

Kyototour

Op weg naar duurzaam bouwen

25 november 2008



Voorstelling project

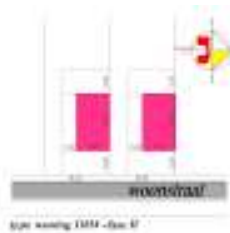
E75/E60 als verplichting voor gemeentelijke bouwgrond

- Duurzame gemeentelijke bouwgronden
- Via aangepaste verkaveling
 - Via voorwaarden



Het concept

- Blinde gevel op noordelijke perceelsgrens zonder opengaande ramen of helder glas (burg. wetboek)
- Kleine percelen (3a74 – 6a50)
- Groepering rond gemeenschappelijke open ruimte



De voorwaarden

Via verkoopvoorwaarden (verkoopakte)

- E75 (fase 1) – E60 (fase 2 en 3)
 - Controleerbaar dankzij energieprestatiewetgeving (afpraak met VEA)
 - Ruime keuze om aan voorwaarde te voldoen

Via bouwvoorschriften

- Hergebruik regenwater voor alle toiletten en minstens één andere kraan
- Groene erfafscheidingen (haag of begroeide draad)
- Behoud hoogstammige bomen en houtwallen
- Enkel waterdoorlatende verharding



De kostprijs

80 euro/m² i.p.v. 100 euro/m²
(30 000 euro – 52 000 euro)

Boetes voor niet-behalen e-peil

- 10% van verkoopprijs per begonnen groep van 5 e-peilpunten



De voorwaarden

Boetes voor niet-behalen e-peil

- Stel: woning met E73: 13 punten te hoog = 3 begonnen groepen van 5 punten
 - Oppervlakte 3a69, verkoopprijs 29 520 euro
Boete: 30% van 29 520 euro = 8856 euro
 - Oppervlakte 5a18, verkoopprijs 41 440 euro
Boete: 30% van 41 440 euro = 12 432 euro



Communicatie voor verkoop

- Aankondiging via website en artikels gemeentebblad
- Folders
- Infoavond « elke dag ZONdag »
- Infoavond bouwgronden
 - E75 – E60: mogelijkheden en kostprijs
 - Verkoopsvoorwaarden en puntensysteem



Begeleiding na verkoop

- Fase 1 (E75)
 - Bouwavond voor kopers (oktober 2007)
 - Volledige subsidiëring planadvies
- Fase 2 (E60)
 - Volledige subsidiëring bouwteam
 - Bouwborrel
 - Volledige subsidiëring planadvies
- Fase 3 (E60)
 - Afhankelijk van evaluatie fase 2



Doelstelling project

- Duurzaam bouwen in Diepenbeek promoten via:
 - lagere verkoopprijs
 - dus: extra budget voor duurzame technieken



Aandachtspunten

- Zeer veel communicatie nodig
- Opvolging is noodzakelijk (o.a. e-peilberekening bij aanvraag bouwvergunning)
- Boetes voor niet-naleving
- Duurzame motivatie bouwers lijkt beperkt



Resultaten van het project

Meeste berekeningen rond E70 (1e fase)

Bij eerste woningen zijn enkele "foutjes" bij de bouw:

- Slechte plaatsing isolatie
- Omslag aan deuren en ramen



Inbreng van de verschillende partners

Gemeente

- Algemene organisatie en afhandeling verkoop

Steunpunt Duurzaam Bouwen

- Begeleiding in keuze voorwaarden
- Infoavonden
- Bouwborrels

Dialogoog

- Bouwavonden voor kopers



Kostprijs en terugverdientijd

Kostprijs

- Verlies in opbrengst: €20/m² → bijna €100 000
- Communicatie: ???
- Bouwavonden: €500

Terugverdientijd

- ? vooral voor de bouwers



Knelpunten bij de realisatie

Energietechnieken slecht bekend

Lage verkoopprijs trekt meeste aandacht

Verkoopvoorwaarden houden geen rekening met motivatie



Project: (titel) (in te vullen Tandemmedewerker)

Projectsubsidies, link met Samenwerkingsovereenkomst



Meer info? (in te vullen door spreker)

Leen Frenssen

leen.frenssen@diepenbeek.be

011 35 02 79



Vragen ? ? ?



Evaluatieformulier

Een project voor jouw gemeente?

- Dit project spreekt me aan. Ik zie dit als een mogelijk project voor mijn gemeente.
- Bepaalde aspecten van het project zie ik zitten, andere niet.
- Ik zie dit project zitten, mits ondersteuning
- Nee, totaal niet, dit project is niet geschikt voor mijn gemeente

