

Duurzaam

Buitendok

Kozijnen en isolatie: het wordt snel concreter

Alweer een nieuwsbrief! Want er zijn weer dingen te melden. Resultaten van de energie-enquête onder bewoners; de subsidie die de VvE van de gemeente krijgt; en de aannemer die de isolatieplannen precies gaat uitwerken en doorrekenen.

Alle reden om VvE-leden bij te praten en kans te geven om te reageren en vragen te stellen. Daarom is er op 7 februari ook een online “vragenuur”. Lees snel verder!

Enquête: steun voor isolatieplannen	p1	Amsterdamse aannemer: Van der Leij	p4
Hoeveel gas en stroom gebruiken we?	p3	Buitendok historisch erfgoed?	p5
Subsidienieuws	p4		

De energie-enquête: 31 bewoners deden al mee!

De energie-enquête is al 31 keer ingevuld. Je kan hen nog steeds invullen via de website, maar het levert nu al nuttige resultaten op. We weten nu meer over verschillen in energieverbruik en over wie er last hebben van kou, hitte of vocht. En veel invullers staan positief tegenover extra isolatie én voor zonnepanelen.

Kort voor Kerst stond de enquête in de nieuwsbrief. En op 4 januari was hij online: de eerste golf reacties kwam. Na een oprismail én een rondje ‘langs de deur’ liep de teller op tot 31. Hier de voorlopige resultaten.

Ruim een kwart van de VvE-leden reageerde. De resultaten geven een dwarsdoorsnee van wat de bewoners aan energie verbruiken én wat ze vinden van het wooncomfort en van het nut van betere isolatie.

ONS GASVERBRUIK

Vorig jaar april kreeg de VvE het ‘maatwerk energiebesparingsadvies’ van bureau Steeds. Ze hadden het huidige energieverbruik berekend, en wat daarop door isolatie te besparen viel. Volgens Steeds was

Online Vragenuur

Sinds de zomer is de duurzaamheidscommissie bezig met onderzoeken hoe wij onze huizen beter kunnen isoleren. Later dit jaar gaan we daar in de VvE besluiten over nemen.

Wil je weten wat de actuele stand is? Kom dan naar het online vragenuur, **7 februari 20-21 uur**. Zie de uitnodiging van 24 januari via VvE-beheer. Of vind de link op www.buitendok.org

Heb je nu al vragen? Mail dan: duurzaambuitendok@gmail.com

het gemiddelde gasverbruik op Buitendok **788 m³** per woning. Maar wat was dat cijfer waard? Wat verbruiken we feitelijk?

Nou, die berekening klopt aardig. Via Liander konden we het feitelijke gasverbruik van ons complex in de jaren 2018 tm 2020 achterhalen. Dat bleek gemiddeld **832 m³** per woning, met een licht stijgende trend - het laatste jaar was het 852 kuub).

Intussen zijn er ook resultaten van onze eigen energie-enquête. Bewoners rapporteren gemiddeld een gasverbruik van **713** kuub per woning. Dat is een stuk lager dan de feiten van Liander. Blijkbaar hebben grootverbruikers minder aan de enquête meegedaan. Maar het kan ook dat bewoners in 2021 meer op hun gasverbruik zijn gaan letten. Daarom combineren we hierna de cijfers van Liander met die uit de enquête.

ONDERLINGE VERSCHILLEN

Spannend zijn de grote verschillen tussen bewoners. De één verstoekt maar 205 kuub gas, de ander acht keer zo veel! Dit komt deels door verschillen in type woning. **Het middenformaat** (grotere appartementen en eengezinswoningen) is relatief het zuinigst en de ateliers, met veel glas en een vloeroppervlak van zo'n 120 m², verbruiken het meeste gas. In de tabel hiernaast is dat te zien

Gasverbruik Buitendok per type woning*			
Type	Opp.	Aantal	Verbruik
Klein appartement	41 m2	107	657 m3
Middenformaat woning	80 m2	81	849 m3
Atelier	119 m2	6	1667 m3
Totaal / gemiddelde	60 m2	194	768 m3

*) Totaal = combinatie Liandercijfers en enquête, verhouding tussen woningtypes gebaseerd op enquête

Maar meer dingen hebben invloed: wie in de eerste laag van de 'balk' woont, krijgt onderlangs meer koude wind en verstoekt ook meer gas. En er is nog meer. De ene bewoner is hele dagen thuis, met de thermostaat op 21. De ander heeft radiatorfolie, stookt zuinig en is veel op het werk of in het buitenland. Dat heeft grote invloed op het gasverbruik. De 'gemiddelde bewoner' van Buitendok bestaat dus niet.

Toch is het nuttig om te weten wat het gemiddelde energieverbruik is: van het hele complex, en van jouw type woning. Dan kan je vergelijken en weet je straks beter wat de verwachte energiebesparing op Buitendok in praktijk voor jouw woning gaat betekenen.

KOU, HITTE EN VOCHT

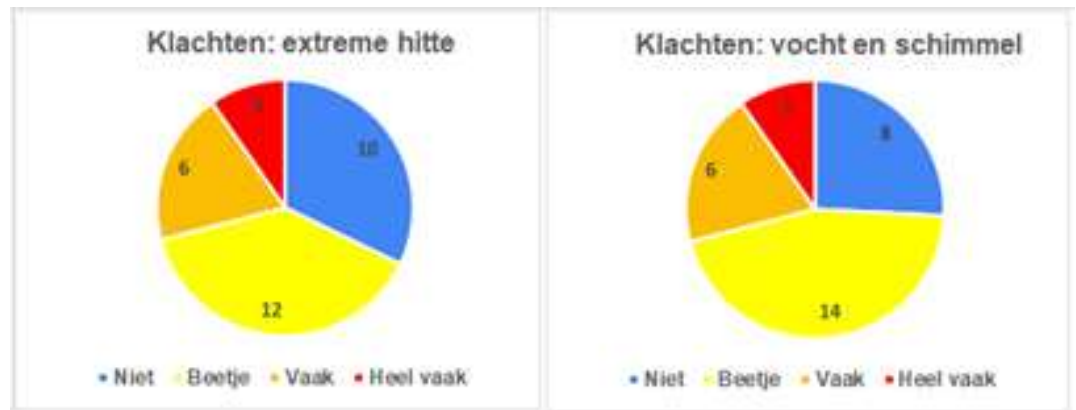
Ook de vragen over het wooncomfort leverden duidelijke antwoorden op. Ook hier is het logisch dat de situatie per woningtype en -locatie verschilt.

Zo is hitte vooral een probleem voor appartementen direct onder het dak en speelt kou het meeste bij gevels op het noorden en oosten. Hier geven we een totaaloverzicht hoe veel mensen er last van die zaken hebben.

De groep die helemaal géén last van kou/ hitte / vocht in huis heeft, kleuren we blauw. Dat is steeds een minderheid: steeds een kwart tot een derde van de bewoners. Vaak of zelfs heel vaak last van kou in huis heeft bijna de helft van de bewoners.



Klachten over extreme hitte of vocht komen iets minder voor. Het aantal ingevulde enquêtes is te klein voor precieze details per woningtype. We beperken ons tot totaalcijfers.



POSITIEF OVER ISOLATIE

We hebben ook nog de mening van bewoners over twee onderwerpen gepeild. Het eerste was: betere isolatie.

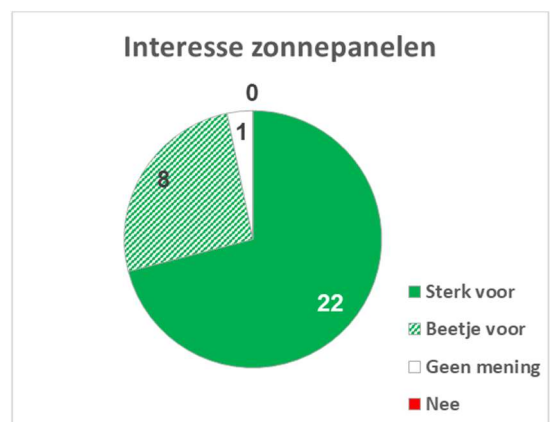
Op de vraag of men daar voorstander van is, zegt géén van de 31 bewoners nee. De grote meerderheid (bijna 85%) is “sterk voor” de meeste anderen zijn “een beetje voor”. Er is één invuller die het nog niet weet.

De enquête ging nog niet over de kosten van isolatie en de verwachte besparing op de energienota. Die zaken worden de komende tijd eerst beter doorgerekend, zodat VvE-leden een goed beeld krijgen waarover ze straks gaan beslissen.

ZONNEPANELEN

Ook bij dit onderwerp zegt geen van de invullers “Nee”. Er is er wel één die geen interesse heeft. De andere 30 zijn voorstander. Bijna driekwart is zelfs “sterk voor”.

Genoeg reden om het idee van een ‘zonnecentrale’ op ons dak verder uit te werken. Zoals in de vorige nieuwsbrief te lezen viel, mag dit de woonlasten voor VvE-leden niet verhogen. Het idee is juist om er iets mee (terug) te verdienen. En iedereen mag straks zelf kiezen om mee te doen of niet.



Vragenuur, infoavond en [website](http://www.buitendok.org): zo houden we contact

De duurzaamheidscommissie beseft dat met 31 enquêtes nog lang niet de mening van alle bewoners gepeild is. Ook is er wel meer te bespreken dan wat cijfers over energieverbruik of het algemene nut van isolatie.

Daarom volgen er de komende tijd meer activiteiten om de bewoners van Buitendok te informeren en hun reacties te horen. Dit organiseert de VvE zo veel mogelijk samen met Eigen Haard (de eigenaar van de huurwoningen). Wil je meer weten, ga dan naar de nieuwe website: www.buitendok.org

Daar vind je eerdere nieuwsbrieven, de aankondiging van het **vragenuur** op 7 februari, en binnenkort ook de datum van een volgende informatieavond begin maart.

Subsidie: de VvE krijgt steun voor plannen

Onze VvE krijgt subsidie van de gemeente Amsterdam voor het uitwerken van de plannen voor betere isolatie en een zonnecentrale op het dak. We zijn erkend als “Duurzaam initiatief”, dat als voorbeeld kan dienen voor andere VvE’s.

WORSTELLEN

Nooit gedacht, toch gekregen. Dat zou je haast zeggen van de 14.355 euro die de gemeente aan de VvE heeft toegekend. Want nu Nederland de CO₂-uitstoot sterk wil verlagen, en de energieprijzen ook nog eens sterk stijgen, lijkt het logisch dat heel veel VvE’s met vergelijkbare plannen bezig zijn. Dus wat is er dan zo speciaal aan VvE Buitendok?

Inderdaad zitten veel VvE’s in hetzelfde schuitje. Er zijn vaak hoge investeringen nodig voor groot onderhoud in de komende jaren. En ook die andere VvE’s willen dat onderhoud combineren met isolatiemaatregelen. Dan kunnen ze subsidie en voordelige financiering krijgen en het onderhoud tijdig aanpakken, terwijl de kosten verdeeld worden tussen huidige en toekomstige bewoners.

Maar grote VvE’s met zowel kopers als huurders worstelen vaak jarenlang met zulke plannen. Ze lopen vast in procedures. Soms ontstaat er onenigheid met de eigenaar van de huurwoningen. Of het lukt niet om de VvE-leden een duidelijk plan voor te leggen waar ze voor durven te kiezen.

HORDES GENOMEN

Als je het zo bekijkt, heeft VvE Buitendok toch al een aantal hordes genomen. In april vorig jaar is een eerste verkenning (het Steeds-rapport) gepresenteerd. In juni trok de ALV zo’n 70.000 euro uit voor vervolgonderzoek. Dat is nu in volle gang en de verhuurder in ons complex (Eigen Haard) draagt daar actief aan bij. Als alles goed gaat, kan de VvE dit jaar besluiten nemen over duurzame renovatie.

De gemeente hoopt dat Buitendok een voorbeeldrol voor andere VvE’s spelen. Ook bij ons gaat niet alles vanzelf. Maar met een speciale duurzaamheidscommissie, de medewerking van Eigen Haard, goed uitgewerkte plannen én actieve communicatie zijn we redelijk voorbereid. En ook van eventuele tegenvallers kunnen andere VvE’s juist leren. Verwacht wordt dat we onze ervaring met anderen delen.

Verdeeld over 194 woningen is deze subsidie overigens maar een klein bedrag: krap 75 euro, dus nog te weinig om één maand de energierekening te betalen. Toch is het een handige extra steun om een extra goed uitgewerkt plan aan de leden te kunnen voorleggen. Het geld wordt besteed aan professionele ondersteuning op technisch, organisatorisch en financieel gebied.

Aannemer v.d. Leij uit Noord werkt plannen uit

Buitendok gaat in zee met een aannemer die veel ervaring heeft met verduurzaming van VvE-complexen. Dit bedrijf moet de technische mogelijkheden voor nieuwe kozijnen en betere isolatie uitwerken en de kosten ervan doorrekenen. Zodat de ledenvergadering gedegen keuzes kan maken.

Het gaat om een echt Amsterdams bedrijf: Van der Leij, met een hoofkantoor in Amsterdam-Noord, aan de Distelweg. Ze hebben al eerder onderhoudswerk aan ons gebouw gedaan. En na gesprekken met drie partijen kwam dit bedrijf duidelijk als beste uit de bus.

Van der Leij heeft genoeg bouwkundige en financiële kennis, maar is ook goed in het betrekken van bewoners bij renovatieplannen. De aanpak daarbij is creatief. Als ze de kans krijgen, richten ze in een vroeg stadium een *proefwoning* in waar je in het echt kan bekijken hoe het er na de verbouwing uit gaat zien. Over dat soort zaken worden de komende weken afspraken gemaakt. In de volgende nieuwsbrief meer over Van der Leij.

Buitendok historisch erfgoed?

De hele IJpleinbuurt is eind 2020 door de gemeente aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. De indeling van de bouwblokken, met veel groen en doorkijkjes naar het IJ, geldt als voorbeeld van stedenbouw in de jaren '80. Ook Buitendok is nu dus officieel een stukje historisch erfgoed. Wat betekent dat in de praktijk?

Het zal niet meteen zo zijn dat er meteen grote drommen toeristen naar ons gebouw komen kijken, al weet je nooit zeker of dat de komende jaren niet verandert. Misschien moeten we over 61 jaar bij het eeuwfeest wel dranghekken plaatsen of voor bezoekers toegang gaan heffen.

SPOREN VAN REM KOOLHAAS

Het 'masterplan' voor de inrichting van de buurt is indertijd gemaakt door architectenbureau OMA van de inmiddels wereldberoemde ontwerper Rem Koolhaas. Hij heeft nu gebouwen op zijn naam staan in Las Vegas, Seoul en Beijing maar ook in een stad als Amsterdam.



Ons gebouw zelf is niet door OMA ontworpen (dat deden De Kat en Peek), maar de indeling van de buurt draagt dus wel de sporen van Rem Koolhaas. En dat telde misschien mee bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

BESCHERMING OF BEPERKING

Wat heb je aan die status als beschermd stadsgezicht? Het kan zeker gunstig uitpakken voor de leefbaarheid van de buurt. Plannen voor sloop, of voor het volbouwen van lege (=groene) plekken maken hier niet veel kans meer.

Maar tegelijk kan een beschermd stadsgezicht soms tot lastige extra regels waar huiseigenaars zich bij onderhoud of renovatie aan moeten houden.

Wat dit voor ons betekent, wordt de komende tijd uitgezocht. Het lijkt vooral belangrijk dat het 'grote plan' van IJplein tot zijn recht blijft komen. Dus: de afwisseling van bouwblokken en de open ruimte met doorkijkjes naar het IJ. Grappig genoeg zijn die doorkijkjes nu mooier dan in de beginjaren. Waar nu plantenbakken staan, werden toen nog auto's geparkeerd!



Het zag er toen minder mooi uit dan nu

Het zou ook kunnen dat de 'welstandscommissie' van de gemeente eisen stelt aan de kleur van de gevels of aan de precieze indeling van kozijnen. Vooral op zulke beperkingen gaan we scherp letten bij de uitwerking van de plannen voor Buitendok. Want zonder bouwvergunning gaat de verduurzaming van ons pand niet lukken.