

Wolbert van Dijk
landscape / urbanism

Wij (k) Vergroenen

Over verduurzamen, vergroenen en verbinden
in het Oude Westen

Groene daken voor VVE Gaffel Zuid en Noord
webinar 18 maart



2. 18 maart | groene daken voor VvE's

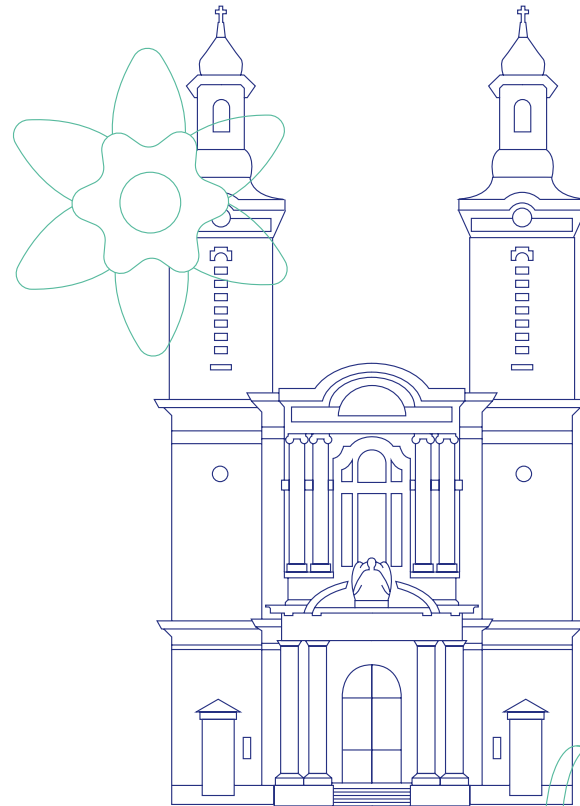
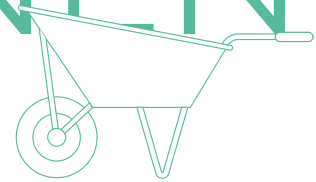
Feiten

- 1 Stadsvernieuwing (1984-1986)
- 2 Dakvervangning is nu nodig (meer dan 3000m²), veel lekkage.
- 3 Betonnen structuur van het dak (22cm dik).
- 4 Arme VvE's, enkel budget voor onderhoud, Meerjarenonderhoudsplan).
- 5 53 app VvE Gaffel Zuid en 127 VvE Gaffel Noord.
- 6 Gemixte VvE van koop en huur (Woonstad). In de ALV's worden de besluiten genomen.
- 7 Uitgebreid netwerk van ondersteuning en enthousiasme.



4. 18 maart | groene daken voor VvE's

WIJ LATEN DE STENEN WIJKEN



Op steeds meer plekken in ons Oude Westen zie je hoe tuinen en perken de stad mooier en socialer maken. En óók voorbereiden op klimaatverandering! Kijk maar naar de Museumstraat, de Wijk tuin, de Doorbraak of Tuin de Bajonet. Mooie initiatieven waarbij de bewoners, Aktiegroep Oude Westen en ondernemers de handen in één hebben geslagen. **Binnenkort is er weer een bijeenkomst om stil te staan bij deze vergroening:**

DINSDAG 16 MEI 18.00 uur
(Buurtwinkel van de Aktiegroep)

Als wijkbewoners gaan we met elkaar nadenken over kansrijke plekken voor nieuwe tuinen in de wijk. Ook zullen initiatiefnemers van bestaande tuinen en groene plekken in het Oude Westen hun verhaal vertellen om hun kennis te delen en te inspireren. We zullen elkaar bijpraten over de laatste ontwikkelingen in de openbare ruimte. En concrete afspraken maken over de vervolgstappen. **Maar eerst gaan we met elkaar eten!**



WaterSensitive
Rotterdam

watersensitive@rotterdam.nl
watersensitiverotterdam.nl



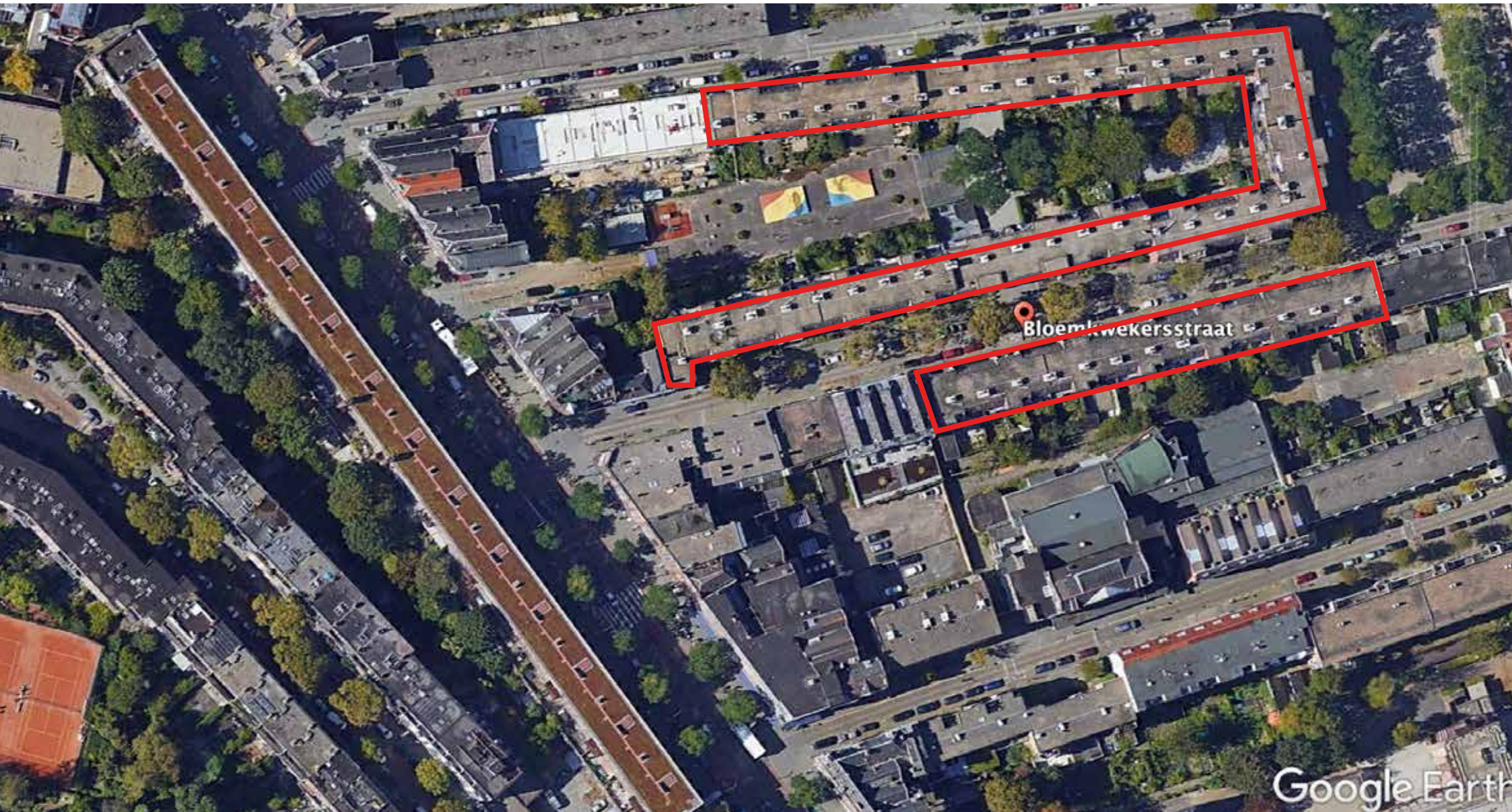


- 1 werkgroep VVE Gaffelzuid en Noord, groen dak
- 2 werkgroep Zonnedak, Postcoderoos Batavier

Collectief Zonnedak Batavier, Postcoderoos



+/- 3000 m2 groen dak



7. 18 maart | groene daken voor VvE's

Proces, begeleiding en sponsering



Wolbert van Dijk
landscape / urbanism



Een groen dak gaat langer mee dan een regulier dak (van 15 naar minimaal 30 jaar).



Door groen op uw dak draagt u bij aan meer natuur en biodiversiteit in de stad.



Met groen op uw dak zorgt u voor een fijner binnenklimaat van uw woning, vooral tijdens warme perioden.



Een groen dak zorgt voor een mooiere omgeving en kan de vastgoedwaarde van uw pand verhogen.



Door groen te combineren met zonnepanelen krijgt u een hogere energieopbrengst.



Een groen dak draagt bij aan minder wateroverlast in de buurt, het dak buffert water.



Wat zijn de kosten en baten?

Kosten groen dak:
Voorbereiden op bagroeiing: €3,- tot €20,-/m²

Zaaien van sedumplanten: €35,-/m²

Baten groen dak:
Groene daken verduubelen de levensduur van een dak (bijvoorbeeld van 30 naar 15 jaar)

Door in groen te investeren hoort u geen maatregelen genomen te worden tegen wateroverlast (zoals het plaatsen van een damwand etc.).

Het rendement van zonnepanelen wordt groter i.o.m. een groen dak.

Tip: Verduurzamen vraagt een investering. Samen met uw VvE, hoe verder hoe beter!

Tip: Gemeentera is vaak met u mee. Het kan zijn dat andere partijen, zo kunnen jullie samen tot een haalbaar plan komen.

Tip: Overweeg of u wilt met u VvE samenwerken om uw dak aan te pakken. Ook kunt u als VvE lidgen of u een lening kunt aanvragen bij het Nationaal Energiebespaarfonds. Indien u het groene dak koppelt aan verduurzamingsmaatregelen (zoals isolatie).

Ja, mijn VvE wilt ook een groen dak! Hoe nu verder?

Bepaal of u wilt met uw VvE, hoe verder hoe beter!

Goed om te weten: onderhoud van het dak (postvakje (MOOP) en haak heeft niet met dakvervangng.

Heeft uw VvE voldoende middelen om de maatregelen te financieren?

Overweeg of u wilt met u VvE samenwerken om uw dak aan te pakken. Ook kunt u als VvE lidgen of u een lening kunt aanvragen bij het Nationaal Energiebespaarfonds. Indien u het groene dak koppelt aan verduurzamingsmaatregelen (zoals isolatie).

Denk na over onderhoud en beheer van het dak.

Als de VvE voldoende reserverings heeft, is een lening een mogelijkheid (afhankelijk van de hoogte van de lening).

Vraag of u wilt met u VvE samenwerken om uw dak aan te pakken. Ook kunt u als VvE lidgen of u een lening kunt aanvragen bij het Nationaal Energiebespaarfonds. Indien u het groene dak koppelt aan verduurzamingsmaatregelen (zoals isolatie).

Kunnen wij een steuntje in de rug krijgen voor een groen dak als Rotterdamse VvE?

- Groene daken subsidie gemeente (15 €/m² vanaf 2019); subsidieopdraging van het stads- en gebieds- en gebieds-
- Financieringsopdraging en ODE + subsidie (afhankelijk van de aanpak, maar 10% subsidië)

Op www.vve010.nl vinden stadsdelen vind u aanvullende informatie.

Kijk op www.rotterdam.nl voor leuke voorbeelden van groene daken!

Hoe wordt dit in praktijk? Kijk verder voor een leuke fact Oude Wijk.

Technische begeleiding



DE LIST

Verduurzaming VVE Gaffel Zuid en Noord, (koop en huur) extra isolatiedak, groen dak en ledverlichting via NEF-lening

Energiebespaarfonds maakt verduurzaming aantrekkelijker voor VvE's

Nieuwsbericht | 21-01-2019 | 16:00

Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) groeit naar 600 miljoen euro en ontwikkelt op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nieuwe financieringsproducten. Het ministerie heeft hiervoor onlangs 40 miljoen euro beschikbaar gesteld. Met de uitbreiding van het Energiebespaarfonds is het nu mogelijk voor VvE's om lening met een langere looptijd van 30 jaar af te sluiten. Daarnaast kunnen particulieren vanaf nu ook een Energiebespaarlening aanvragen voor het alsnog aardgasvrij maken van een nieuwbouwwoning.

Verschillende opties voor vervangen dak

Informatie avond voor beide VvE's

Iedereen persoonlijk uitnodigen (aanbellen en brief overhandigen)

Presenteren van vier opties plus de meerkosten

Financieringsmodel uitleggen (aanwezigheid van NEF, Focus, Casdak en Binder)

Hieruit kwamen twee voorkeursvarianten met een extra focus op LED verlichting

Optie 1; Vervangen dak systeem conform bestaande situatie. (gemiddelde Rc waarde van de isolatie, 65 mm dik, is $R_c=2,95 \text{ m}^2/\text{KW}$)

Optie 2; Vervangen dak systeem met verhoogde isolatiewaarde. (gemiddelde minimale Rc waarde is $R_c= 4,5 \text{ m}^2/\text{KW}$)

Optie 3; Vervangen dak systeem met verhoogde isolatiewaarde + dak vegetatie. (gemiddelde minimale Rc waarde is $R_c= 4,5 \text{ m}^2/\text{KW}$)

Optie 4; Vervangen dak systeem met verhoogde isolatiewaarde + systeem voorbereid op dak vegetatie. (gemiddelde minimale Rc waarde is $R_c= 4,5 \text{ m}^2/\text{KW}$)

geen subsidie mogelijkheden

eigen bijdrage tussen €900 en €1200

Algemene vergadering op 28 mei 2019 (en een tweede na

Draagvlak en enthousiasme

Project Energiezuinig VvE Gaffel Noord en Zuid

Rotterdam,
21 mei 2019

Beste burenen,

Op de Algemene Ledenvergadering van dinsdag 28 mei gaan we een definitief besluit nemen over maatregelen om de woningen van VvE Gaffel Noord en Zuid te verduurzamen en energiezuiniger te maken door:

1. Verbetering en eventueel vergroening van het dak;
2. Het aanbrengen van Led-verlichting in alle collectieve ruimtes.

Een derde maatregel, het aanbrengen van extra isolerende beglazing, willen we vanwege de hoge kosten pas bespreken als het schilderwerk van het complex weer noodzakelijk is.

De keuze

Zoals afgesproken op de informatie-avond zijn de kosten en financieringsmogelijkheden van twee dakopties (aanschaf en onderhoud) en van de Led-verlichting in kaart gebracht. Beheerder Woonstad Rotterdam heeft die twee opties doorgerekend in de jaarbegroting van 2019.

Gaffel Zuid

- 1 dak vervangen met isolatie + Ledverlichting;
(extra bijdrage tussen € 9,- en € 15,- p/mnd)
- 2 dak vervangen met isolatie en groen vegetatie dak + Ledverlichting
(extra bijdrage tussen € 16,- en € 27,- p/mnd)

Gaffel Noord

- 1 dak vervangen inclusief aanbrengen isolatie + Ledverlichting;
(extra bijdrage tussen € 11,50 en € 22,- p/mnd)
- 2 dak vervangen met isolatie voor groen vegetatie dak + Ledverlichting
(extra bijdrage € 19,- en € 35,- p/mnd)

In bovengenoemde berekening is de energiebesparing van de Ledverlichting nog niet verrekend. Voor complex Gaffel Zuid komt dit neer op € 1.400,- per jaar en voor complex Gaffel Noord komt dit neer op € 3.500,- per jaar. Deze kosten zijn inclusief de beheerkosten van het jaarlijkse beheer van het groene dak.

In de nieuwe begroting is per appartement af te lezen wat de extra VvE-bijdrage voor uw appartement is.

Besluitvorming

Het is nu aan de ALV om een besluit te nemen over de dak-variant en de opdracht van het project, zodat de aannemer dit jaar nog een start kan maken. Voor een rechtsgeldig besluit hebben we 2/3 opkomst nodig en 2/3 dient positief te besluiten voor één van de varianten. Het is dus belangrijk dat u aanwezig bent of een volmacht heeft afgegeven zodat uw stem niet verloren gaat.

Woonstad Rotterdam zal zich aansluiten bij de meerderheidskeuze van de individuele eigenaren.

Chaotische periode door nieuwigheden en verantwoordelijkheden

De gehele procedure bij het NEF neemt enkele maanden in beslag. De opdrachtverstrekking aan de aannemer kan pas plaatsvinden na akkoord van het NEF en de notaris. Door de vertraging die is opgelopen bij het tekenen van de stukken bestaat de reële kans dat de werkzaamheden later aanvangen dan initieel gepland.

Helaas zal er opnieuw vergaderd moeten worden met beide VvE's om de besluitvormingen correct te notuleren en vast te stellen. Op de vorige vergadering is er namelijk wel gesproken met de aannemer en over het gunningsadvies maar dit is niet genotuleerd waardoor de opdracht niet kon worden verstrekt

De begroting was niet conform akte waardoor de lening op een verkeerd breukdeel is gezet.

Ook hebben jullie uitvoerig gesproken over welke aannemer het dak zou gaan vervangen en welke optie voor jullie het beste was.

Helaas is dit punt geheel niet genotuleerd waardoor er geen opdracht verstrekt mog worden aan de aannemer.

Ook is er nooit genotuleerd dat er voor een bepaalde aannemer is gekozen met de optie voor vegetatie en nieuw dak. Deze moeten dus opnieuw worden besloten.

Van draagkracht naar draagvlak, wederom gekozen voor de optie van groendak



14. 18 maart | groene daken voor VvE's