

Duurzaam

Buitendok

Informatie-avond over Renovatie Buitendok

Stel je vragen op 11 april

Op 23 mei 2023 beslist de ALV over het renovatieplan en over de lening die we daarvoor moeten aangaan. Veel over dit plan is in juni en oktober al besproken, maar we willen dat iedereen straks zo goed mogelijk op de hoogte is van de plannen. Daarom is er op 11 april een informatieavond. Daar krijgen alle eigenaren de gelegenheid om te horen wat de actuele stand van zaken is, en kan iedereen vragen stellen aan een aantal betrokken partijen.

Aanwezige experts

1. VVE Bestuurslid Dymphna Snijders Blok vat de stand van zaken samen, waaronder de kosten.
2. Niels Welmer van Van der Leij vertelt over de technische kant van het bouwplan
3. Peter Beishuizen van het Warmtefonds informeert over de lening
4. Robert Duiveman van Instituut voor Publieke Waarden vertelt over de maatwerkplannen zodat zoveel mogelijk eigenaren de kostenstijging kunnen dragen

Wanneer

Dinsdag 11 april 2023
Inloop vanaf 19:15, aanvang 19:30

Waar

Huis van de Wijk de Meeuw

Het renovatieplan: mee- en tegenvallers

Na vier jaar voorbereiding hakken de eigenaren op 23 mei 2023 de laatste knoop door over de renovatie van Buitendok: gaan wij lenen of sparen. Heel belangrijk in die afweging is het kostenplaatje. De berekening van de kosten voor iedere individuele woning wordt begin mei verwacht. In deze nieuwsbrief geven wij alvast aan wat de kosten worden voor een gemiddelde woning.

Korte samenvatting van het renovatieplan:

- Ons gebouw krijgt kunststofkozijnen met super isolerend glas en isolerende panelen.
- Het dak krijgt extra isolatie, net als de slechtst geïsoleerde vloeren
- Om vochtproblemen te voorkomen, komt er mechanische ventilatie
- Er worden in elke woning aansluitingen voorbereid voor zonnepanelen

Bouwplan iets goedkoper

De eerdere kostenraming van de aannemer Van der Leij is nu volledig uitgewerkt. Ondanks de gestegen materiaalkosten en loonkosten zijn de kosten van het renovatieplan 300.000 euro lager dan in de raming van vorig jaar. Mede dankzij een ingehuurde externe kostenexpert is dit gelukt. De aanneemsom staat nu op 8,65 miljoen euro.

Hogere rente

De VvE krijgt een subsidiebedrag, maar moet daarnaast ruim 8 miljoen euro lenen om de renovatie mogelijk te maken. Dit voorjaar is er veel overlegd en gepuzzeld om die kosten zo veel mogelijk te beperken. Toch was er een tegenvaller: de rente is verder gestegen. In totaal komt die rente nu vrijwel zeker op 3,8 procent – ondanks de 1% rentekorting die de gemeente Amsterdam op een groot deel van de lening geeft. Bovendien bleek de VvE verplicht om vier ton extra reserve te vormen voor tegenvallers tijdens de renovatie, zoals asbestproblemen. Alles bij elkaar komt de VvE-bijdrage daardoor toch iets hoger uit dan in oktober verwacht. De VVE-bijdrage voor een gemiddelde woning wordt geen 334 euro, maar ongeveer 360 euro.

Aflospauze

Uit de gesprekken met eigenaren bleek het wenselijk dat iedereen zich op de kostenstijging kan voorbereiden. Daarom is er werk gemaakt van een aflospauze. Terwijl de aannemer in oktober al kan starten, gaat de verhoogde VvE-bijdrage pas in per 1 januari 2024. Na veel overleg met de financierders bleek deze aflospauze gelukkig mogelijk.

Sparen wordt nog duurder

Als de ALV op 23 mei 2023 het renovatieplan niet goedkeurt, dan wordt de vervanging van de kozijnen en de dakisolatie uitgesteld tot 2034 en moeten we daarvoor gaan sparen. Het onderhoudsbureau IPR heeft ook voor de optie “sparen” een nieuw meerjarenplan opgesteld.

De kosten van de optie ‘sparen’ zijn hoger dan vorig jaar gedacht werd. Naar verwachting lopen de kosten dan op tot 13 miljoen euro. Om dat geld bij elkaar te sparen, zou de VvE-bijdrage in 2024 sterk verhoogd moeten worden. Volgens een eerste berekening zou de VVE-bijdrage voor een gemiddelde woning ongeveer honderd euro hoger uitkomen dan in het renovatieplan met subsidie en leningen. Dit is een voorzichtige schatting, want hierbij is geen rekening gehouden met hogere inflatie de komende jaren, of met hoge kosten van bijvoorbeeld schuifpuien die steeds vaker kapot gaan.

Meevallers bij schuifpuien

Op de ALV in oktober kozen de eigenaren voor schuifpuien in plaats van draai-kiep-deuren, al kon daar niet het best isolerende ‘triple’ glas in. Maar de technische mogelijkheden zijn gegroeid, en dus zijn er twee meevallers te melden:

- De schuifpuien krijgen wél triple glas. En mede dankzij subsidie wordt dit niet duurder.
- Wie in plaats van schuifpuien openslaande deuren wil, dan is dit ook mogelijk. Je kan dit in de zomer kenbaar maken. Vooral voor maisonnettes lijkt dit een aantrekkelijke keuze.

Alle ramen worden wel - zoals eerder besproken - draai-kiepramen met triple glas.

Kom jij de technische commissie versterken?

Meevallers bij schuifpuien

Al jaren verzorgt Douwe namens de technische commissie kleine klusjes voor de VVE. Slecht lopende ramen gangbaar maken, cilinders van deuren vervangen, naamplaatjes bestellen, drangers afstellen; al dat soort klusjes klaart hij voor ons. Hiermee bespaart hij de VVE elk jaar honderden euro's: een monteur rekent een veelvoud aan kosten, plus Douwe is zo ter plaatse. Zelf ontvangt hij maar een vrijwilligersvergoeding voor dit werk.

Waarom doet hij het dan? “Onlangs kreeg ik een belletje van een buurvrouw: de deur van het trappenhuis viel niet in het slot. Ze vond het geen fijn idee dat iedereen zomaar het trappenhuis binnen kon wandelen. Binnen een paar minuten had ik de deur afgesteld. De buurvrouw kon rustig slapen, en de VVE bespaarde een hoop kosten. Dat is toch mooi?”

Douwe vindt het mooi werk en doet het graag. Maar zijn pensioen nadert, en dus is Douwe op zoek naar vervanging. “Een jaar doe ik het nog. Maar daarna wil ik het stokje overdragen.” Wie nu zijn vinger opsteekt heeft de kans om zich nog één jaar wegwijs te laten maken door Douwe. Ben je doordeweeks overdag beschikbaar en ben je een beetje handig? Dan is dit misschien dé klus voor jou.

Meld je bij bestuur.vve.buitendok21@gmail.com.