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

Feiten

1 Stadsvernieuwing (1984-1986)

2 Dakvervanging is nu nodig (meer dan 3000m2), veel lekkage.

3 Betonnen structuur van het dak (22cm dik).

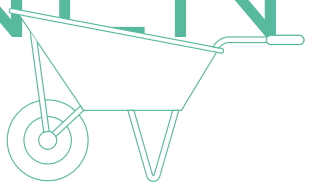
4 Arme VvE's, enkel budget voor onderhoud, Meerjarenonderhoudsplan).

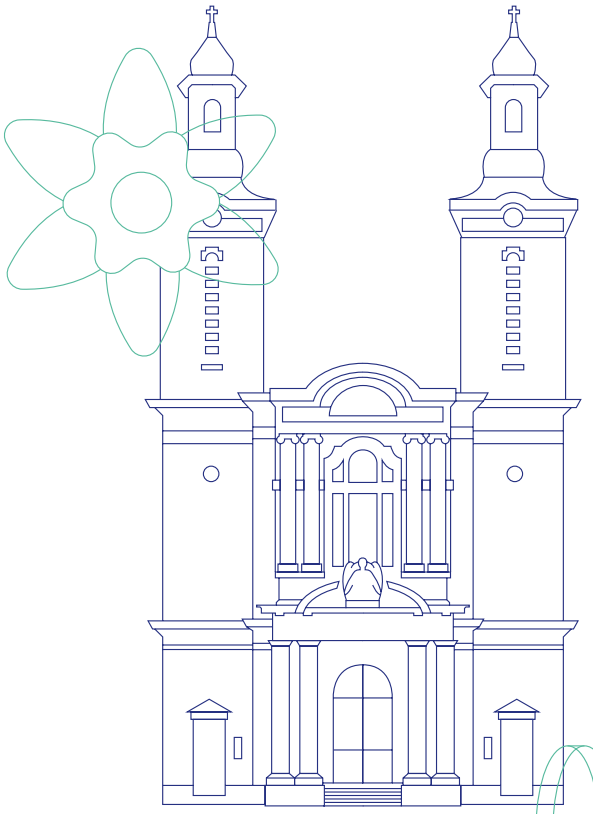
5 53 app VvE Gaffel Zuid en 127 VvE Gaffel Noord.

6 Gemixte VvE van koop en huur (Woonstad). In de ALV's worden de besluiten genomen.

7 Uitgebreid netwerk van ondersteuning en enthousiasme.

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 Wijktuin, 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!**

DOE OOK MEE

WaterSensitive Rotterdam

watersensitive@rotterdam.nl
watersensitiverotterdam.nl

1 werkgroep VVE Gaffelzuid en Noord, groen dak

2 werkgroep Zonnedak, Postcoderoos Batavier

Wolbert van Dijk landscape / urbanism

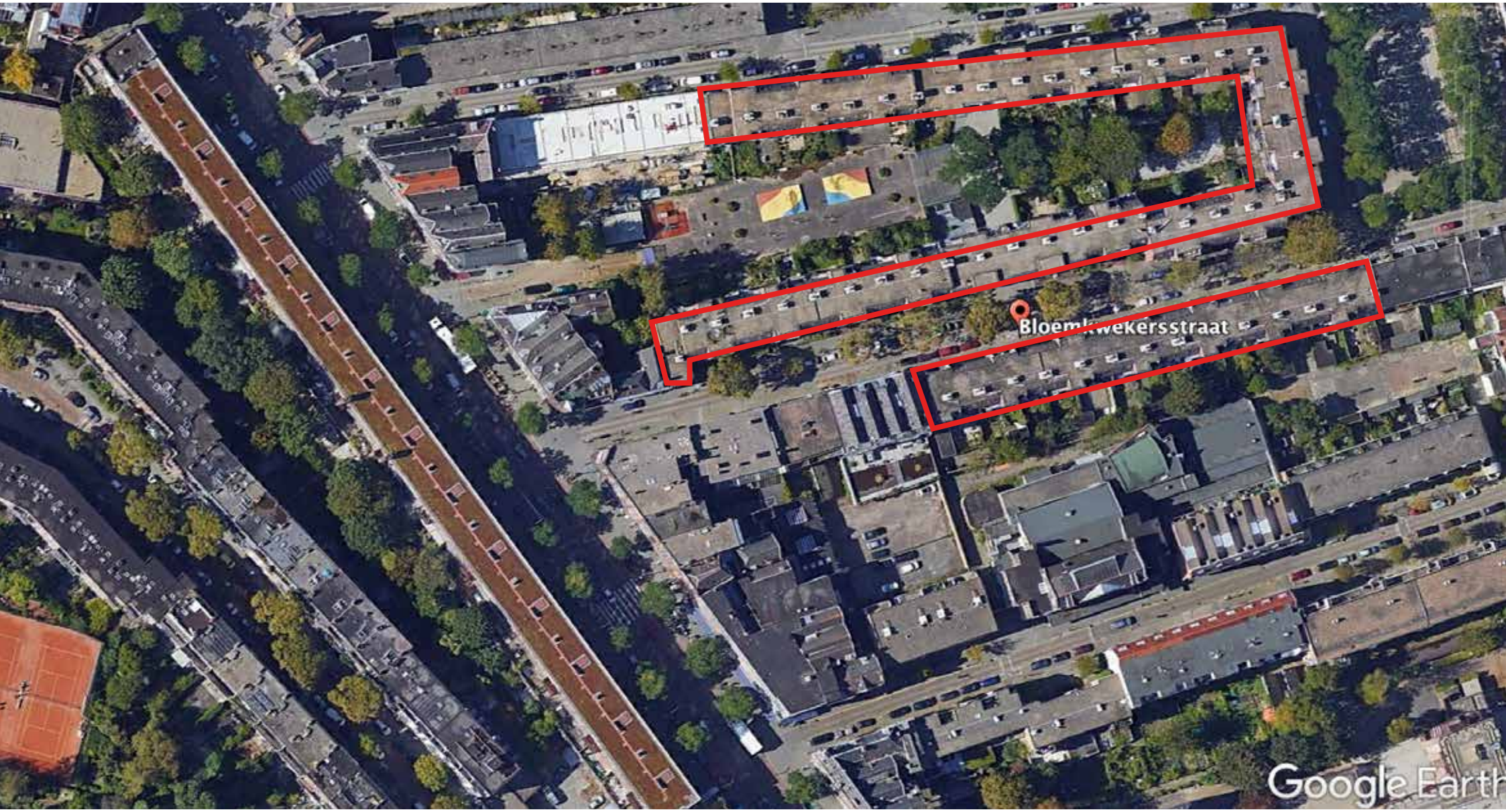
wij(k) vergroenen

Collectief Zonnedak Batavier, Postcoderoos

Wolbert van Dijk
landscape / urbanism

wij(k) vergroenen

+/- 3000 m2 groen dak



Proces, begeleiding en sponsering

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

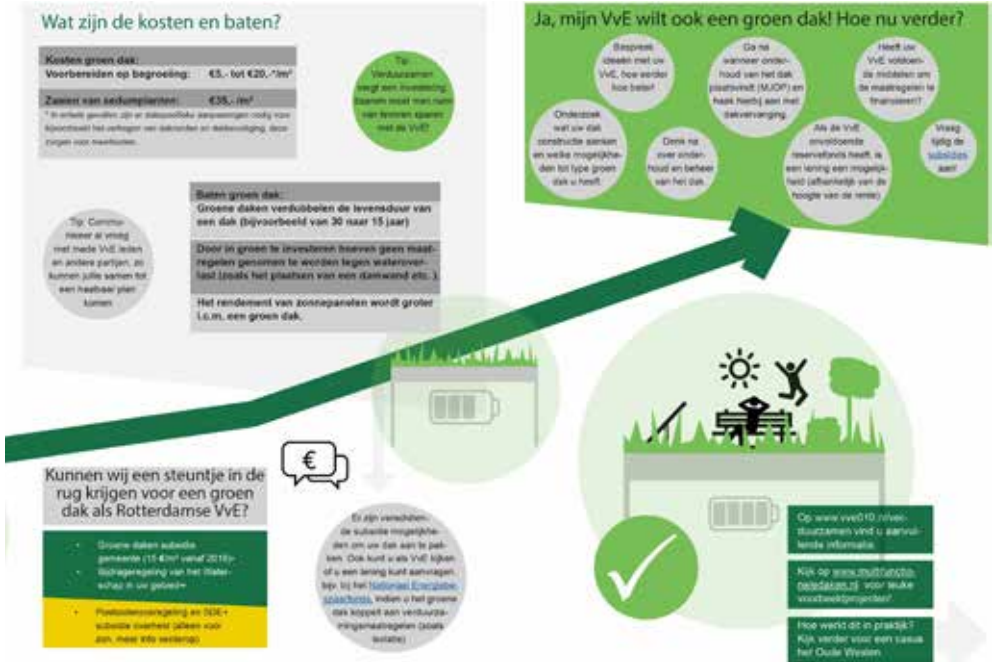
Door groen op uw dak draagt u bij aan meer natuur en biodiversiteit in de stad.

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.



Technische begeleiding

FOCUS duurzaam vastgoedadvies & beheer

CAZDAK DAKBEDEKKINGEN ABEL

woonstad. rotterdam

Wolbert van Dijk landscape / urbanism

wij(k) vergroenen

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

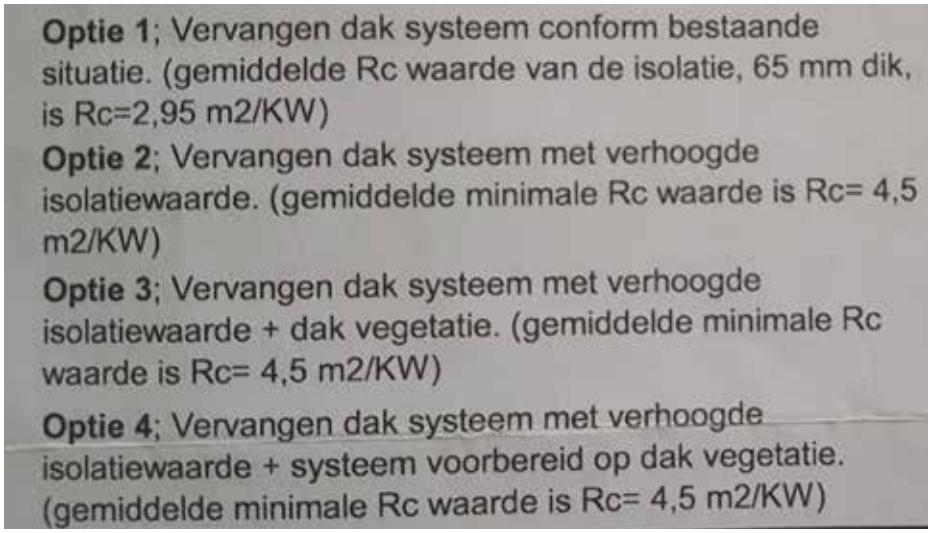
Informatie avond voor beide VvE's

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



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 buren,

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 plaatvinden 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 besluitenvormingen 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

Wolbert van Dijk
landscape / urbanism

wij(k) vergroenen