

**Beste burens,**

Zondag kwam een [briefje](#) van Gordon door de bus met de titel “Duurzaam Buitendok? - Iets vervangen dat niet stuk is, is per definitie niet duurzaam.” Gordon pleit voor het alternatieve pakket en tegen het ZEP. Dat is zijn goed recht: iedereen mag zijn mening verkondigen en proberen anderen van zijn gelijk te overtuigen. Alleen, het briefje bevatte ook een aantal feitelijke onjuistheden. Daarom willen wij, het bestuur en de duurzaamheidscommissie, op de feiten reageren.

*Om dingen [de gevel] weg te gooien die nog 20, 30 misschien zelfs 40 jaar mee kunnen, dat is absurd. Iets vervangen dat niet stuk is, is per definitie niet duurzaam.*

De ramen, deuren en gevelplaten zijn wel aan vervanging toe en gaan zeker niet langer dan 10 jaar mee. Het doel van de renovatie is om een alternatief voor het sparen te hebben en mogelijk werkzaamheden nu te doen, op de meest betaalbare manier. De reden waarom ook de gevel in het ZEP wordt vervangen, is dat de VVE dan in aanmerking komt voor bepaalde subsidies en een lening met een looptijd van 30 jaar. Door extra isolatie zal er minder energie nodig zijn, daarin zit het duurzame aspect. Iedereen mag uiteraard zijn eigen afweging maken en een voorkeur geven.

*Eigen Haard wil het duurste pakket, zodat zij de huren kunnen verhogen.*

Eigen Haard stemt mee met de meerderheid. Eigen Haard heeft van de overheid de opdracht om panden te isoleren en begint bij de panden met het laagste energielabel. Daar is de energiebesparing het grootst. Daar hoort ons pand niet bij. Eigen Haard gaat alleen dan mee in de plannen, wanneer er sprake is van een breed draagvlak onder de particuliere eigenaren. Het besluit is dus aan ons.

*De maisonnettes krijgen straks [bij het ZEP] een A-energielabel, terwijl de overige woningen een B energielabel krijgen. Eigenaren van maisonnettes kunnen hun woning dus voor veel meer verkopen.*

Dat is onjuist. Bij het ZEP-pakket gaan naar verwachting alle woningen naar energielabel A. Bij het alternatieve pakket gaan de woningen naar verwachting naar energielabel B; de ateliers naar energielabel A.

*Waarom is ooit door Eigen Haard bepaald dat het breukdeel van appartementen en maisonnettes in verhouding 1:2 is, terwijl het 1:3 zou moeten zijn, maisonnettes hebben 3 keer zoveel oppervlakte dan appartementen.*

Er zijn veel verschillende soorten woningen in onze VVE met andere oppervlaktes. De meeste maisonnettes zijn ongeveer 2x zo groot als de meeste bovenwoningen (appartementen). De breukdelen zijn in 2005 vastgesteld in de splitsingsakte. Er zijn kosten die door alle breukdelen gedeeld worden, er zijn kosten die door alle eenheden gedeeld worden en er zijn kosten (schoonmaakkosten) die alleen door de breukdelen van de woningen die de trappenhuizen gebruiken gedeeld worden.

*In het bestuur en de duurzaamheidscommissie zitten op één na allemaal eigenaren van maisonnettes. Maisonnettes-eigenaren profiteren meer van het ZEP pakket; daarom houdt de commissie en het bestuur vast aan het ZEP.*

De commissie bepaalt niet hoe de eigenaren gaan stemmen; dat bepalen de eigenaren zelf. Ieder huishouden heeft één stem, en de kleine appartementen zijn in de meerderheid. De argumentatie dat de maisonnette-eigenaren het voor het zeggen hebben, gaat dus niet op. Daarnaast klopt bovenstaande ook niet. een van de drie bestuursleden woont in een maisonnette, de andere twee niet.

*Doordat het bestuur en de duurzaamheidscommissie hoger opgeleid zijn, en dus ook meer verdienen hebben ze recht op meer renteaftrek tot wel 50%. De eigenaren van appartementen verdienen minder, en hebben dus automatisch ook recht op minder renteaftrek.*

Het verschil in belastingvoordeel voor inkomens in schrijf 2 en schrijf 3 wordt steeds kleiner. In 2022 mogen mensen met een inkomen hoger dan € 69.398 nog **40%** aftrekken van het stukje inkomen dat valt in schrijf 3. In 2023 is dat **37%**, net als in schrijf 2.

Het is onduidelijk waarop de veronderstelling van het hoge opleidingsniveau en inkomen bij bestuurs- en commissieleden gebaseerd is. We weten ook niet of dit waar is. Mensen die zich melden voor de duurzaamheidscommissie of het bestuur worden niet gevraagd naar hun diploma's of inkomen.

Overigens is het te kort door de bocht om aan te nemen dat eigenaren van maisonnettes meer te besteden hebben dan eigenaren van kleine woningen. Bij de rondgang hebben wij juist veel bezorgde eigenaren van maisonnettes aangetroffen, voor wie de kostenstijging in verhouding met het gemiddelde inkomen het grootst is.

**Susanne Tonnon,**  
**namens de duurzaamheidscommissie en het bestuur van de VVE Buitendok**