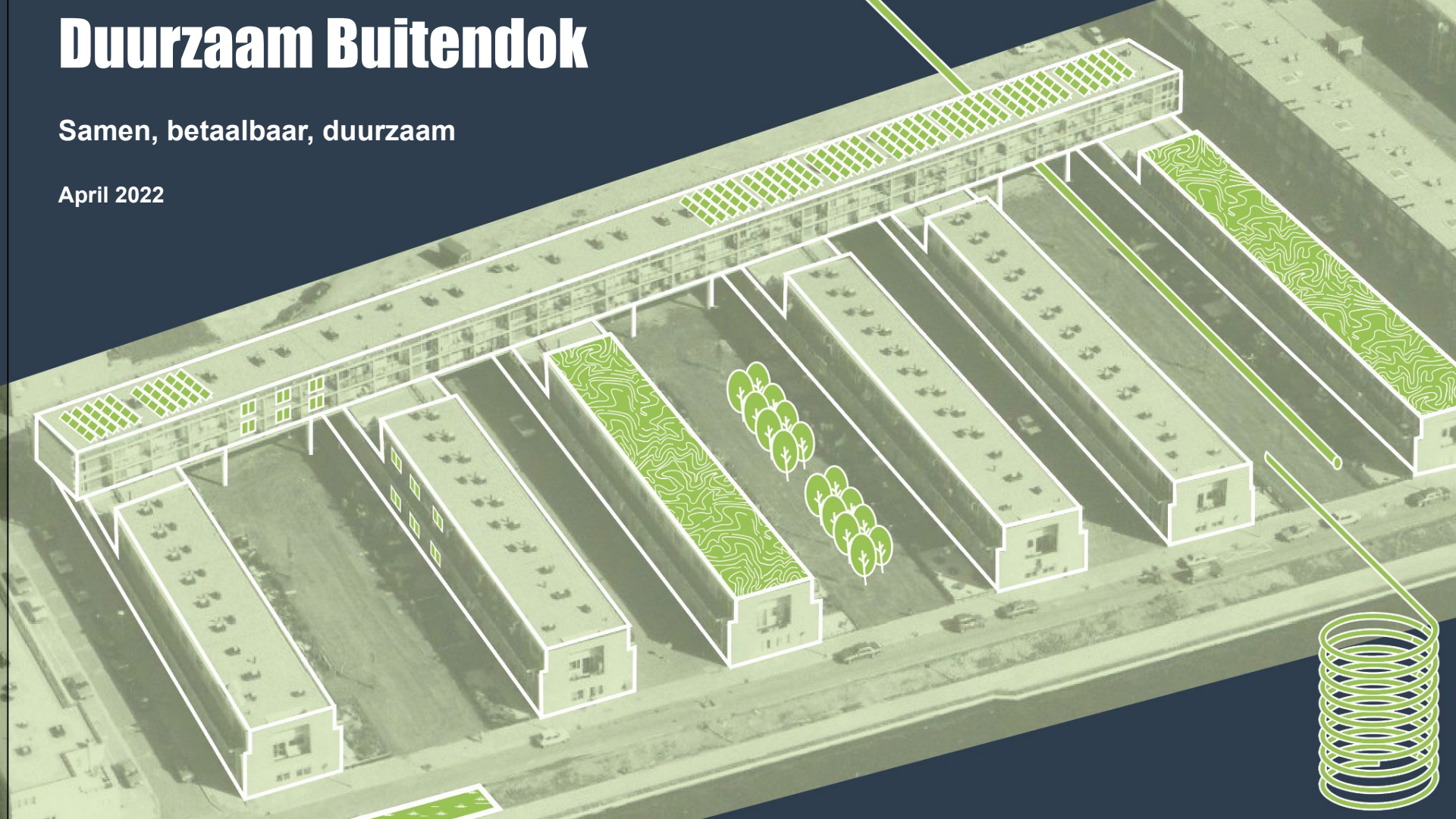


# Duurzaam Buitendok

Samen, betaalbaar, duurzaam

April 2022

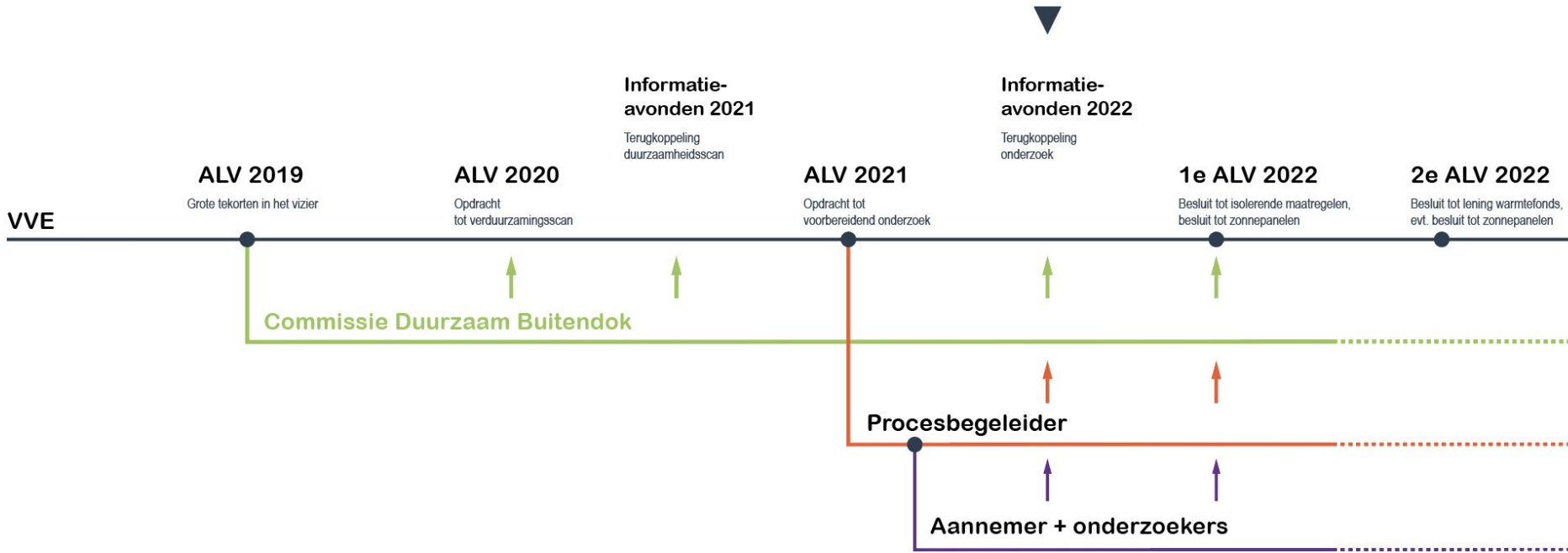


**Welkom**

# Agenda

- Stappen tot nu toe en vanaf nu Tessa
- Technisch onderzoek Ward
- Keuzes isolatiemaatregelen Aleida
- Zonnepanelen Frank
- Rol van de huurders Steven
- Besluitvorming Susanne

**Stappen tot nu toe**

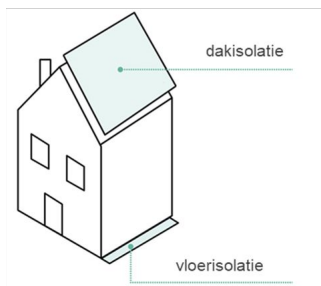


# April 2021



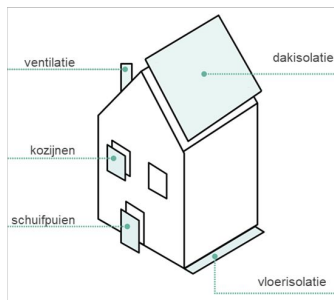
## Pakket 1

Dak en vloer



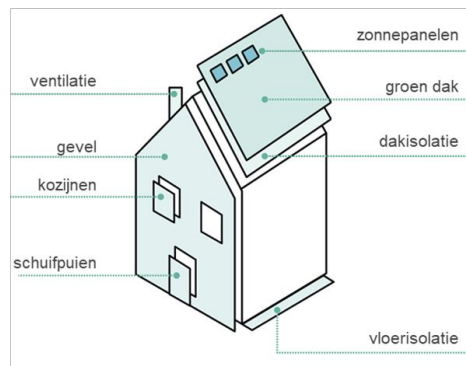
## Pakket 2

Ook kozijnen, schuifpui en ventilatie



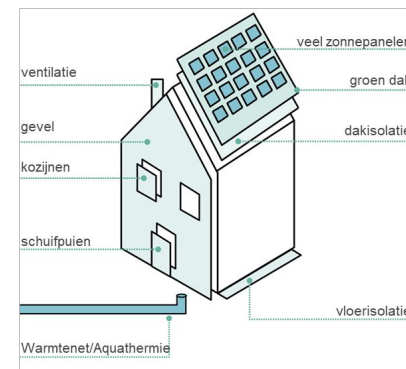
## Pakket 3

Ook gevel, groen dak, zonnepanelen



## Pakket 4

Ook warmtenet, volledig zonnepanelen

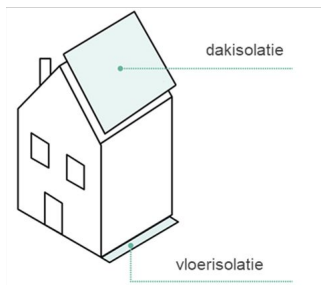


# 2021-2022

## A

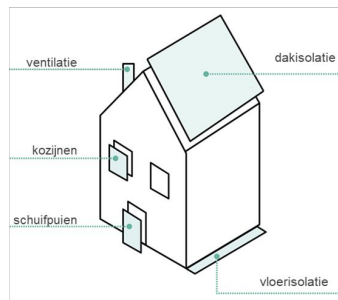
### Pakket 1

Dak en vloer



### Pakket 2

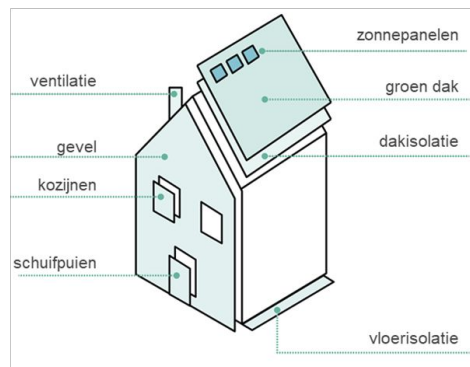
Ook kozijnen, schuifpui en ventilatie



## B

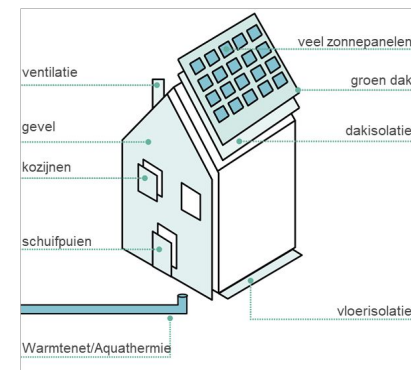
### Pakket 3

Ook gevel, groen dak, zonnepanelen



### Pakket 4

Ook warmtenet, volledig zonnepanelen



# Maart 2022





# **Technisch onderzoek**

# Technisch Onderzoek - Stappen

## 1. Technisch onderzoek huidige situatie

- Isolatiewaarden
- Luchtdichtheid
- Asbest
- Constructie

## 2. Onderzoek pakketten: kosten en techniek

# Technisch Onderzoek – Huidige situatie

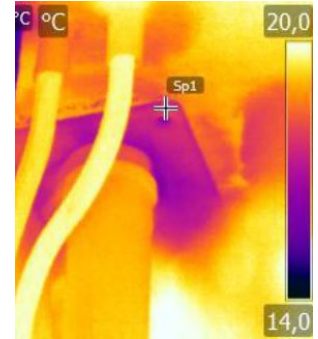
## Isolatiewaarden

- Beter dan verwacht
- Aanvullen is mogelijk



## Luchtdichtheid

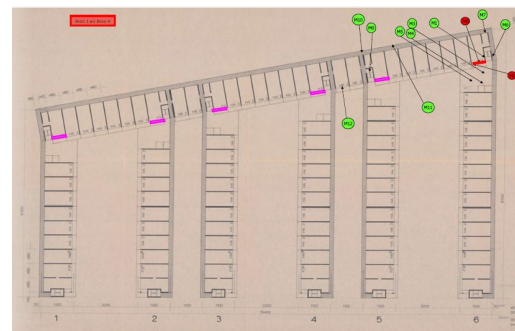
- Luchtlekken bij kozijnen
- Luchtlekken bij doorvoeren



# Technisch Onderzoek – Huidige situatie

## Asbest

- Asbest in algemene portieken
- Niet in de woningen
- Nog nader onderzoek nodig



## Constructie

- Voldoet voor PV-panelen
- Rapport is uitgangspunt voor leverancier Zonnepanelen

### 5.1.3 Conclusie

De belasting per m1 is in de nieuwe situatie minder/gelijk als in de bestaande situatie.

$$qd \ 6.10a = 7,80 \text{ kN/m} \leq 8,24 \text{ kN/m}$$

$$qd \ 6.10b = 8,20 \text{ kN/m} \leq 8,82 \text{ kN/m}$$

De constructie van het dak kan een maximaal extra gewicht dragen van 40kg/m2

# Technisch Onderzoek – Pakketten

## Pakket A

- Panelen vervangen
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Kunststof kozijnen met triple glas
- Vraaggestuurde ventilatie

# Technisch Onderzoek – Pakketten

## Pakket B (ZEP)

- Panelen vervangen
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Kunststof kozijnen met triple glas
- Vraaggestuurde ventilatie
- Buitengevelisolatie
- Zonnepanelen
- Groen dak

# Technisch Onderzoek – Pakketten

## Alternatief pakket ? (A+ / B-)

- Panelen vervangen
- Dakisolatie
- Vloerisolatie boven berging
- Vloerisolatie onder Balk
- Kunststof kozijnen met triple glas
- Vraaggestuurde ventilatie
- Zonnepanelen
  
- Geen buitengevelisolatie
- Geen groen dak
- Geen kruipruimte isolatie

# Technisch Onderzoek – Kostenberekening

Inschatting van de kosten worden nu uitgewerkt, in april klaar

In Mei informatieboekje vanuit Bouwteam naar eigenaren

Na pakketkeuze in de 1e ALV vragen we offertes op,  
het gekozen pakket in detail uitgewerkt



# **Keuze isolatiemaatregelen**

# Hoe beoordelen we de haalbaarheid van pakketten?

- Isolatiewaarde (en te verwachten energiebesparing)
  - Ingrepen in bouwdelen en aansluitingen
  - Materiaalgebruik: onderhoud en hoe het eruit ziet
  - Subsidies en voorwaarden
  - Financiering en voorwaarden
- 
- Alle zijn ook van invloed op de investeringskosten totaal
  - Alle zijn van invloed op subsidie- en financieringsmogelijkheden



DUS: Wij doen ons best om te kiezen voor de slimste combinatie en een goed plan!

# Isolatiewaarde en te verwachten energiebesparing

- Besparing hangt af van huidige isolatie en verbruik, en te realiseren maatregelen
- Huidige isolatie is iets beter dan eerder ingeschat
  - > besparingen zouden **wat lager** kunnen uitpakken dan eerder gedacht
- Huidig aardgasverbruik is wat hoger dan eerder ingeschat (nu zo'n 850 m<sup>3</sup>/woning)
  - > besparing kan **wat hoger** uitpakken (isoleren heeft bij hoger verbruik een grotere impact dan bij laag verbruik)
- Huidig verbruik is **heel individueel** en **heel verschillend**, daar kunnen we hooguit aannames over doen. **Zekerheid geven we over de kosten.**

# Isoleren bij aansluitingen: kritieke punten

- De galerijvloeren van de zes 'zijvleugels' zijn het dak van de huizen eronder
- Isoleren gemetselde gevels: dikkere gevel maakt aansluiting met kozijnen, deurposten, galerijrand en vensterbanken lastig
- Vloerisolatie onder de balk lastige aansluiting op kozijn en glas ateliers (zie plaatje)



# Materiaalgebruik en (welstands)eisen gemeente

Eerste toetsing welstandscommissie moet de komende weken plaatsvinden, want kan invloed hebben op de pakketkeuze en kosten.

- Met name van belang voor de buitenkant
- Kozijndikte: Bij kunststof wat dikkere profielen dan bij aluminium
- Isolatie glas: voor tripleglas wat dikkere kozijnen nodig dan voor HR++ glas
- Gevelisolatie: nieuw materiaal aan de buitenzijde?



# Impact maatregelen en subsidie

- SEEH subsidie voor eigenaren én voor de huurwoningen mogelijk
- Dé kans om uitgaven voor onderhoud nu naar voren te halen tegen lagere kosten
- Subsidie maximaal zo'n 10% van de investeringskosten
- Eisen bij ZEP subsidie: dak/ gevel/ vloer/ kozijn en glas moeten voldoen aan de isolatie eisen én op 100% toegepast worden
- Dan: bonussubsidie € 4000/ woning
- Er is nu een run op de subsidiepot!

## Budgetcijfers SEEH VvE Energiebesparende maatregelen (01-01-2021 t/m 31-03-2022)



# Impact financieringsrente

Wat is de impact van de langere looptijd?

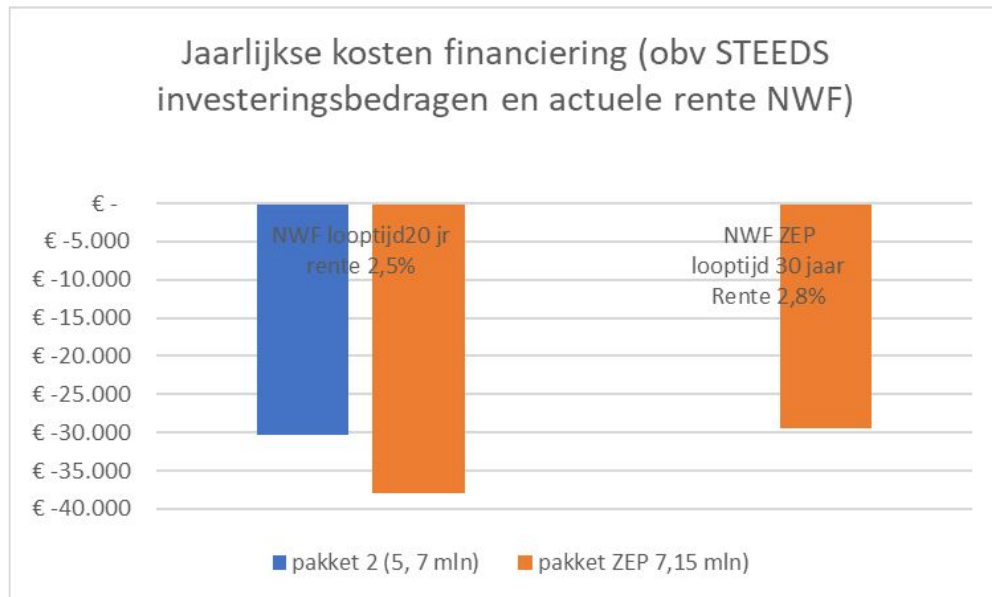
20 jarige NWF rente nu: 2,5%

30 jarige NWF rente voor ZEP nu 2,8%

**Bij het ZEP pakket kan je 29% meer lenen voor gelijke maandlasten.**

Besparing op de energielasten zal hoger zijn, evenals onderhoudskosten.

Totaalplaatje beschouwen bij de bepaling van het maatregelpakket!



# Veelzijdige puzzel

Kwaliteit, kosten, en 'wat als we niks zouden doen'..



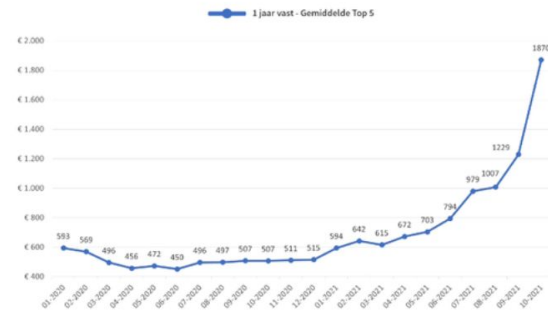
Kostenbesparingen:  
energielasten en  
onderhoudsreservering



Lasten: financiering  
(rente + aflossing)



Ontwikkeling leveringskosten vaste tarieven 2020 - 2021



Leveringskosten vaste tarieven voor 1 jaar (gemiddelde Top 5)  
op basis van een gemiddeld huishouden (3.500 kWh / 1.500 m<sup>2</sup>)





# Hoe maken we de pakketkeuze op de 1e ALV?

Wij vatten samen in een informatieboekje:

- de bouwkundige opties
- de vereisten voor vergunningen
- de voorwaarden van subsidies en financieringen
- de financiële impact voor eigenaren

Wij formuleren de keuze concreet in twee pakketten (A of B):

“Ik ga akkoord met het voorstel om maatregelpakket “X” voor uitvoering voor te bereiden samen met de bouwpartner Van der Leij.”

“Ik ga akkoord met het voorstel om voor maatregelpakket “X” een financieringsaanvraag bij het Warmtefonds in te dienen.”

# Zonnepanelen

# Zonnepanelen: Waarom?

## Eigen zon is goud waard!

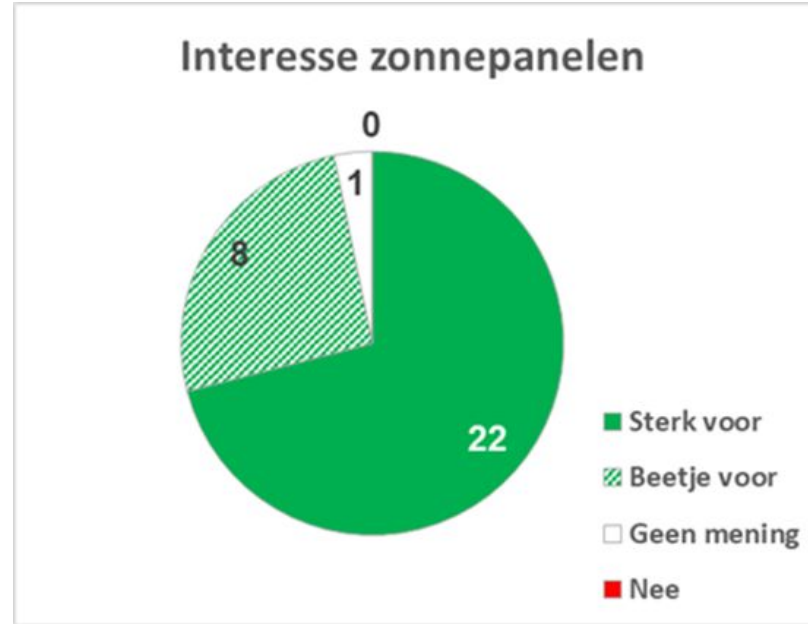
Niet voor niets populair:

- Zonnepanelen (ZP) steeds efficiënter
- Hoge stroomprijs
- ZP binnen 7 jaar terugverdiend.
- Plus: bijdrage aan klimaat

## En Buitendok is heel geschikt:

- Ruimte voor  $\pm 6$  panelen per bewoner!
- Dak is ook sterk genoeg.
- VvE-leden zijn vóór. (enquête: 97%)

Maar .... hoe regel je dat binnen een VvE?



# Zonnepanelen: hoe doe je dat met VvE?

## Niet alles kan!

- *Bewoner* mag niet zomaar. Dak is van VvE.
- VvE zelf zonneboer? Nee: ongunstige regels.

## Wat kan er dan wél?

- VvE kan *mogelijk maken/* voorwaarden stellen
- *Bewoner kiest zelf* of hij meedoet (koop én huur)

## Hoe zorgen we dat:

- *Geen wildgroei*, maar heldere regels
- *Iedereen* kan mee profiteren
- *Financieel aantrekkelijk*: o.a. lage drempel
- *Veiligheid en rust* gewaarborgd?
- Liefst leidend tot beter energielabel



# Zonnepanelen: wat werkt het beste?

Veel onderzocht, twee opties blijven over. Beide vrijwillig:

## INDIVIDUEEL:

- Elke woning mag eigen panelen
- Zelf de stroom gebruiken
- Overschot naar het net (saldering) Nu 22 ct, maar daalt snel!
- Aftrek van BTW

## DOOR COÖPERATIE.

- Eén zonnecentrale. Elke bewoner mag meedoen.
- Stroom direct naar het net.
- Prijssubsidie (ISCE): 15 jaar 12,4 cent per kWh

Die twee opties zijn we gaan vergelijken



# Zonnepanelen: twee opties vergeleken

Tot begin april leek coöperatie het meest geschikt:

	<u>Nadeel 'individueel'</u>	<u>Voordeel 'coöperatie'</u>
Installatie	Risico wildgroei, storing	Door één partij strak aangelegd
Financiering, verzekeren	Ieder voor zich. Drempel huurders	Centraal geregeld. Makkelijk
Opbrengst	Onzeker. Saldering verdwijnt.	15 jaar zekerheid (+ evt 'bonus')

Maar Eigen Haard waarschuwde: dit ligt misschien anders:

	<u>Voordeel 'individueel'</u>	<u>Nadeel 'coöperatie'</u>
Gunstiger E-label?	<u>JA</u> , zonnepanelen tellen hier mee	<u>NEE</u> , nog niet geregeld
Eigen stroomverbruik	<u>JA</u> , extra voordeel hoge stroomprijs	<u>NEE</u> , tikt veel minder aan

En de nadelen van 'individueel' lijken toch te ondervangen:

Installatie	Kan één partij (centrale inkoop)
Financiering, verzekeren	<u>Huurders</u> : centraal via Eigen Haard <u>Kopers</u> : zelf investeren, óf lenen (A'dam)

# Zonnepanelen: naar ALV-besluit juni

**Keuze individueel/ coöperatie verwachten we begin mei.**

- Bij andere gemengde VvE's ervaringen vragen
- Alles doorrekenen & vergelijken => ons advies

**Besluit in ALV juni is (A) wenselijk en (B) haalbaar**

A. Er geldt lange levertijd

A. Tijdig beroep op subsidiepot 2022 (áls toch coöperatie)

B. Geen investering VvE, geen grote lening, alleen 'dak beschikbaar stellen'

**Zodra nieuwe dakisolatie klaar, kunnen zonnepanelen erop. JUNI 2023?**

# **De rol van Eigen Haard en de huurders**



# Hoe passen de huurders hierin?

## Buitendok als gemengde VvE

- Naast 110 koopwoningen ook 84 sociale verhuur. Woningcorporatie Eigen Haard
- Eigen Haard beslist mee in de ALV, met 84 stemmen.

## Aanpak Eigen Haard:

- Verduurzamen in bewoonde staat
- Nationaal isolatieprogramma en *energielabels* vormen stimulans
- Richtlijn: woonlasten huurders níét omhoog
- Dus kritisch op kosten per woning

## Samenwerking bij Buitendok:

- VvE-commissie nam voortouw. Eigen Haard (EH) haakte aan.
- Goed samengewerkt. EH steunde nader onderzoek v.a. juni 2021.
- Nu samen in planteam/ bouwteam. Steven H hiervoor aangewezen.
- Plan moet haalbaar zijn. En **instemming nodig van 70% huurders**

# Wanneer en hoe huurders betrekken?

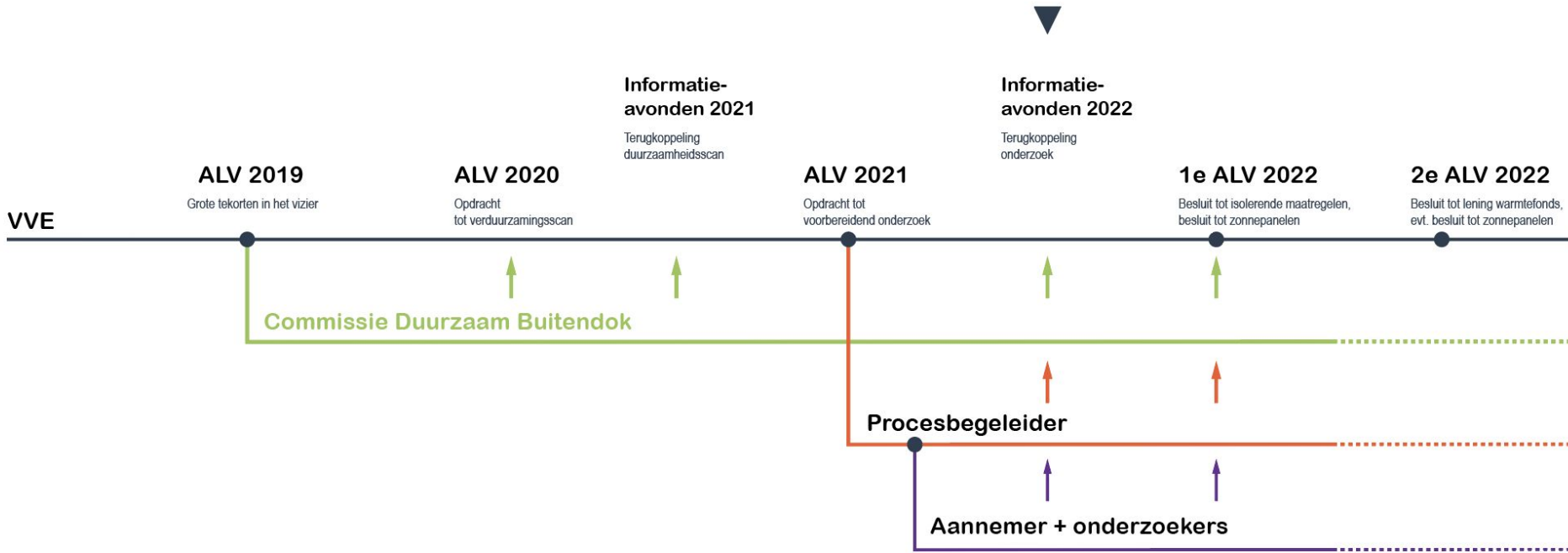
## Timing is belangrijk:

- Zo lang plannen niet uitgekristalliseerd, weinig zinvol
- Huurders ook niet betrokken bij investering of maandbijdrage
- Dus: direct na ALV 2 juni starten (ALS daar pakketkeuze bepaald)

## Persoonlijke benadering:

- Geen grote bijeenkomsten.
- Vaak bewonerscommissie of klankbord; bij Buitendok is dat er (nog) niet
- *Huiskamergesprekken*: informeren, luisterend oor, twijfels wegnemen

# **Besluitvorming**



# Besluitvorming

2022

Juni, 1e ALV

Keuze uit pakketten maatregelen  
Zonnepanelen

Sep, 2e ALV

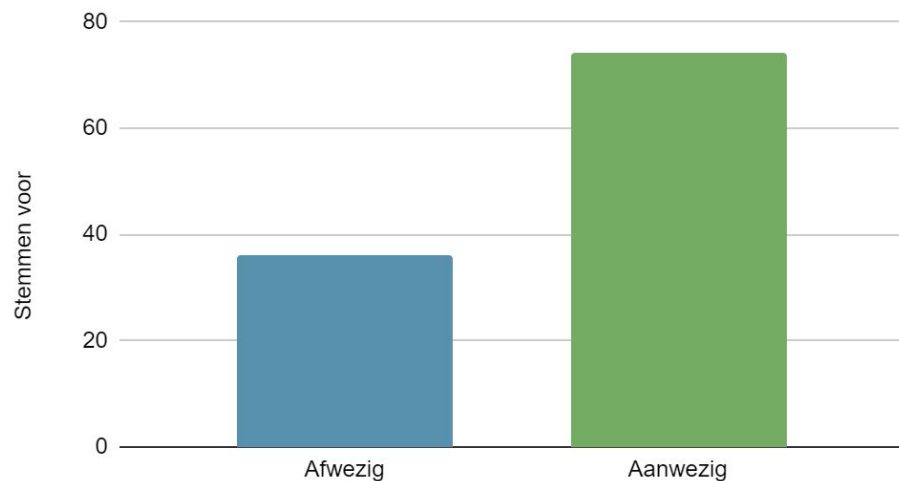
Investeringsbesluit



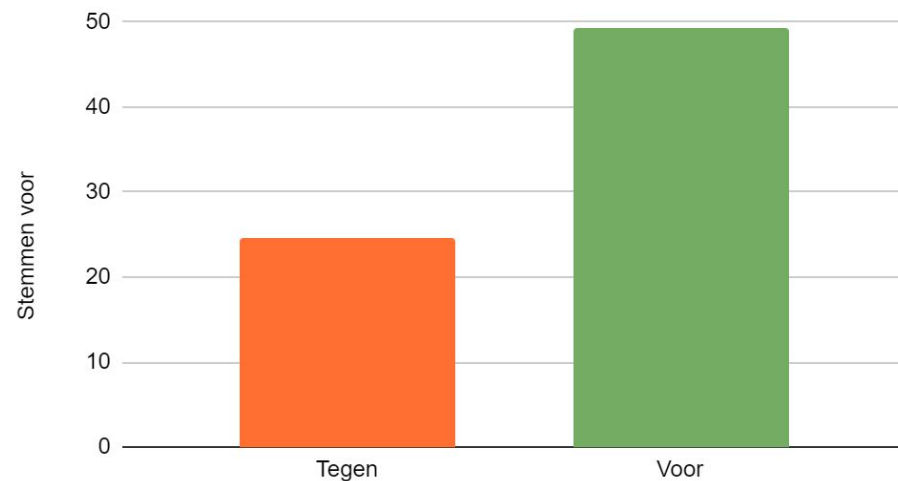
**Voorwaarden Warmtefonds!**

# 2e AVL, September: Voorwaarden warmtefonds

Voorwaarde 1: min 74 eigenaren brengen stem uit



Voorwaarde 2: 2/3 stemt voor



# Hoe kunnen jullie ons helpen?

Kom naar de ALV!

Zeg het voort!

Neem je burens mee!

Feedback

# Reacties & vragen