

Duurzaam

Buitendok



## Minder gas, meer zon? Kom half april mee praten over de nieuwste Buitendok-plannen

Als we dit schrijven, zitten de inwoners van een grote stad in Oekraïne al een week zonder verwarming, stroom, eten en schoon water. Een maand geleden kon niemand zich zoiets nog voorstellen. Het valt te hopen dat de bittere ellende in Marioepol, Charkiv en al die andere bedreigde steden in dat land gauw voorbij is.

Dat bij ons de prijs van gas, stroom en benzine door het plafond gaat, is een veel kleiner probleem. Maar het gaat veel mensen wel hard in de portemonnee raken. En de gascrisis heeft Nederland wél wakker geschud.

Opeens beseft iedereen dat energiebesparing door isolatie of zonnepanelen goud waard is. Bij installateurs staat de telefoon roodgloeiend. Gelukkig is Buitendok vorig jaar al begonnen met isolatieplannen. De komende maanden komt daar extra vaart in. Half april gaan we alle VvE-leden op drie avonden informeren. Zet het in je agenda en lees hierna alvast meer.

Informatieavonden: 12, 14 en 20 april p1  
Lessen van VvE's in Alphen en Tilburg p2

Onze eigen renovatie-expert Ward Boers p3  
Mijlpalen en: inhoud nieuwsbrief april p4

---

### 12, 14 of 20 april: Kies wat jou uitkomt

De plannen voor kozijnvervangings, betere isolatie én zonnepanelen op Buitendok krijgen steeds meer vorm. Maar de VvE kan in juni alleen verstandige keuzes maken als de leden heel goed op de hoogte zijn. Dus wordt het hoog tijd voor een nieuwe informatieavond. Om iedereen zo goed mogelijk bij te praten en in te gaan op vragen en andere reacties.

We hopen dat minstens de helft van de 109 VvE-leden zich aanmeldt. Tegelijk willen we het niet massaal maken, want iedereen moet vragen kunnen stellen. Dus is er keus uit drie avonden.

Op **dinsdag 12** en **donderdag 14 april** komen we bij elkaar in **De Meeuw**. Gezellig in de koffieruimte, met in de pauze een drankje. En voor wie niet naar het buurthuis kan komen, is er op **woensdag 20 april** een online herhaling. Begin april volgt nader bericht, ook over de aanmelding.

De organisatie van de avonden ligt bij de duurzaamheidscommissie, samen met het VvE-bestuur, de woningcorporatie Eigen Haard, de aannemer Van der Leij en onze procesbegeleider Aleida Verheus. Wie dat zijn? In deze nieuwsbrief een portret van 'onze man' bij de aannemer. Over Aleida kon je lezen in de nieuwsbrief van november – nog steeds te vinden op [www.buitendok.org](http://www.buitendok.org). En op die website lees je ook meer over de duurzaamheidscommissie.

# Lessen van VvE's in Alphen en Tilburg

**Buitendok is niet de enige grote VvE die tegen groot onderhoud aanhikt. De financiering lijkt vaak een onoplosbare puzzel. Maar wie tegelijk renoveert en de isolatie verbetert, kan flink wat subsidie krijgen én een voordelige lening van het Warmtefonds. Twee voorbeelden van VvE's die ons voorgingen.**

Elk gebouw is anders, maar toch is Buitendok niet helemaal uniek. Want er zijn in Nederland honderden flatgebouwen en andere wooncomplexen van 40 of 50 jaar oud met matige isolatie, tochtende kozijnen en andere onderhoudsuitdagingen. En het komt vaker voor dat zo'n complex zowel koop- als huurwoningen telt. Dan is er altijd een Vereniging van Eigenaren die moet beslissen hoe het onderhoud aangepakt gaat worden. Dat kan lastig zijn, maar er zijn ook steeds meer voorbeelden waar het lukt. En dan blijkt het mes vaak aan twee kanten te snijden. Of, anders gezegd: dan blijkt 1 plus 1 soms opeens 3!

## BETONROT

Neem de Mozartflat in Tilburg: 17 woonlagen, met 126 huur- en 130 koopwoningen. Daar bleek in 2018 op grote schaal sprake van betonrot. Balkons moesten acuut gestut worden en de VvE zocht naar een oplossing. Herstel leek onbetaalbaar. Een voorstel van het VvE-bestuur om de benodigde miljoenen samen op te brengen, werd afgewezen. Veel leden konden of wilden geen 10 duizend euro of meer op tafel leggen voor reparatie.

Maar toen kwam de gemeente Tilburg in het spel: die wil woningen

verduurzamen. In overleg met de VvE ontstond er een plan: als de betonreparatie gekoppeld werd aan betere isolatie van het gebouw, dan kon de gemeente wel een paar ton subsidie geven. De rest van het geld kon de VvE dan voordelig lenen van het Warmtefonds.

Dit plan werd aangenomen, met 97% van de stemmen. Er kwam gevelisolatie, een glazen klimaatgevel, zonnepanelen én HR++ glas. Het enige dat huiseigenaren extra betalen, is 91 euro per maand. Tegelijk gingen de energiekosten 35 euro omlaag, steeg de waarde van de woningen en woont iedereen weer veilig en comfortabel. En nu de gasprijs in 2022 zo stijgt, besparen bewoners nog vele tientjes extra per maand.



De vernieuwde Mozartflat

## ALPHEN

Een kleinere VvE, aan de Cederstraat in Alphen aan den Rijn, kampte in 2017 met problemen die op die van Buitendok lijken. “Er waren steeds meer problemen met de kozijnen”, vertelt voorzitter Bert van Dam op de website van het Warmtefonds. “bewoners klaagden over tocht- en vochtproblemen en we besteedden veel geld aan het schilderwerk van de kozijnen”.

Na verkenning van de mogelijkheden kon ook deze VvE met 63 woningen het achterstallig onderhoud combineren met betere isolatie: de ramen kregen HR++ glas en de spouwmuren werden beter geïsoleerd. Dat lukte zelfs allemaal zonder dat de maandbijdrage omhoog hoefde..

Maar daarmee ging nog niet alles van een leien dakje ging. Zo werd er in het gebouw bijvoorbeeld asbest ontdekt. Hoe dit probleem zonder hoge kosten werd opgelost, en hoe de VvE ook andere klippen omzeilde, valt te lezen

bij het [Warmtefonds](#)

### Zelf nú al energie besparen?

Nu gas plotseling zo duur is, duiken er ook overal nieuwe besparingstips op. We noemen er een paar, doe ermee wat je wilt!

Alleen de kamers verwarmen waar je bent	140,-
Thermostaat 's nachts op 15, extra dekbed	85,-
Thermostaat overdag 2 gr lager + dikke trui	100,-

Deze bedragen zijn gebaseerd op het gemiddelde gasverbruik op Buitendok (bijna 800 kuub per jaar), en op een 'laag' gastarief van 1 euro per kuub. Wie nu een nieuw contract afsluit, betaalt het dubbele bedrag. In dat geval is de besparing ook veel hoger.

Laat verder voor kleine ritten de auto staan en stap op de fiets. Voor meer tips, zie Nieuwsbrief nr 2 of kijk op Milieu Centraal en zoek op 'bespaartips'.

## RENOVATIE-EXPERT WARD BOERS ONDERZOEKT BUITENDOK

# “De kozijnen, die zijn echt aan vervanging toe”

**Er is een nieuw gezicht te zien rond Buitendok. Laatst stond hij met een breinaald in de muur naast een raamkozijn te prikken. Hij is ook gesignaleerd met een boortol, en kort geleden liep hij met anderen over het dak. Wie is dat en wat doet hij hier?**

Het gaat om Ward Boers. Je herkent hem aan zijn zwarte kuif en ringbaardje met dunne snor. En meestal ook aan de brede grijns – hij heeft lol in zijn werk als plannenmaker voor renovatieprojecten bij aannemer Van der Leij.



### VAN KRAANTJES TOT KOZIJNEN

Ward leidt het onderzoek naar isolatiemogelijkheden voor ons complex. En hij kent Buitendok al een beetje: “Ik kwam hier al in 2015, voor klein onderhoud van huurwoningen. Onze monteurs zetten kraantjes en doorkrukken vast. En later knapten we huurwoningen op na een verhuizing.”

Deze keer gaat het om grotere zaken: de isolatie van 194 woningen verbeteren is iets anders dan het vervangen van wat kraantjes. Maar na twaalf jaar bij Van der Leij zijn zulke projecten voor Boers gesneden koek. “Kort geleden zijn we bezig geweest bij een VvE in Apeldoorn, aan de Morellenlaan. We vervingen daar de kozijnen, verbeteren de gevelisolatie en de ventilatie. En in Haarlem gingen we aan de slag bij VvE De Waddenstraat, met 128 appartementen. Ook daar ging het om de gevel en kozijnen. En daar kwam nog de vervanging van CV-ketels bij, plus asbestsanering.”



*Isolatie checken met de breinaald*

### VERRASSINGEN

“Een groot verschil met nieuwbouw is dat je bij renovatie nooit precies weet wat je tegenkomt. Na al die jaren zijn veel dingen vergeten.” Zo begon zijn bedrijf bij een historisch pand eens een muur te slopen die officieel geen dragende functie had. Maar dat bleek niet te kloppen. Toen de eerste scheuren kwamen, werd de boel snel gestut en moesten alle plannen aangepast worden.

Ook bij Buitendok willen we, voordat er gerenoveerd kan worden, zo veel mogelijk weten. Dat onderzoek is nu bezig. Ward en zijn collega's hebben al een aantal inspecties gedaan. En daar gaan ze nog even mee door, want het gebouw is door verschillende aannemers neergezet. Het kan dus best dat er op de Bankwerkerij met iets andere materialen is gewerkt dan op de Koperslagerij.

Is hij al verrassingen tegengekomen? “Nou”, vertelt hij. “De huidige isolatie is op sommige punten wat beter dan gedacht, al voldoet hij nog niet aan de nieuwste regels.” Voor het dak kan dit betekenen

dat de isolatie met een minder dikke laag aangevuld hoeft te worden.

En wat valt hem tegen? “Dat zijn de kozijnen. Die zijn na bijna veertig jaar echt aan vervanging toe. Ze lopen zwaar, sluiten slecht en er komt veel tocht en lawaai doorheen.” Met zijn collega's gaat hij nog een 'blowertest' doen om de luchtdichtheid van de kozijnen te meten. Maar als je het Ward nu vraagt, is vervanging van de kozijnen dus topprioriteit. Nieuwe kozijnen zullen beter isolerend zijn en dat betekent meer wooncomfort, plus energiebesparing.

De volgende vraag is dan welk type nieuwe kozijn het beste aan alle eisen voldoet. Het uiterlijk mag niet te veel afwijken, het moet technisch solide zijn én betaalbaar.

## OVERHEIDSGELD

Zoals met de kozijnen zal het ook gaan met dak, gevel en vloeren. Op elk onderdeel onderzoekt de aannemer samen met deskundigen of de gewenste isolatiemaatregelen technisch en financieel haalbaar zijn. In mei moet dan duidelijk zijn welke verbeteringen van het pand uitvoerbaar zijn. “We rekenen alles door en gaan de resultaten presenteren aan de bewoners. Dan kan de ALV op 2 juni besluiten welk pakket maatregelen het meest geschikt is.”

Na die junivergadering gaan Ward Boers en zijn collega's het gekozen pakket maatregelen uitwerken tot een bouwplan met een precieze begroting. Daarbij kan de VvE rekenen op flink wat overheidsgeld. De aanvragen van subsidies en een voordelige lening worden al voorbereid - zie de nieuwsbrief van februari.

## MENSEN EN HUISDIEREN

In september moet de begroting er liggen, zodat de ALV een investeringsbesluit kan nemen. Als dat positief uitpakt, kan in het najaar de voorbereiding van de verbouwingen van start gaan. En als de VvE tevreden is over de samenwerking met Van der Leij, mag de aannemer de plannen waarschijnlijk ook uitvoeren.

Ward Boers kijkt al uit naar die bouwfase. Hij weet dat elke verbouwing gepaard gaat met overlast, en vindt het een uitdaging om die overlast tot een minimum te beperken. “Het hoort bij je rol als aannemer in zo'n renovatieproject: je hebt met bewoners te maken en zij moeten verder met hun leven.”

Bij bewoners moet je niet alleen aan mensen denken. Bij Van de Leij merken ze dat huisdieren vaak nog meer last van een verbouwing hebben. Hun baasje weet waar al dat lawaai voor dient, en kan oordoppen in doen of een dag langer naar het werk. Voor honden en katten ligt dat anders. Ward Boers: “Bij grote renovaties helpen we tegenwoordig die huisdieren tijdelijk naar een rustige plek te brengen.”

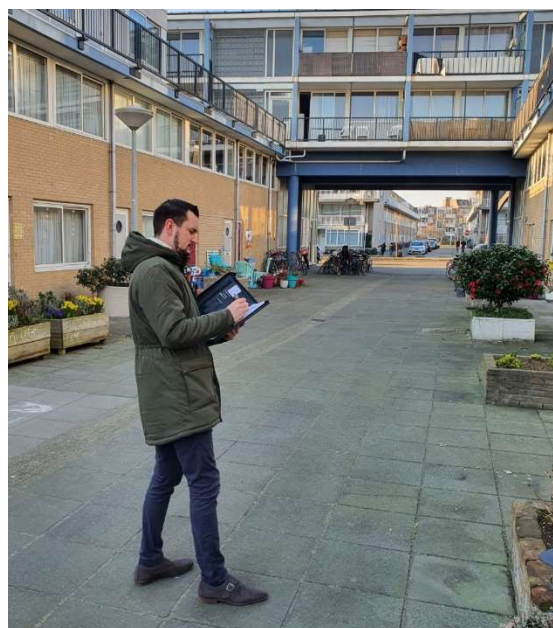
Een prettig idee voor huisdieren en hun baasjes. Maar de komende maanden hebben we op Buitendok nog weinig overlast te vrezen. Want voordat de renovatie kan beginnen, is het zeker eind 2022.

---

### IN DE NIEUWSBRIEF VAN APRIL:

Op 7 april valt de volgende nieuwsbrief over Duurzaam Buitendok te verwachten. Deze biedt nuttig leesvoer' in de aanloop naar de informatieavonden van 12 tot 20 april. Je leest dan al veel meer over:

- De uitgewerkte isolatiemaatregelen
- Kosten en verwachte energiebesparing
- Zonnepanelen voor ieder die wil
- De keuzes voor de ALV begin juni



### Voor de agenda: mijlpalen april tot oktober

De komende zeven maanden gaat de VvE beslissende stappen zetten om renovatie van Buitendok mogelijk te maken. Hier de belangrijkste mijlpalen:

Reservering lening Warmtefonds	15 maart
Nieuwsbrief april:	± 7 april
Informatieavonden VvE-leden:	<b>12, 14, 20 april</b>
Info-boekje met overzicht plannen	± 12 mei
<b>ALV-1: keuze pakket maatregelen</b>	<b>2 juni</b>
(detailuitwerking zomerperiode*)	
<b>ALV-2: met investeringsbesluit</b>	<b>± 30 sept</b>

*\*vergunningaanvragen, detailbegroting, informeren huurders, uitwerken lening-aanvraag, voorbereiden besluitvorming,*