

Duurzaam

Buitendok

ALV op 23 mei

Pak je agenda erbij, want de datum van de algemene ledevergadering (ALV) is bekend: op 23 mei 2023 nemen wij het besluit over het renovatieplan. Een hoge opkomst is belangrijk: voor het krijgen van een lening heeft het Warmtefonds als voorwaarde dat minimaal 3/4 van de particuliere eigenaren, dus 74 eigenaren, hun stem uitbrengen. Kom dus naar de ALV, of stuur je stem vooraf per machtiging naar Arlanda . Voor machtigingen zorgen we dat iedereen op tijd een duidelijk formulier ontvangt.

Het precieze prijskaartje: wat, hoe en wanneer?

Op 23 mei beslist de ledenvergadering over het renovatieproject: de vernieuwing en betere isolatie van kozijnen, ramen, deuren en dakbedekking. Plus het isoleren van de onderkant van de overbruggingen.

Voor dit besluit is belangrijk om te weten wat je nieuwe maandlasten worden. Naar verwachting zijn in de loop van april de benodigde bedragen voor elke woning bekend. Dat prijskaartje wordt door vijf dingen bepaald en die kosten worden in maart allemaal vastgepind. We zetten die vijf op een rijtje.

Aannemer

1. De kosten van de aannemer worden de grootste post op de begroting. In oktober ging het nog om verwachte bedragen ('ramingen'), maar op de ALV in mei hebben we harde cijfers nodig.

Over de precieze bedragen wordt nu onderhandeld. Bouwbedrijf Van der Leij heeft al het werk precies doorgerekend en offertes van leveranciers gevraagd en eind februari kwamen de cijfers. Die begroting ligt nu op de pijnbank: een kostenexpert helpt ons alles kritisch door te vlooiën.

In oktober hing aan het gekozen 'alternatieve plan' een prijskaartje van totaal 8,9 miljoen euro. We wilden daar, ondanks stijgende materiaalprijzen, absoluut niet meer bovenuit. En dat lukt. Duurder wordt het niet, misschien wel iets goedkoper.

Andere bouwkosten

2. Bij de renovatie moet de VvE ook andere kosten maken: denk aan een bouwvergunning, en onafhankelijk toezicht op de bouw. Het zijn geen enorme bedragen, maar voor het precieze prijskaartje zijn ze wel nodig. Het kan net enkele euro's per maand meer of minder betekenen. Eind maart zijn deze bedragen bekend.
3. Overige gepland onderhoud aan het pand: schilderwerk, betononderhoud, kozijnen in de trappenhuizen. Die kosten worden elke paar jaar opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Er wordt nu een nieuw renovatie-MJOP gemaakt. Werk dat door de renovatie niet meer nodig is, wordt geschrapt. En alle prijzen worden geactualiseerd. Ter vergelijking werken we ook een MJOP uit zónder renovatieplannen (voor de spaar-/uitstelvariant). De twee MJOP's verwachten we begin april.

Subsidie en lening

4. In maart kan de VvE de definitieve isolatiesubsidie aanvragen. We hopen op minstens 800.000 euro, maar preciezere cijfers hebben we waarschijnlijk begin april.
5. Met een lening van 8 miljoen wordt de rest van de renovatie gefinancierd. Over deze lening wordt besloten op de ALV. Het is een groot bedrag, wat dan ook veel werk kostte om bij elkaar te brengen. Er zijn uiteindelijk zelfs drie financiers bij betrokken:
 - **Het Nationaal Warmtefonds**, dat ons maximaal 5,8 miljoen euro mag lenen. De rente van dit fonds is nu 4,7 procent en dat is hoger dan in oktober, maar daar hielden we rekening mee. Half maart wordt de rente definitief vastgepind en weten we de exacte kosten van de lening

- **Univeste**, een tweede financier die VvE's ondersteunt. Van hen moet de overige ongeveer 2 miljoen euro komen. Zij rekenen wel een half procent meer rente.
- **Gemeente Amsterdam**. Er is hard aan getrokken, maar de kogel is door de kerk. Als een van de eerste VvE's krijgt Buitendok van de gemeente 1% rentekorting bij het Warmtefonds. Diezelfde korting kan de gemeente niet geven op de lening bij Univeste.

Als alle 5 de bovenstaande punten bekend zijn, weten we het precieze prijskaartje. De informatie over exacte maandbedragen per woning krijgen de leden naar verwachting rond Pasen per mail of per post toegestuurd. Dan heeft iedereen de tijd om te zien of en hoe die kosten betaalbaar worden.

Financieel vangnet

Voor VvE-leden met een kleine beurs, die vrezen dat ze door kostenstijgingen financieel klem komen te zitten, is rond die tijd ook meer bekend over het vangnet dat wordt ontwikkeld, door een team van het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) in opdracht van de gemeente Amsterdam. Er is in januari en februari al uitvoerig met enkele bewoners aan oplossingen gewerkt. Het IPW ontwikkelt maatwerk-oplossingen voor onze VvE, om hiervan te leren voor andere VvE's. Hierover hopen we meer te kunnen vertellen in de volgende nieuwsbrief.

Informatie-avond

11 april, in De Meeuw

Wie straks na Pasen meer wil weten over de laatste stand van zaken, is van harte uitgenodigd voor de Informatieavond op 11 april in buurthuis De Meeuw. Daar worden presentaties gegeven en vragen beantwoord over:

- De bouwplannen door de aannemer Van der Leij
- De lening door het Warmtefonds
- Het vangnet door Gemeente Amsterdam of het Instituut voor Publieke Waarden

Mijlpalenplanning

Het is een proces van samenwerking en afstemming: de eigenaren van de VVE zijn leidend, maar ook de aannemer, de financierders en EigenHaard moeten zich in de afspraken kunnen vinden. Een samenvattend overzicht van de komende stappen:



Vleermuizen

Het resultaat van het Flora en Fauna onderzoek is bekend. Uit de rapportage van Blom Ecologie komen twee aandachtspunten naar voren: de aannemer moet rekening houden met het vogelbroedseizoen, en met vleermuisbroedplaatsen.

De ecologen hebben bij hun observaties twee verblijfplaatsen gevonden van dwergvleermuizen, namelijk in de gevel van ons complex. Op de ALV in oktober is gekozen voor het alternatieve pakket; dat betekent dat de gevel blijft zoals die is. De broedplaatsen van de vleermuizen blijven dus intact, en daarom hoeven wij gelukkig geen vergunning aan te vragen. Blom Ecologie maakt een ecologisch werkprotocol voor de aannemer; daarin staat welke maatregelen de aannemer moet nemen om de vleermuizen niet te verstoren.

Daarnaast moeten wij rekening houden met het vogelbroedseizoen (15 maart – 15 juli). Dat is geen probleem; de bouwwerkzaamheden zouden toch pas na de zomer starten.

Versterking op komst!

De Renovatiecommissie

Op de ALV in mei zullen wij als eigenaren een besluit nemen over de renovatieplannen. Als er voor de renovatie gekozen wordt, dan gaat het project een nieuwe fase in. De duurzaamheidscommissie rondt dan zijn werk af; de renovatiecommissie neemt het stokje over. De renovatiecommissie zal de schakel zijn tussen de particuliere eigenaren, de woningstichting EigenHaard, en de partijen die het renovatieproject uitvoeren.

Voor de bemensing van de commissie hebben wij een oproep gedaan aan alle eigenaren om actief te worden. Liefst zes buurtgenoten hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn! Voor allen was het belangrijk dat er genoeg tijd is voor een warme overdracht vanuit de duurzaamheidscommissie. Misschien nog belangrijker: genoeg commissieleden om het werk goed te verdelen. De komende tijd zullen wij werken aan die warme overdracht.

Wil je ook deelnemen aan de renovatiecommissie?

Mail naar duurzaambuitendok@gmail.com

Gezocht: nieuwe bestuursleden!

We zijn superblij met de gegadigden voor de renovatiecommissie. Tegelijkertijd zijn we ook op zoek naar nieuwe bestuursleden. Ons bestuur, Walter, Dymphna en Manja, hebben in de afgelopen jaren geweldig werk verzet om het dagelijks beheer van ons pand en de renovatieplannen in goede banen te leiden.

We zijn hard op zoek naar eigenaren die de komende jaren deze rol op zich willen nemen. Het bestuur zal zich gesteund voelen door de commissie; maar er zijn bepaalde taken die alleen het bestuur kan vervullen. Denk daarbij aan het opstellen van het meerjaren onderhoudsplan (MJOP), het laten opstellen van de jaarbegroting, het laten uitvoeren van groot onderhoud en het uitschrijven van de algemene ledenvergadering (ALV).

Heb je interesse of wil je meer informatie?

Mail naar bestuur.vve.buitendok21@gmail.com of bel Dymphna op 06-330 45451.

Voor meer uitleg over bestuurstaken:

<https://www.eigenhuis.nl/vve/bestuur-vve/de-structuur-van-een-vve>

Rectificatie

Ramen

In de nieuwsbrief van december kon de indruk ontstaan dat eigenaren straks kunnen kiezen tussen schuif en draai-kiepramen. Dat is niet zo. Op de ALV op 3 oktober 2022 is gekozen voor draai-kiepramen en schuifpuien naar de tuin/het balkon.