Om het proces van de bouw en de bouwwerkzaamheden goed te controleren heeft het bestuur Jeroen Steur aangesteld als onafhankelijke directievoerder.

Maar wat houdt de rol van een directievoerder eigenlijk in? Jeroen zal fungeren als de bewaker van het contract, waarbij hij ervoor zorgt dat alle afspraken strikt worden nageleefd. Daarnaast speelt hij een kritische rol in het bewaken van de kwaliteit van het project, het beheren van de planning en het zorgdragen voor een nauwkeurige administratie.

Momenteel is Jeroen al actief betrokken bij verschillende vergaderingen om zich volledig op de hoogte te stellen van de projectdetails. Tijdens de daadwerkelijke bouwfase zal hij nog dichterbij het project zijn, met frequente aanwezigheid in de buurt om ervoor te zorgen dat alles soepel verloopt.