

Duurzaam

Buitendok

Gas blijft duur, isoleren steeds belangrijker

Je energierekening liegt niet: we betalen ons de komende tijd blauw voor het gas waarmee we stoken en koken. Wat kunnen we daar als bewoners van Buitendok tegen doen? Dat is de rode draad van deze derde nieuwsbrief. We zetten het even op een rij:

De hoge gasprijs – wat moet je ermee?	p1	Samen verdienen aan een zonnecentrale	P4
VvE naar een isolatiebesluit: agenda 2022	p3	Buurvrouw Sophie is aardgasvrij	p5
ENQUÊTE energieverbruik	p2	Vragen, reacties of meedoen?	p5
Eigen Haard puzzelt mee!	p3	Het enquêteformulier	p6

De hoge gasprijs – wat moet je ermee?

In de vorige nieuwsbrief schreven we er al over. De hoge gasprijs leek toen nog een uitschieter die gauw voorbij zou zijn. Maar het probleem blijkt hardnekkiger. Wat nu?

Een jaar geleden betaalde je als consument zelden meer dan 75 cent per kubieke meter gas, maar op dit moment gaat het al om bedragen rond de 1,30. En experts verwachten dat die prijs het hele komende jaar hoog blijft liggen.

Dat komt niet alleen doordat Nederland weinig eigen gas meer produceert. Want in heel Europa is de prijs van aardgas sterk gestegen. Door het koude voorjaar is er meer gas verstoekt dan verwacht en ook in Nederland zijn de voorraden daarna nog niet genoeg aangevuld om krapte op de aardgasmarkt te voorkomen. En door de coronacrisis zijn er internationaal ook minder nieuwe aardgasvelden in productie genomen. Onze energierekening zal dus nog wel even hoog blijven.



50 EURO PER MAAND

Bijna elke bewoner van Buitendok krijgt met die hogere gasprijs te maken. Alleen wie het tarief voor meer jaren heeft vastgelegd, heeft even mazzel. Maar anderen krijgen het flink voor de kiezen. Woon je in één van de grotere maisonettes en gebruik je zo'n duizend kuub gas per jaar, dan kan je zomaar 50 euro per maand extra kwijt zijn.

Sommige mensen sluiten snel even een nieuw meerjarig energiecontract af, om aan verdere tariefstijgingen te ontkomen. De tariefvergelijker Gaslicht.com raadt dit af, want het kan best dat de normale tarieven in 2023 weer een stuk dalen – en dan krijg je absoluut spijt van je dure contract. Beter is volgens deze website om je tarief voorlopig flexibel te houden, of het voor hoogstens één jaar vast te leggen.

WARME TRUI

En wat verder? Nou, je kan veel energie besparen door beter te isoleren. Dat kan op drie manieren:

- [Warme trui](#) aan en de thermostaat een graadje lager. Simpel, maar het levert tientjes winst op!
- [Radiatorfolie](#), tochtstrips, en meer. Zie de tips in de *Nieuwsbrief van november*.
- [Groot isoleren met de VvE](#). De plannen worden uitgewerkt. We houden u op de hoogte, zodat de ALV in mei goede keus kan maken. Vervanging van schuifpuien en kozijnen staat daarbij op één.

Je energieverbruik: Doe mee aan de enquête!

Verlaging van energiekosten. Dat is één van de hoofddoelen als we beter gaan isoleren. Dus wordt er deze winter nog eens goed aan de 'energieprestaties' van Buitendok gerekend. En als bewoner kan je daaraan bijdragen. Doe mee aan de nieuwe energie-enquête van de VvE.

De reden voor die enquête is simpel: om te weten wat er aan energiebesparing straks mogelijk is, wil je ook het huidige energiegebruik goed kennen. Van alle woningen samen weten we dat. Maar het gaat ook om verschillen tussen groot en klein, noord en zuid én tussen verschillende mensen in dezelfde soort woning.

In zomer 2020 is al een eerste kleine enquête gehouden. Het leverde 19 ingevulde formulieren op. Daar is toen gebruik van gemaakt voor het rapport van adviesbureau Steeds. Maar voor een goed beeld van het energiegebruik per type woning willen we dit jaar graag meer respons zien.

PRINT OF ONLINE

Je vindt de enquête op de [laatste pagina](#) van deze Nieuwsbrief. Print hem uit, besteed een half uurtje aan het invullen en stuur een foto of een scan van het formulier naar Duurzaambuitendok@gmail.com. Een leuk klusje voor de kerstvakantie. Doe mee!

En heb je geen printer of houd je niet van papier? Later deze week komt er een *online versie* van de enquête beschikbaar. Als je die wilt gebruiken, stuur dan een mailtje naar bovenstaand mailadres. Dan krijg je zo snel mogelijk de link.

PRESENTATIE

De enquêtes worden net als in 2020 anoniem verwerkt door een onderzoeker die niet op Buitendok woont. Dat levert straks een beeld op van het energiegebruik per type woning.

Die resultaten willen we in het vroege voorjaar graag teruggeven aan de VvE-leden. Eerst doen we dat in een nieuwsbrief. Daar combineren we de enquêt cijfers met energietarieven en met de besparing die verwacht wordt van de verschillende isolatiemaatregelen. Dat geeft dan al stof tot nadenken. En in februari willen we hier dan een informatieavond aan wijden. Na de presentatie kan iedereen daar met vragen en reacties komen.

Naar een isolatiebesluit: VvE-agenda voor 2022

De uitwerking van de isolatieplannen voor Buitendok komt aardig op gang. Volgens het adviesrapport dat de VvE begin dit jaar liet maken, zijn er haalbare mogelijkheden. Met voordelige financiering van de overheid konden we de onderhoudsknelpunten in ons complex op een duurzame manier oplossen. Maar om straks met de ALV een goed besluit te kunnen nemen, valt er nog flink wat werk te verzetten.



De komende maanden wordt de kwaliteit van de bestaande isolatie gecontroleerd. We laten kijken of we nog ergens asbest tegenkomen. En we laten uitzoeken welke typen kozijnen genoeg isolatie en comfort bieden en tegelijk betaalbaar zijn. Ook het uiterlijk telt, voor ons als bewoners én voor de gemeente, want die kijkt kritisch mee omdat Buitendok onder een beschermd stadsgezicht valt.

En er is nog meer te noemen: speciale aandacht voor de isolatie van de zes atelierwoningen, technisch en financieel onderzoek naar de mogelijkheden voor zonnepanelen op het dak, naar mechanische ventilatie in de woningen. En natuurlijk nieuwe berekeningen van de verwachte besparingen op energiegebruik.

Al dit onderzoekwerk zijn de VvE, de commissie Duurzaam Buitendok en procesbegeleider Aleida Verheus nu aan het organiseren. De komende maanden willen we de VvE-leden daar zo goed mogelijk bij betrekken: met deze nieuwsbrief, maar ook met minstens twee bijeenkomsten waar we kunnen ingaan op vragen en wensen van de bewoners. In het schema hiernaast zie je de planning voor de komende maanden. Er kunnen nog details veranderen, maar dit geeft alvast een idee van wat er komen gaat. Want de leden maken samen de VvE, denk en praat de komende tijd dus vooral mee!

Duurzaam Buitendok en de VvE in 2022	
Periode	Contact met VvE-leden
januari	Enquête energieverbruik en knelpunten
februari	7 feb 22: INFO-AVOND: Uitkomsten enquête
maart	
april	INFO-AVOND: Resultaten onderzoek
mei	
juni	ALV-1: keus voor pakket maatregelen
juli	
augustus	INFO-AVOND: Nu wordt het concreet
september	
oktober	ALV-2: investeringsbesluit en financiering
november	

Vragen, reacties of meedoen?

Heb je vragen over onderwerpen uit deze nieuwsbrief, of wil je op een andere manier reageren? Stuur dan een mail naar Duurzaambuitendok@gmail.com. Ook kritische vragen en reacties zijn welkom, die houden ons scherp. Alleen scheldpartijen gaan in de prullebak ;-)

Zonnepanelen, extra handen

En wil je ons helpen met dingen uitzoeken rond de verduurzaming van onze woningen? Dan ben je zeker welkom. Want de commissie duurzaam buitendok kan versterking heel goed gebruiken. Op dit moment komen we bijvoorbeeld handen tekort om precies uit te zoeken wat de beste aanpak voor zonnepanelen op onze daken is. Het zou super zijn als één van de VvE-leden daarbij kan helpen. We weten al best veel, maar de puzzel moet nog wel gelegd worden.

Samen verdienen aan een zonnecentrale?

Nee, er is nog niks besloten. Maar het wordt wel goed uitgezocht, naast de isolatieplannen. We hebben het over de kans om op het platte dak van Buitendok een zonnecentrale te leggen.

Het is een gek idee dat er in het groene landschap van Friesland tientallen hectares aan zonnepanelen liggen, terwijl nog zo veel daken in grote steden onbenut zijn. En het wordt nog gekker als je bedenkt dat het noorden en oosten van het land met een overschot aan stroom zitten. Er zijn dure uitbreidingen van het netwerk nodig om die zonnestroom uit Friesland naar de Randstad te brengen.

Dan is het toch handiger om die stroom in de stad zelf op te wekken – dichtbij de vraag? Het dak van Buitendok is er geschikt voor, bleek uit eerste verkenningen. En wat nog leuker is: zonnepanelen zijn ook een aantrekkelijke investering. Wie ze zelf aanschaft, verdient de kosten gemiddeld binnen 7 jaar terug. Daarna gaan ze nog 5 tot 10 jaar mee, waarin ze alleen nog geld opleveren. En nu het peperdure aardgas de stroomtarieven opjaagt, kan de terugverdientijd best korter worden.

Maar zonnepanelen op een VvE-gebouw is n t wat ingewikkelder dan op een gewoon rijtjeshuis. Want het dak is van ons allemaal. Dus niemand kan zomaar zonnepanelen neerleggen. De VvE moet daarover beslissen, en blijft ook verantwoordelijk voor de veiligheid.



IEDEREEN EEN KANS

Als er zonnepanelen op Buitendok komen, hoeft maar een klein oppervlak het eigendom van de VvE te zijn. Namelijk precies genoeg panelen om de stroom op te wekken voor de verlichting in de trappenhuisen. Dat werkt kostenverlagend voor alle VvE-leden.

Maar als er genoeg interesse is om op een veel groter deel van het dak zonnepanelen te leggen, is het idee dat iedereen mee kan doen – maar niemand hoeft. Zo werken ook de subsidieregelingen voor zonnepanelen op VvE-daken. Of je nou boven woont of beneden, en of je koper of huurder bent mag niet uitmaken.

Voordat er zo'n zonneplan in de ALV besproken kan worden, valt er nog wel wat uit te zoeken. Daarbij wordt er gekeken naar twee oplossingen die vaker door VvE's gekozen worden:

- Een eigen zonne-coöperatie die alle stroom teruglevert aan het net. Door een subsidieregeling krijg je hier een behoorlijk bedrag voor. Zowel kopers als huurders kunnen dan lid worden. Je kiest zelf welk aandeel je in de zonnecentrale neemt. Heb je bijvoorbeeld 0,2 procent van alle panelen, dan investeer je ongeveer 1000 euro. Je krijgt dan ook 0,2 procent van de verdiensten – die al gauw neerkomen op 140 euro per jaar.
- De klus uitbesteden. Bij deze aanpak laat je de zonnepanelen door een andere partij neerleggen. Die neemt alle investeringen en onderhoud voor zijn rekening en krijgt in ruil daarvoor een deel van de opbrengst. De bewoners van Buitendok krijgen zelf dus iets minder geld te zien, maar ze hoeven ook niet zelf te investeren. En er is ook geen eigen coöperatie nodig. Dat maakt het uitbesteden wel heel makkelijk

De komende tijd gaan we beide oplossingen naast elkaar leggen, met elk hun voor- en nadelen. Technici controleren de draagkracht van het dak. En in januari wordt er alvast (geheel vrijblijvend!) een 'legplan' gemaakt.

Verhuurder Eigen Haard puzzelt mee

Als bewoner van een koopwoning sta je er niet altijd bij stil, maar Buitendok is een *gemengde VvE*. Naast 110 particulieren is er ook één grote eigenaar, die 84 woningen verhuurt. Dat is Eigen Haard.

Binnen de VvE vertegenwoordigt Eigen Haard het belang van al die huurders. En bij elke beslissing om te investeren in verduurzaming gaat het bij zo'n woningcorporatie om veel geld. Als één nieuwe schuifpui zesduizend euro kost, gaat het bij hen om een half miljoen. Tegelijk ziet Eigen Haard de energiebesparing niet direct terug in de eigen portemonnee. Dat maakt de afweging anders dan voor particulieren.

Maar Eigen Haard heeft ook als doel om elk jaar honderden woningen te verduurzamen. Zo kon het dat ze dit jaar steeds actiever zijn gaan mee denken over isolatie bij Buitendok. Een mijlpaal was de Algemene Ledenvergadering

van 3 juni. Eigen Haard wilde eerst zien of een meerderheid van de particuliere eigenaren de isolatieplannen steunde. Toen dat zo bleek, besloten ze met de plannen mee te stemmen.

En nu draagt de woningcorporatie actief bij aan het onderzoek om de plannen goed uit te werken. Dat is handig, want een organisatie die renovaties organiseert bij zo veel woningen, heeft wel wat expertise die nu van pas komt.

Aannemers zullen misschien ook extra hun best doen om goed werk te leveren, want ze kunnen vaker met Eigen Haard als grote klant te maken krijgen. Zo heeft het dus onverwachte voordelen om in een gemengde VvE te wonen.

Sophie is al aardgasvrij

In ons gebouw woont een pionier die al van het aardgas af is. Hoe kan dat? We gingen bij Sophie langs.

Bij 'aardgasvrij' denk je aan grote investeringen en technische problemen. Daarom loopt Buitendok niet voorop om van het gas te gaan. Voor lage energiekosten en meer comfort mikken we eerst op beter isoleren. Dit blijft ook nuttig als onze wijk een warmtenet krijgt.

Eén bewoner kon hier niet op wachten. Dat is Sophie van Buitendraaijerij 8. Haar appartement was eerder een illegale wietkwekerij. Het was uitgewoond: de vloer en de keuken moesten vervangen, er was geen CV. Ze móést investeren en besloot dat dan maar aardgasvrij te doen:

- Koken gaat nu elektrisch, op inductie
- Warm water komt van een kleine doorstroomboiler
- Infrarood vloerverwarming zorgt voor warmte

Sophie heeft de thermostaat op 21,5 graden. Om die warmte vast te houden, zijn de gevelpanelen naast de schuifpui van isolatie voorzien.

Het heeft wel wat gekost. Verwarming, boiler en alle installatiewerk kostten samen ruim 8.000 euro. Dankzij subsidie betaalde Sophie zelf maar 3.000 euro. Die investering levert ook wat op: dit jaar betaalde ze voor energie maar € 60 per maand, € 25 euro minder dan in vergelijkbare appartementen. Zo verdient ze de investering in pakweg tien jaar terug. Met hogere energieprijzen gaat dat nog sneller.

En als Buitendok straks besluit het pand beter te isoleren, profiteert Sophie ook daar weer van. Want als haar kozijnen geen kou en tocht meer geven, kunnen de stroomkosten verder omlaag.



De meterkast: alleen een doorstroomboiler

Enquête energieverbruik en isolatie Buitendok

Je kan deze enquête uitprinten en handmatig invullen.

Naam & Contactgegevens: (niet verplicht. Wie wél invult, krijgt een handig rapportje terug)

Naam		Adres	
Mailadres		Telefoon	

Woning: (omcirkel het juiste antwoord)

Type woning: klein appartement / maisonette zonder tuin / maisonette met tuin / atelier / anders

Oppervlakte in m ²	
Aantal bewoners	

Je energieverbruik: (Kijk in je jaarafrekeningen. Vermeld de maand waarin die is opgemaakt)

JAAR	Peildatum	Gas (m ³)	Stroom (Kwh)	Opmerkingen
2018:				
2019:				
2020:				

Verwarming en warm water (omcirkel het juiste antwoord)

Heb je centrale verwarming (CV) en welke? HR-ketel (gas) / VR-ketel (gas) / Nee / Anders, nl
Heb je (ook) andere verwarmingsapparaten? Gaskachel / Elektr. kachel / Warmtepomp / Anders
Krijg je warm water van je CV? Ja/ Nee
Heb je (ook) een losse geiser of boiler? Ja, op gas/ Ja, elektrisch / Nee
Hoe warm stook je 's winters als je thuis bent? 18 / 19 / 20 / 21 / 22 graden.
Hoe vaak zijn er doordeweeks mensen thuis? Bijna altijd/ Vaak / Regelmatig/ Soms / bijna nooit

Andere apparaten (omcirkel het juiste antwoord)

Waarop kook je? Gas / Elektrisch
Wat voor oven heb je? Gasoven/ Elektrische oven
Heb je ook één van deze apparaten? Airco / Friteuse/ Airfryer / Magnetron

Wooncomfort: heb je in je huis wel eens last van.. (omcirkel het juiste antwoord)

Tocht of kou? Bijna nooit/ Soms / Vaak / Heel vaak
Extreme hitte? Bijna nooit/ Soms / Vaak / Heel vaak
Vocht of schimmel? Niet / een beetje/ vrij veel/ Erg veel

Vragen over isolatie en meer (omcirkel het juiste antwoord)

Is er in jouw huis extra isolatie aangebracht Ja / Nee / weet niet
Bij antwoord JA: Wat is er extra geïsoleerd Vloer/ Gevel / Ramen/ Radiatorfolie/ Anders
Ben je voorstander van samen beter isoleren? Nee/ Geen mening/ Een beetje voor/ sterk vóór
Heb je interesse in zonnepanelen op het dak? Nee/ Geen mening/ Een beetje voor/ sterk vóór

Bedankt! Stuur en scan of foto van de ingevulde enquête naar duurzaammbuitendok@gmail.com, OF doe hem in de brievenbus bij Buitenzagerij 1.

Later deze week komt er ook een online versie van deze enquête beschikbaar. Wil je die liever invullen? Vraag er dan naar bij bovenstaand mailadres!