Elk dak een passende oplossing

Woningbelegger Vesteda realiseerde een pilotproject met een retentiedak op een jaren '60-appartementencomplex in Amsterdam. Stephan de Bie van Vesteda vertelt in een aflevering van de NDP-videoreeks 'De Held en het Geld' over de motivatie hiervoor van de investeerder. In *Roofs* vertelt hij iets meer over het pilotproject, de ontwikkeling van een tool die lokale klimaatrisco's in kaart brengt en geeft hij goede raad aan de groendakenbranche.

De afgelopen jaren heeft het Nationaal Dakenplan onderzoek gedaan naar nieuwe vormen van financiering voor multifunctionele daken. Hierover zijn gesprekken gevoerd en rapportages opgesteld. Tijdens de gesprekken kwam naar voren dat er behoefte is aan concrete en inspirerende voorbeelden. Deze voorbeelden ontstaan vaak omdat iemand zijn of haar nek durft uit te steken om het project mogelijk te maken. Een serie korte filmpjes over deze inspirerende personen kreeg daarom de naam 'De held en het geld.'

Stephan de Bie is Investment Manager ESG bij Vesteda en is onder meer verantwoordelijk voor de duurzaamheid van de woningportefeuille. De Bie: "Vesteda nam een jaren '60-woongebouw over. Het pand met werd helemaal verbouwd met ruimte voor 154 woningen, een commerciële plint waarin Vesteda zelf haar hoofdkantoor vestigde en verduurzaming van label G naar label B-A.

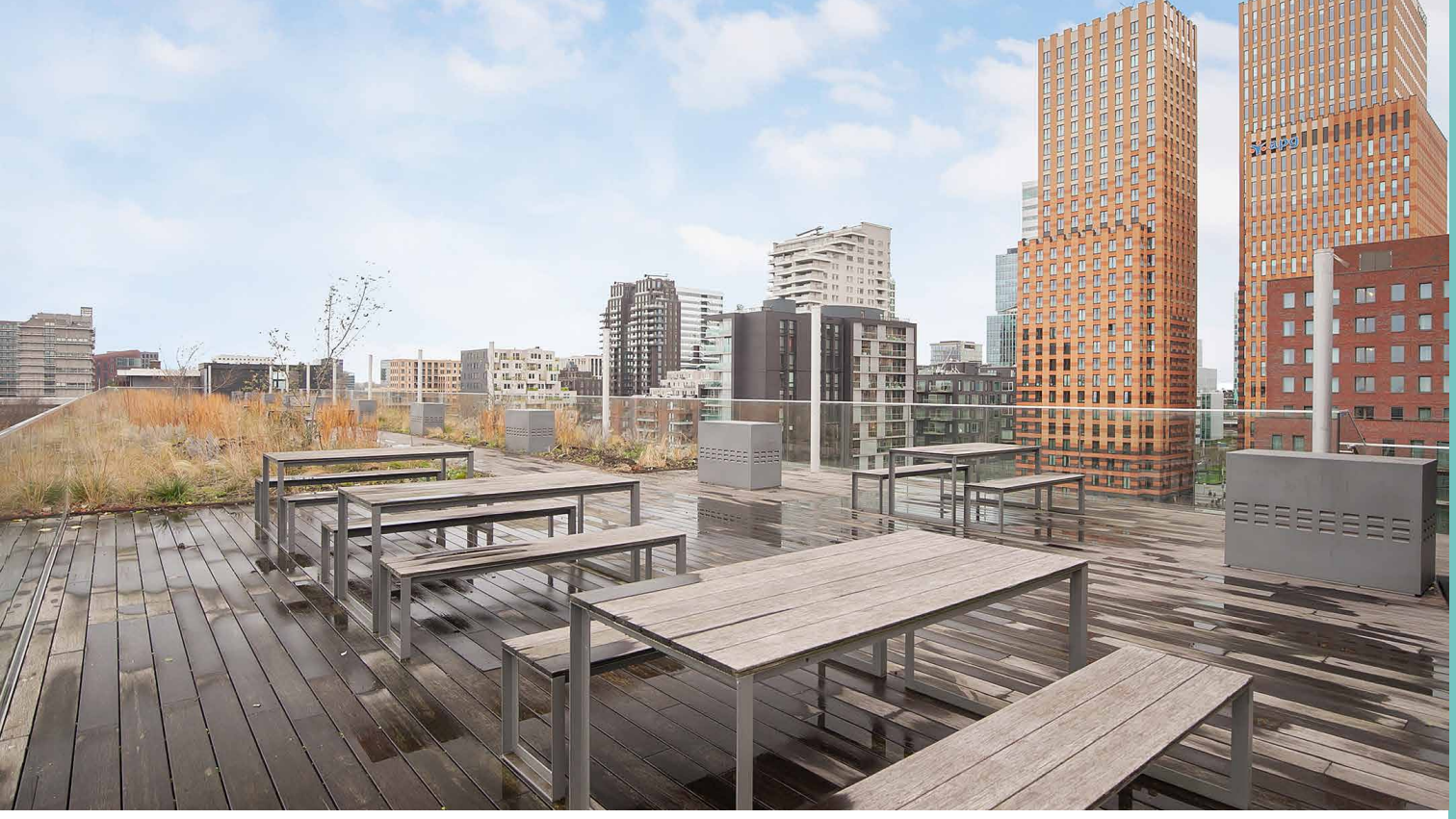
Er zijn diverse innovaties toegepast. Zo is er geëxperimenteerd met deelauto's in de 10 garages die onder werktijd met name gebruikt werden door Vesteda en in de avond en weekenden door de bewoners. Er zijn Bringme-boxen voor postpakketjes. En het dak is opgetopt met enkele penthouses. Vervolgens is gekeken of er ook een tuin op het dak mogelijk was. "En daar hebben we een blauw - groen dak van gemaakt. Mede geïnspireerd vanuit de urgentie van waterbuffering door eerdere hevige regenval bij station Zuid in Amsterdam en we wilden er graag ervaring mee opdoen."

In samenwerking met de experts van Dakdokters kwam hier een polderdak waarop water wordt gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd. Dat is goed voor de stad, het klimaat, de hittestress, schone lucht en biodiversiteit, maar heeft ook een belangrijke sociale functie. Het dak wordt gebruikt door de bewoners om samen te komen."

SERIEMATIG

"Vesteda is een woningbelegger. Dat is iets anders dan een woningcorporatie. Zij hebben woningen in de sociale sector, wij bezitten met name huurwoningen in het middensegment. De 28.000 woningen die we beheren zijn voor een deel eengezinswoningen en daarnaast appartementencomplexen. Het is lastig om groene daken te realiseren op appartementencomplexen. Zonnepanelen, dat lukt nog wel, al is dat ook een stuk lastiger geworden met de verminderde voordelen. Dus tot nu toe is het gebleven bij groen op enkele unieke objecten, schuurtjes of aanbouwen. Een écht groenblauwe toepassing is tot nu toe beperkt gebleven tot de pilot op het dak van ons hoofdkantoor."





Een seriematige aanpak zou beter werken voor ons. Met maatwerk is het moeilijk rekenen door benodigde tijd en het is lastig om kosten te verwerken in de huurprijs.

“De voordelen van een multifunctioneel dak zijn groot. Het dak op ons kantoorpand geeft bewoners een mooie groene plek om te verblijven of om bijeenkomsten te houden. Het is goed voor de omgeving en voor de eigen woning. Het is een toegevoegde waarde waarvoor je, denk ik, ook best wel een bijdrage in de huur zou kunnen vragen. Het groene dak komt helaas niet voor in een puntensysteem als het woningwaarderingsstelsel WWS. Daarom zou ik ervoor willen pleiten om dat daarin te waarderen, zodat het beter mogelijk is om dergelijke duurzame investeringen te maken. “

LEREN

“De pilot is op zich goed verlopen, want we zijn tevreden over het eindresultaat. De daktuin en het terras voegen een gewaardeerde ruimte toe aan het pand. De voordelen van een multifunctioneel dak zijn groot. Maar we hebben ook kinderziektes gehad. Zo loopt het dak iets schuin, waardoor de ene helft van de begroeiing te weinig water kreeg in twee opeenvolgende droge zomers. We hebben de hele beplanting moeten vervangen. En dat doe je met 700 m^2 niet met een kruiwagen. Daar heb je echte kranen voor nodig.”

Tijdens de realisatie liepen de kosten helaas flink op, zodat het lastig is om dit zomaar op andere daken te kunnen realiseren.

TOOL

“Samen met Climate Adaptive Services en SWECO ontwikkelden wij de Klimaatrisico Identificatie en Management (KIM) tool, die door de DGBC verder is ontwikkeld als landelijke tool waar iedereen gebruik van kan maken. De tool geeft elk pand een klimaatscore gebaseerd op de omgeving en de kwetsbaarheid van het pand. Veel minder dan de omgeving, bleek het pand een dominante factor te zijn op de klimaatimpact van hittestress. Dat maakt dat wij hier zelf invloed op hebben.”



ONE STOP SHOPPING

En als het dan helpt om water op te vangen en groen toe te voegen aan het dak, wil De Bie die inspanning graag plegen. “Maar dat betekent wel dat we graag een seriematig product afnemen met zo min mogelijk partijen die het voor ons realiseren. Als je op een bestaand dak een groen dak wil plaatsen, krijg je te maken met tal van partijen, die vaak langs elkaar werken. Als er iets vervangen moet worden, moet je naast de dakdekker ook de hovenier benaderen. Als je een andere partij inschakelt, kan dat gevolgen hebben voor de garantie die gegeven is op het dak en voor het onderhouden van de planten is er weer een andere partij. Eén partij, of dat nu de groenspecialist of de dakdekker is, zou moeten helpen bij het realiseren van de plannen.”

De Bie besluit het filmpje ondanks alles met goede raad voor andere investeerders: “Het groene dak: doe het gewoon. Haal er lering uit en betaal misschien een beetje leergeld. Het helpt om het multifunctionele dak meer de praktijk te maken voor iedereen.” ■

Dit artikel kunt u lezen op www.dakweb.nl