

Verduurzaming en onderhoud Anslijnflat

De Vereniging van Eigenaren start in 2024 met verduurzaming en onderhoud van de Anslijnflat. In deze informatiefolder leest u wat we gaan doen.

Westgevel

English version: flatmeerenvaart.nl

De flat staat als een huis

De flat is al meer dan zestig jaar oud, maar in constructief opzicht nog steeds van hoge kwaliteit. Erfgoedexperts hebben veel waardering voor het ontwerp van de flat.¹ Bewoners zijn blij met de indeling van de appartementen, omdat er veel licht binnenkomt in alle kamers. Deze flat is het waard om in te investeren. We gaan de leeftijd van de flat verdubbelen.

1 Ontwerp is van Arthur Staal en heeft bijzondere architectuurhistorische betekenis volgens de Waarderingskaart Bescherm Stadsgezicht van de gemeente Amsterdam (scoort 'orde 2').



Niets doen is duurder

De oostgevel is een lappendeken van materialen (hout, aluminium en kunststof) en verschillende type deuren en ramen. De VvE is eigenaar van deze gevel en verantwoordelijk voor onderhoud. De afgelopen tien jaar zijn ‘tijdelijke’ noodreparaties uitgevoerd. Maar lekkages komen terug. Het is daarom verstandiger om de volledige gevel te vervangen. Dan is systematisch onderhoud mogelijk, dat is uiteindelijk goedkoper. En mooier!

Oostgevel



Compleet nieuwe gevel

We gaan de oostgevel helemaal vervangen. Van begane grond tot en met de bovenste verdieping. Alleen het betonnen skelet blijft staan (donkergrijs op onderstaande afbeelding). We plaatsen:

- hoogwaardige houten kozijnen;
- goed geïsoleerde panelen;
- HR-triple glas.



Als we dan toch bezig zijn

Het vervangen van de oostgevel combineren we met andere energiebesparende maatregelen en onderhoud, dat is kostenefficiënt. Denk aan de kopgevels en de trappenhuisen, want die zijn ook in slechte staat. Het ontwerp van Van Schagen Architecten (rechts) respecteert het oorspronkelijke ontwerp (links).



Klaar voor de toekomst

In 2024 starten we met grootschalige verduurzaming. Vervolgens gaan we een aantal winters ervaren hoeveel het energieverbruik daalt. Daarna stappen we over op een duurzame warmtebron, zoals het warmtenet (dat in de straat ligt) of een warmtepomp. We sparen voor die overstap. We verwachten dat elektriciteit een steeds belangrijkere rol gaat spelen, dus investeren we nu in onderhoud van onze kabels en schakelkasten en plaatsen we zonnepanelen.



Wat gaan we nu doen?

We beperken het energieverbruik door te isoleren (1, 2, 3, 6), waardoor betere ventilatie noodzakelijk is (4). Nu we toch bezig zijn, gaan we de trappenhuizen aanpakken (5). We verbeteren de efficiëntie van de verwarmingsinstallatie (7, 8). We plaatsen zonnepanelen en bieden zonneschermen als optie (9, 10).

1. Oostgevel (Sloterplaszijde) compleet vervangen met goed geïsoleerde panelen en hoogwaardige houten kozijnen met HR+++ glas.
2. Westgevel bedrijfsruimten compleet vervangen.
3. Kopgevel van buitenaf isoleren en afwerken met steenstrips.
4. Energiezuinige mechanische ventilatie, aangestuurd met CO2 sensoren per appartement (in 2025!)
5. Glasblokken trappenhuizen vervangen voor kozijnen en extra hekken op de begane grond.
6. Isolatie op plafonds garages en plafonds bergingen op de tussenverdieping (reduceert warmtegebruik eerste etage en kantoren)
7. Isoleren en onderhoud transportleidingen bergingen tussenverdieping.
8. Verwarmingsinstallatie efficiënter afstellen.
9. Onderhoud elektra, zonnepanelen op het dak eventueel met batterij.
10. Zonneschermen als optie.

Advies welstandscommissie

De welstandscommissie heeft het ontwerp van Van Schagen architecten (zie hieronder) in één keer positief beoordeeld: “De ingrepen zijn zorgvuldig uitgewerkt en doen recht aan de kwaliteiten van het gebouw. De commissie complimenteert de architect en de VVE met dit resultaat van een ingewikkeld proces. Ook de keuze voor de gezaagde steenstrips voor de kopgevels is goed onderbouwd. De geschilderde asbesthoudende panelen worden vervangen door grijze panelen in drie glansgraden, die willekeurig over de gevel worden aangebracht en de oorspronkelijke uitstraling goed benaderen.”¹



¹ https://www.crk.amsterdam.nl/uitgebreid-zoeken/zoekresultaten-adviezen/advies_behandelstatus?id=Z2023-NW002919

Bedrijfsruimten

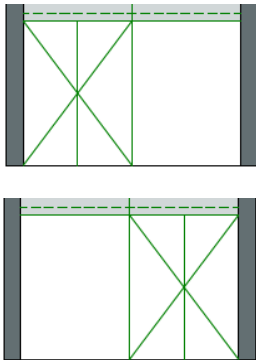
We vervangen bij de bedrijfsruimten de kozijnen, deuren en borstwering aan zowel de Sloterplaszijde (bovenste afbeelding) als de Nicolaas Anslinstraat (onderste afbeelding). De deuren komen op dezelfde plek als in de huidige situatie.



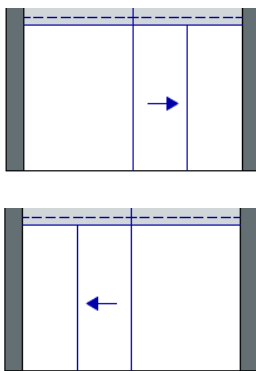
Klapdeuren of schuifdeur

Iedere eigenaar kiest een kozijnindeling in de woonkamer. Hou rekening met de opstelling van uw radiatoren. U kunt de radiatoren laten verplaatsen, maar dat is op eigen kosten. Een schuifpui is mogelijk maar slechts met een redelijk smalle doorgang (circa 80 cm) naast het midden.

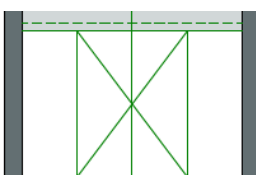
Klapdeur naast het midden



Schuifpui naast het midden



Klapdeur in het midden



Duurzaam materiaalgebruik

De kozijnen maken we van Accoya hout. Een sterke duurzame houtsoort die nagenoeg niet krimpt of uitzet, dankzij een verzuringsbehandeling tot in de kern. Met veel minder onderhoudskosten tot gevolg.

De borstweringen onder het slaapkamerraam maken we van steni, dat is extreem weerbestendig milieuvriendelijk materiaal en vergt weinig onderhoud.



Meer weten over Accoya en Steni?

- <https://www.accoya.com/nl/acetyleren-wat-is-het-en-wat-is-geacetyleerd-hout>
- <https://www.steni.com/products/fa%C3%A7ade-panels/steni-colour>

Ventilatie in uw appartement

Al zestig jaar heeft deze flat natuurlijke ventilatie. Vuile lucht gaat naar buiten via de keuken, de badkamer en het toilet. Daar zijn ronde afvoeropeningen naar luchtkanalen, die uitkomen op het dak. De nieuwe gevel heeft een hoge isolatiewaarde, waardoor het noodzakelijk is om de ventilatie te verbeteren. Daarom komen in de oostgevel ventilatieroosters.

In de appartementen gaan we ook aan de slag. Naar verwachting pas in 2025, vanwege tekorten aan goede installateurs. Wat gaan we dan doen? Op de afvoeropeningen in de keuken, badkamer en toilet komt een klep. Een sensor meet de CO2 concentratie

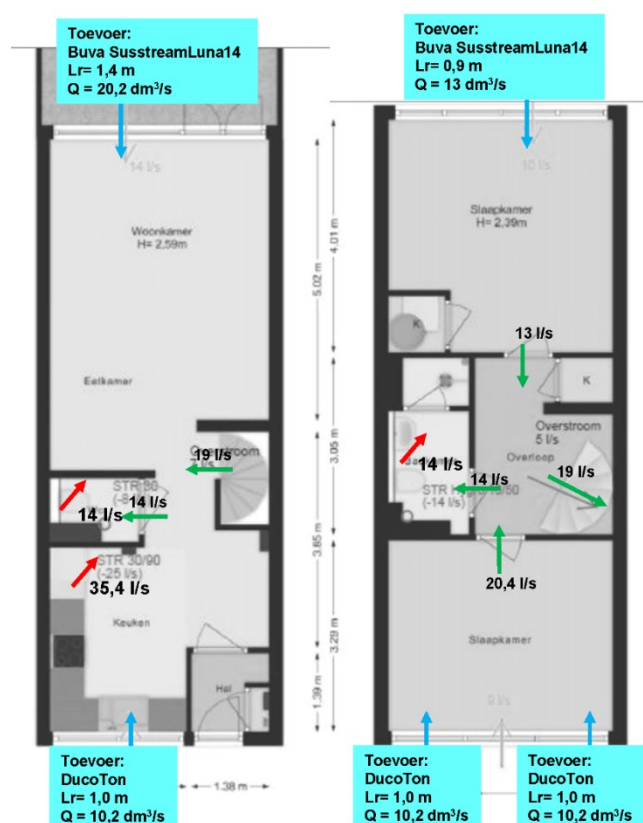
in uw appartement en stuurt de klep aan. Ook plegen we onderhoud aan de luchtkanalen. Op het dak komen energiezuinige ventilatoren die worden aangestuurd door de sensoren. Het systeem ventileert nooit meer dan noodzakelijk. En uw appartement scoort hoger bij het energielabel.

Een enorme uitdaging is dat in ieder appartement de afvoeropeningen op een andere manier zijn weggewerkt. Daarom gaan we eerst een test doen bij vijf appartementen en daarna pas de hele flat. Uit deze test moet blijken hoeveel onderhoud nodig is aan de kanalen.

We hebben de haalbaarheid van drie ventilatiemethoden onderzocht:

1. Mechanische ventilatie
2. Vraag-gestuurde ventilatie
3. Climarad

Leveranciers hebben in verschillende appartementen gekeken en de haalbaarheid beoordeeld van bovenstaande ventilatiemethoden. Een onafhankelijk bouwfysisch expert heeft berekeningen gemaakt en een rapport opgesteld. Ventilatiemethode 2, dus met CO2 sensor, komt als beste uit het onderzoek.



Ventilatie roosters

In de oostgevel komen ventilatie roosters. Niet in de ramen, zoals in de westgevel. Maar bovenop de kozijnen (zie afbeelding). De roosters reageren op de winddruk: als de wind erop staat, gaan ze wat meer dicht, bij weinig wind gaan ze meer open. Zo laten ze een constante hoeveelheid lucht door. Aan de binnenkant komt een suskast, om het geluid van buiten te dempen. Uw gordijnen kunt u na de renovatie het beste onder de suskast plaatsen. De ventilatie is ook handmatig te bedienen.

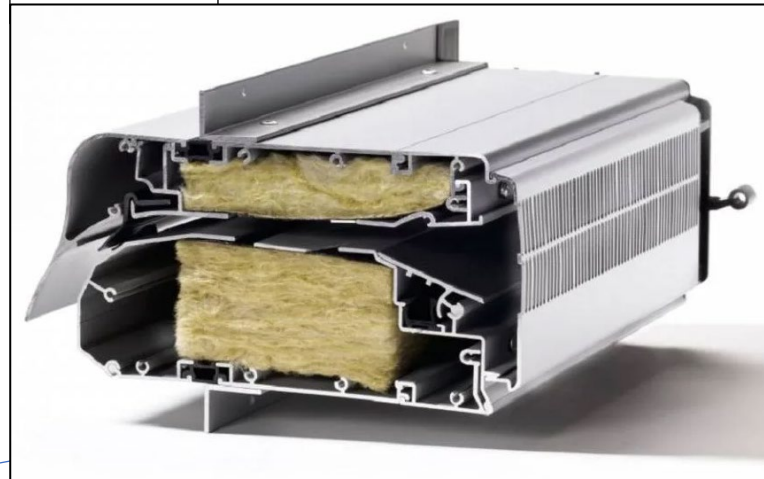
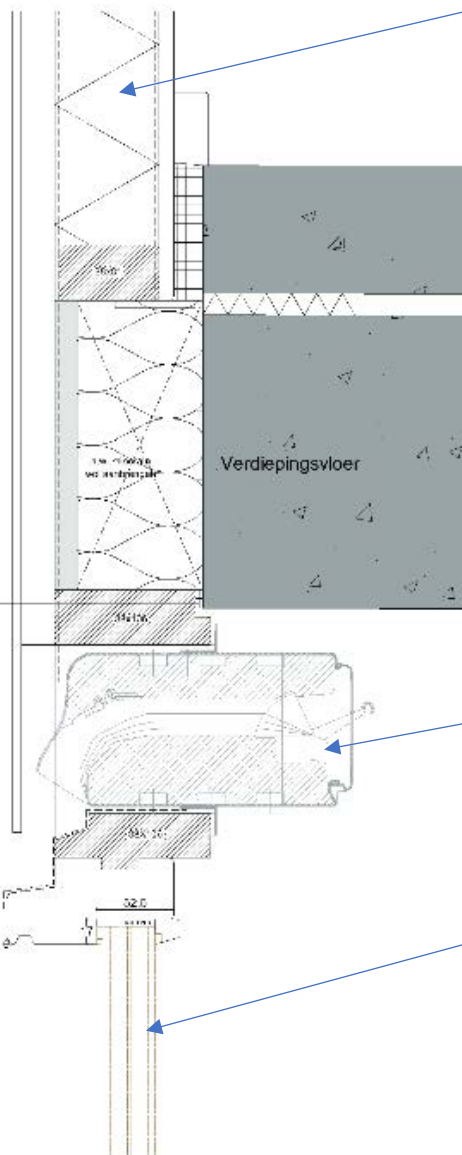
Zijaanzicht oostgevel.

Isolatie onder slaapkamerraam

Vloer

Suskast

Deur en raam woonkamer



Isolatie in uw appartement

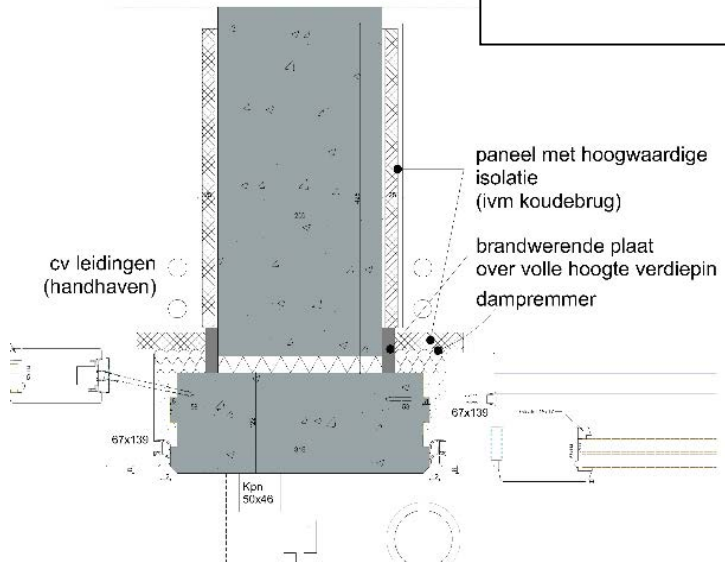
De muren tussen appartementen dragen het gebouw. Aan de westgevel (Anslijnstraat) zijn de uiteinden van deze muren 'ingepakt'. Maar aan de oostgevel (Sloterplaszijde) zijn de uiteinden van deze muren kaal. In de winter wordt dit kale uiteinde koud. Dit heet een koudebrug. Zelfs met de best isolerende ramen, blijft warmte weglekken via de koudebrug. We gaan de uiteinden

niet inpakken zoals aan de westgevel. Dit is kostbaar en ingewikkeld, o.a. vanwege het sloopwerk en de leidingen. Daarom gaan we isolatie aanbrengen aan de binnenzijde van uw appartement. Dit wordt drie centimeter dik en veertig centimeter breed. Daarbij houden we rekening met de verwarming en eventuele elektra. Hieronder ziet u de koudebrug van bovenaf.



PUR-plaat die wordt afgewerkt met MDF. Over de MDF is een kunststof folie geplaatst.

Bovenaanzicht

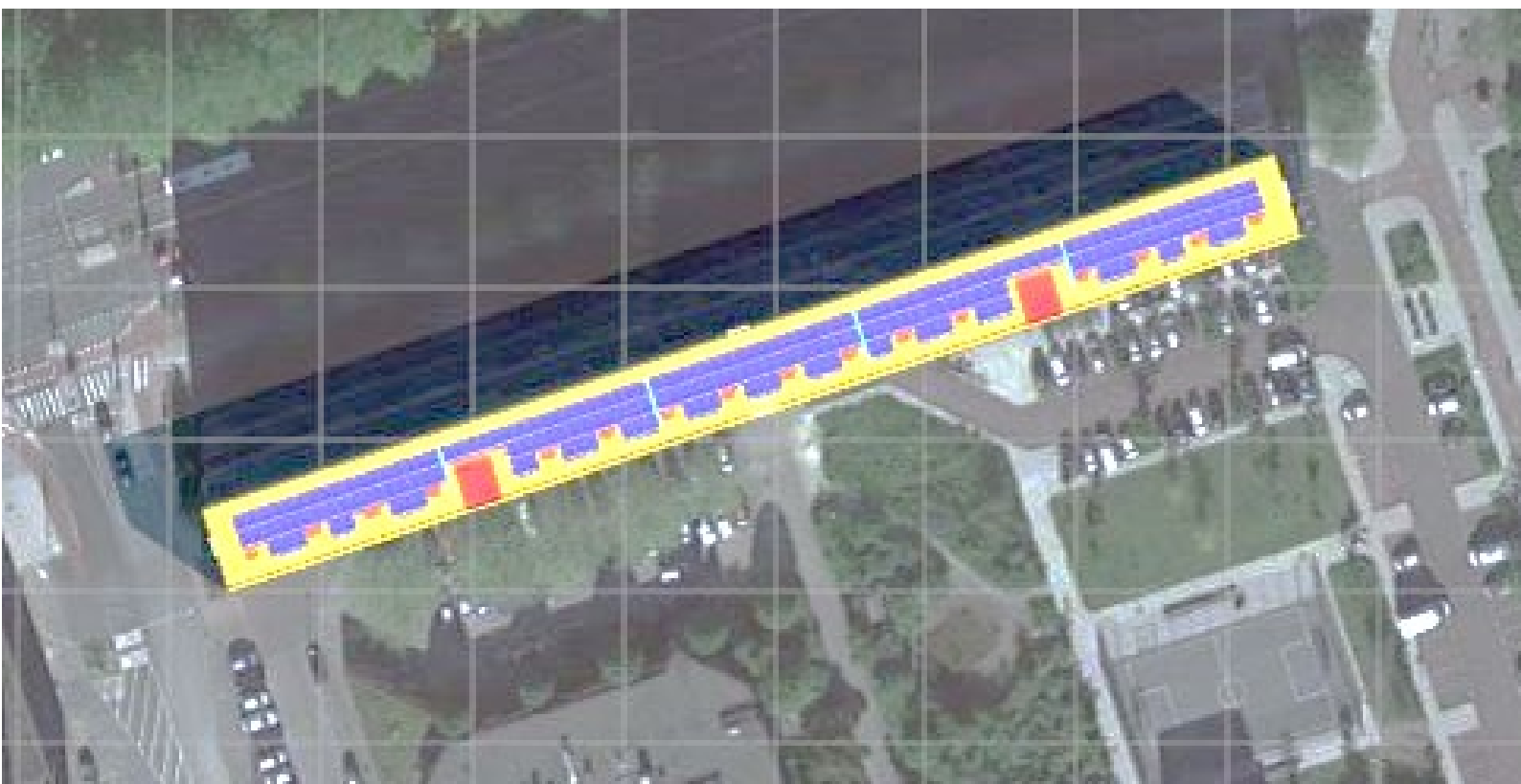


Zonnepanelen

De zonnepanelen gaan stroom leveren aan de VvE. De VvE verbruikt stroom voor o.a. de liften, verlichting, aansturing HR-ketels en hydrofoor (pompt drinkwater omhoog). Het stroomverbruik van de VvE is vergelijkbaar met 19 Nederlandse huishoudens (53.000 kWh per jaar).

De flat heeft een dak dat zeer geschikt is voor zonnepanelen. We houden rekening met afbouw van de salderingregeling. We houden er rekening mee dat elektraleidingen en schakelkasten (deels) vervangen moet worden, alvorens zonnepanelen veilig aangesloten kunnen worden. In eerste instantie willen we circa 180 panelen plaatsen, dat past bij het verbruik van de VvE.

De panelen gaan geen stroom leveren aan individuele appartementen. Dat is juridisch en technisch ingewikkeld, maar ook niet nodig, omdat stroom nodig is voor algemeen gebruik.



Zonneschermen

De VvE is niet de eigenaar van zonneschermen (bij de woonkamer) en screens (bij de slaapkamer). Eigenaren kunnen dit gewoonlijk zelf regelen. Maar de renovatie is een mooie gelegenheid om zonneschermen en screens te plaatsen, omdat er dan toch al steigers tegen de gevel staan. Het bouwteam zal inventariseren welke eigenaren zonneschermen en screens willen en een gezamenlijke inkoopactie organiseren. Dus wie een zonnescherm en screen wil betaalt dan extra. Dit is ook mogelijk bij de voorzijde bij reguliere schilderbeurten in de komende jaren.



Bergingen en garages

De bergingen op de tussenverdieping en de garages moeten leeg, omdat we daar isolatie gaan aanbrengen aan het plafond en de transportleidingen. Deze ruimten moeten echt helemaal leeg, behalve de wandscheidingen.

Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het leeghalen van hun berging en garage. Op een nog te bepalen moment organiseren we een 'verhuisdag', waarbij er hulp is van verhuizers aan eigenaren die dat nodig hebben. Ook zal er een verhuisliftje zijn.

We plaatsen containers nabij de flat, waar eigenaren hun spullen kunnen opslaan. Deze containers gaan aan het eind van de werkzaamheden weer open en zijn niet tussentijds beschikbaar. Dus de containers zijn geschikt voor spullen die je niet vaak nodig hebt. Spullen die je regelmatig nodig hebt, kun je beter opslaan bij een buur met een berging op de begane grond of in je appartement.

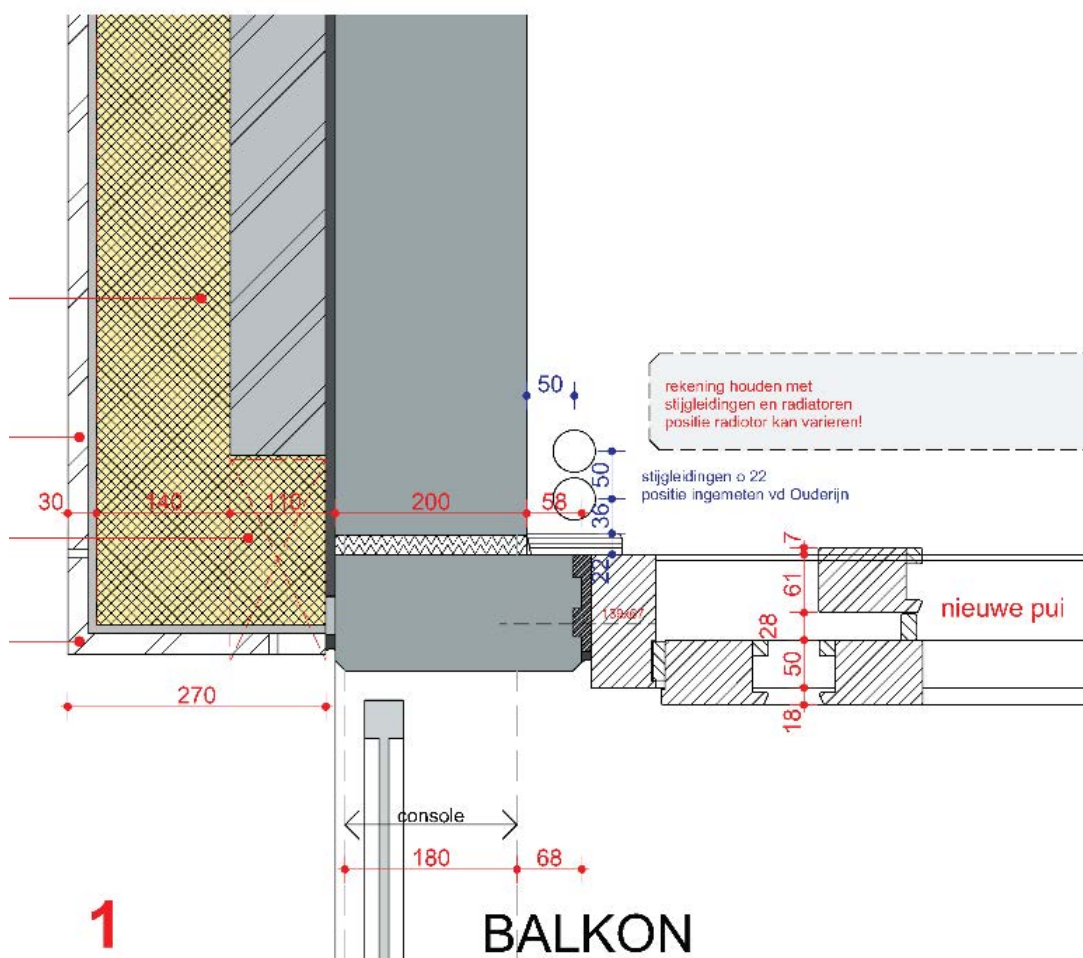


Kopgevel - isolatie

De kopgevels, oftewel de zijkanten van onze flat. De isolatiewaarde is nihil, waardoor de appartementen aan de zijkanten hoge stookkosten hebben. Het bouwteam heeft de isolatiewaardes van verschillende isolatiemethoden berekend. Op basis daarvan is gekozen om op de oude bakstenen 14 centimeter isolatie te plaatsen. Daarop komen keramische steenstrips. We gaan de lekkages in deze muur ook oplossen.

Vleermuisonderzoek concludeerde dat er momenteel geen vleermuizen verblijven in de gevel. Desalniettemin plaatsen we kasten waar vleermuizen kunnen verblijven.

Bovenaanzicht kopgevel

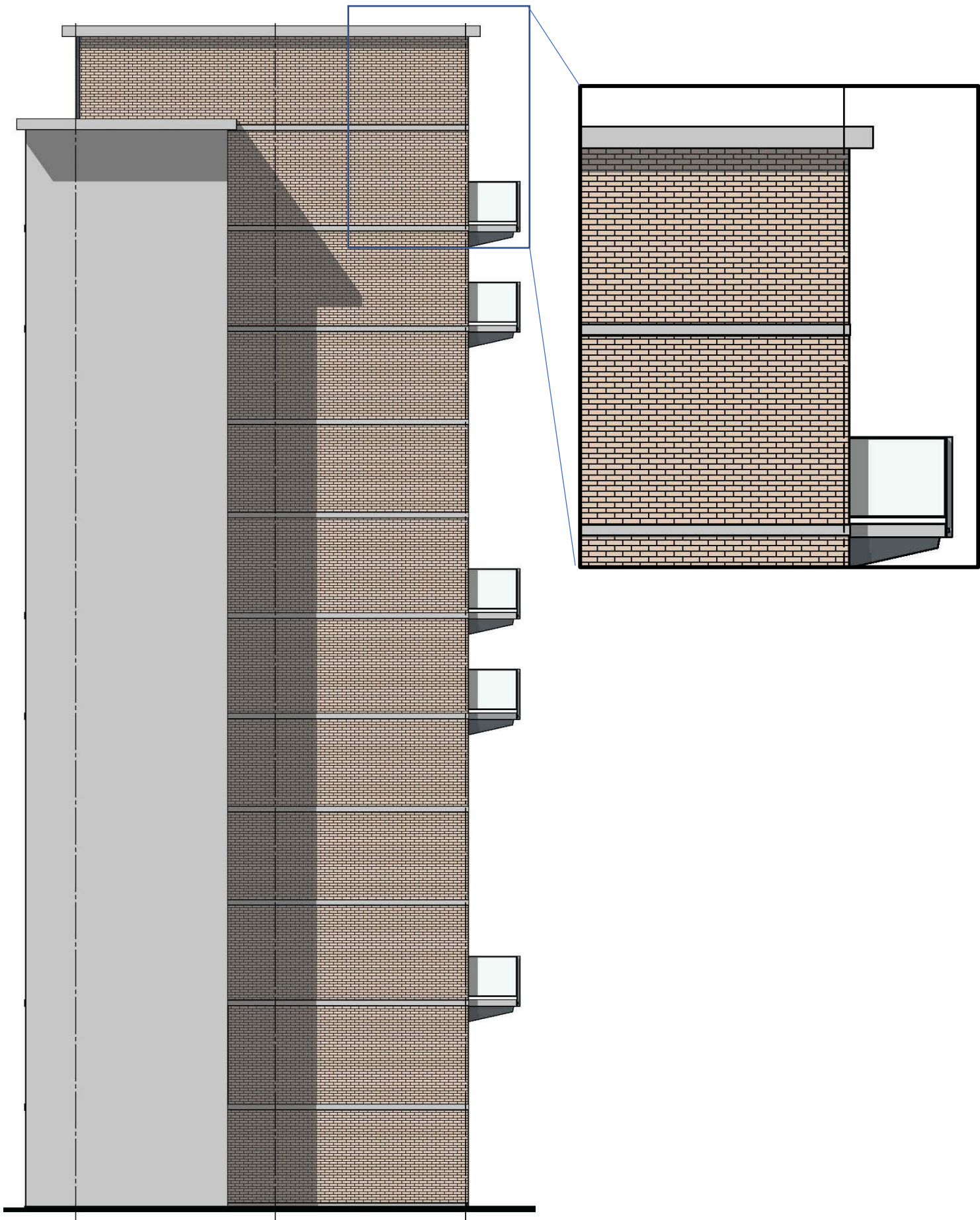


Kopgevel - steenstrips

De steenstrips zijn milieuvriendelijk: zestig procent van de strips bestaat uit bouwafval uit de regio Amsterdam en van één steen zagen we vier plakken. Ook kijken we goed naar de veiligheid van deze methode. Op de foto ziet u een voorbeeld van de steen-strips.



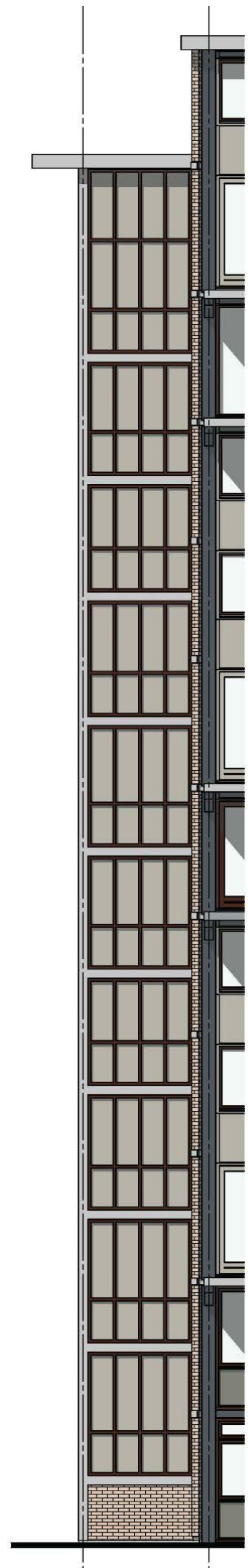
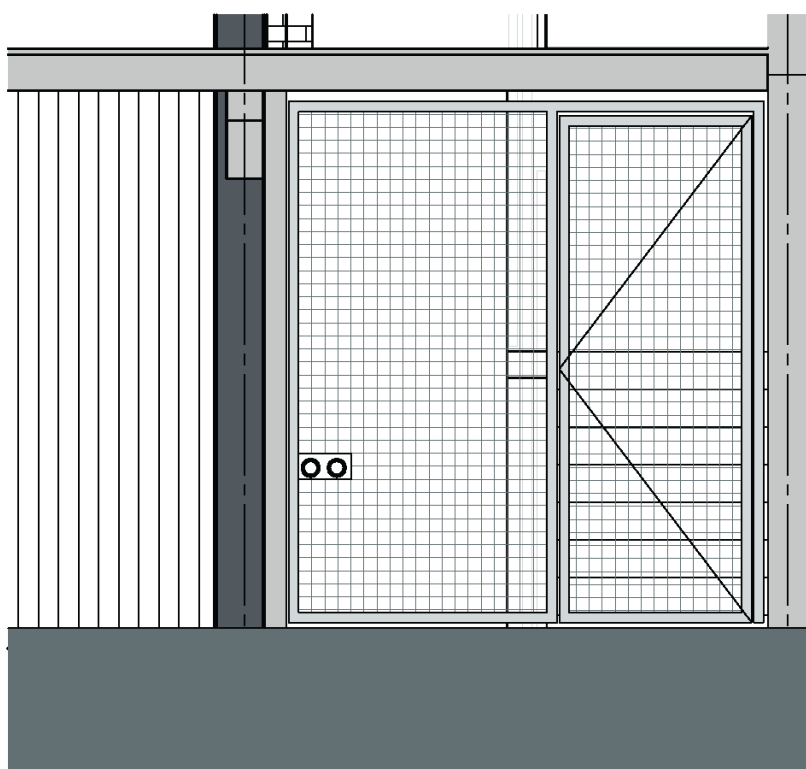
Kopgevel – ontwerp



Trappenhuis

We vervangen de glasblokken in de trappenhuisen voor kozijnen met glas. Op de bordessen blijft water staan, daarom gaan we de vloer meer op afschot maken, de dilatatievoegen vernieuwen en de regenpijp verplaatsen. We plaatsen nieuwe droge blusleidingen.

Op de begane grond (Nicolaas Anslinstraat zijde) komt een hekwerk. Het huidige hekwerk op de eerste etage blijft.



Wat hebben we al gedaan?

Tien jaar geleden is de westgevel aangepakt (o.a. HR++ glas, isolerende buitendeur, kierdichting).

De flat telt honderden lampen. We zijn bezig om alle oude lampen te vervangen voor LED, want dat verbruikt minder stroom.

De dakisolatie is een stuk verbeterd (isolatielaag is gemiddeld 100mm dik), maar nog steeds van aanzienlijk mindere kwaliteit dan de huidige bouwnormen.

De aardgasketels zijn hoogrendementsketels. Deze hebben bijna het einde van hun levensduur bereikt.

Vorbereiding

Begin 2022 geeft de ledenvergadering mandaat aan een bouwteam om een plan te maken voor onderhoud en verduurzaming. Het bouwteam bestaat uit een architect, een bouwkundige, een aannemer en drie eigenaren. Een groot aantal eigenaren participeert bij de planvorming, bijvoorbeeld via de vragenlijst en de informatieavonden. Tien eigenaren zijn 'ambassadeur', zij betrekken via persoonlijk contact zoveel mogelijk eigenaren bij de planvorming. Eind 2023 geeft de ledenvergadering akkoord voor uitvoering van het plan. Begin 2024 verleent de gemeente een omgevingsvergunning.



Oproep

Lees de digitale nieuwsbrief goed, want hierin zal het bouwteam u informeren over de voortgang van de renovatie. U kunt zich aanmelden voor de nieuwsbrief op www.flatmeerenvaart.nl.

De aannemer wil bij iedere eigenaar op bezoek. Zorg daarom dat de VvE uw contactgegevens heeft. Tijdens het bezoek:

- Kunt u al uw vragen stellen over de bouw
- Besluit u welk type deur u wilt in de woonkamer
- Inventariseert de aannemer de ventilatiemogelijkheden