

NIEUWSBRIEF

BEWONERSCOMMISSIE STERRENWIJK

NUMMER 6 // 22 NOVEMBER 2024

BELANGRIJKE INFORMATIE!

BESTE BEWONERS,

Bo-Ex gaat onze woningen aanpakken. Omdat wij als Bewonerscommissie namens u in overleg zijn met Bo-Ex, willen we graag weten wat uw mening is over de plannen. Hierbij vindt u een samenvatting van de plannen van Bo-Ex, met daarbij de vragen van ons, de Bewonerscommissie. **Het is belangrijk dat u dit zorgvuldig doorleest en uw eventuele vragen stelt tijdens:**

BEWONERSBIJEENKOMST

over de aanpak van Bo-Ex van onze woningen

ZATERDAG 7 DECEMBER 2024

10:30 tot 11:00 uur inloop met koffie

11.00 tot 12:30 uur informatie en vragen

12:30 tot 13:30 uur uitloop en afsluiting

BUURTHUIS STERRENZICHT

in de grote zaal

CONTACT

bcsterrenwijk@kpnmail.nl

Facebook: BC Sterrenwijk

www.bcsterrenwijk.nl

De BC is officieel erkend door Bo-Ex

Het bestuur van de BC bestaat op dit moment uit 5 personen. Ons bestuur is daarmee op sterkte. Bewoners die zich willen aansluiten blijven uiteraard welkom.



AL ONZE NIEUWSBRIEVEN STAAN OP DE WEBSITE!

PLAN VAN AANPAK BO-EX

In het *technische plan* van Bo-Ex staat straks WAT er allemaal gaat gebeuren. Daarnaast komt er later ook een *sociaal plan* met uitleg HOE het allemaal uitgevoerd gaat worden. Bijvoorbeeld in welke volgorde, wat de overlast is, en wat de voorzieningen zullen zijn tegen die overlast. We hebben tegen Bo-Ex gezegd dat we eerst precies willen weten WAT de plannen precies zijn, omdat je natuurlijk pas daarna een oordeel kunt vellen over het hoe. Vandaar dat in dit overzicht, en ook op 7 december, voornamelijk het technische plan aan bod komt.

Over de beide plannen (technisch en sociaal) wordt uiteindelijk een boekje (de brochure) gemaakt. Alle bewoners zullen deze ontvangen. Op basis van de brochure komt er een draagvlakmeting. Alle bewoners (1 stem per huishouden) kunnen dan aangegeven of ze wel of niet instemmen met de plannen. De plannen gaan door als 70 % of meer van de bewoners instemt met het plan. We streven naar een plan met een zo groot mogelijk draagvlak. Op onze website is het volgende in te zien (hier en daar zullen nog inhoudelijke wijzigingen en updates plaatsvinden):

- Deze samenvatting van de plannen.
- De bouwtekeningen die zijn gemaakt bij de aanvraag van de bouwvergunning.

In de bijlage de samenvatting van de plannen van Bo-Ex. Het is veel tekst, maar belangrijk om gelezen te hebben, alvast veel dank voor het lezen en uw aanwezigheid op zaterdag 7 december!

PLAN VAN AANPAK BO-EX + VRAGEN BEWONERSCOMMISSIE

1. ISOLATIE

Als de plannen doorgaan (bij minimaal 70 % instemming) zullen de woningen goed worden geïsoleerd. De stookkosten worden daardoor flink lager. Het niveau van de isolatie is zodanig dat de woningen straks geschikt zijn voor lage temperatuur verwarming, dus zowel voor lage temperatuur stadsverwarming als voor lage temperatuur warmtepompen. We krijgen de volgende isolatie:

- De buitenmuren met een spouw zullen extra worden opgevuld/bijgevuld met spouwmuurisolatie.
- De buitenkozijnen gaan er allemaal uit en worden vervangen door nieuwe kunststof kozijnen met daarin dubbel glas (HR++).
- De daken gaan volledig van de woningen en worden vervangen door nieuwe daken met een goede isolatie (en nieuwe dakpannen en nieuwe dakbedekking).
- Ook de begane grond vloeren, en de vloeren boven de onderdoorgangen, zullen worden geïsoleerd. De begane grond vloeren krijgen aan de onderkant een laag PUR-schuim. De piepschuimwokkels die nu al in de kruipruimtes liggen komen terug (maar gaan er tijdelijk uit, om de werkzaamheden uit te kunnen voeren).
- De woningen worden beter kierdicht gemaakt. Hierdoor lekt er minder warmte naar buiten en zal er minder tocht worden ervaren.

Onze opmerkingen of vragen aan Bo-Ex:

- *De isolatie zal de warmte binnen houden. Dat is positief, maar zullen de woningen 's zomers niet te warm worden? Bo-Ex heeft een onderzoek laten uitvoeren door bureau Atriënsis en daarbij is ook gekeken naar de opwarming. Daaruit blijkt dat de opwarming bijna verdubbelt. Op dit moment laat Bo-Ex hierover nog aanvullend onderzoek uitvoeren.*
- *Bo-Ex wil daarom zonwerend glas plaatsen, dat zal zeker helpen, maar is het voldoende? Is het niet beter om alle woningen aan de zonzijde (ook) te voorzien van screens? Screens zijn duurder maar wel effectiever. En zonwerend glas houdt ook 's winters zonlicht buiten, en dat wil je niet.*
- *Bij opwarming van de woningen bij grote hitte in de zomer is het belangrijk dat de woningen 's nachts goed gelucht kunnen worden. Dit heet zomernachtkoeling. Kan Bo-Ex uitzoeken of dit straks goed mogelijk is in onze woningen, en welke rol de ramen en dakkapellen op de zolders daarin kunnen krijgen? Warmte stijgt immers omhoog en verticaal ventileren werkt het beste.*
- *Als de gevels en daken eraf gaan, is het dan wel mogelijk om de renovatie uit te voeren in bewoonde staat? Bo-Ex zegt dat dit mogelijk is. We hebben gevraagd om een meer gedetailleerde beschrijving van de uitvoering. Die komt er echter pas als de aannemer is geselecteerd.*

2. VERWARMING

Ook onze wijk moet uiteindelijk gasloos worden. Enkele bewoners uit ons complex zitten in een klankbordgroep van de gemeente om daarover te praten. Bo-Ex wil na de renovatie-aanpak eerst nog een aantal jaren doorgaan met aardgas (en dus de CV-ketels voor verwarming en warm water behouden),

en dan over een jaar of 8 over op een gasloos alternatief. De gemeente Utrecht denk daarbij vooral aan stadsverwarming. Maar over stadsverwarming bestaat op dit moment veel onzekerheid. Eneco is voorlopig gestopt met het aanleggen van stadsverwarming. De vraag is of stadsverwarming er ooit gaat komen.

Stadsverwarming is ook duur. Bij stadsverwarming betaal je bijna € 800 vastrecht per jaar en dan moet de levering van warmte nog beginnen. Zeker voor kleine woningen en voor mensen die zuinig stoken is stadsverwarming daarom (relatief) duur. Maar ook gas is duur en de verwachting is dat gas de komende jaren nog flink veel duurder gaat worden. En dus: waarom geen warmtepompen?

Bo-Ex heeft de optie met warmtepompen door Atriënsis laten onderzoeken. Daar kwam uit dat warmtepompen voor de bewoners per maand goedkoper zijn. Atriënsis schrijft over ons complex: 'De energielasten voor de huurders zijn significant lager bij toepassing van een individuele elektrische warmtepomp.' Bij een warmtepomp betaal je volgens het rapport van Atriënsis gemiddeld zo'n € 90 per maand, bij gas zou dit € 149 zijn, en bij stadsverwarming € 163 per maand (en dit was nog vóór het bericht dat gas flink duurder gaat worden). Uiteraard zijn dit gemiddelden en kan dit individueel flink anders zijn.

Onze opmerkingen of vragen aan Bo-Ex:

- *We hebben Bo-Ex gevraagd om uit te onderzoeken of het mogelijk is te kiezen voor zogenaamde hybride warmtepompen. Je hebt dan een CV-ketel én een warmtepomp. De warmtepomp verwarmt daarbij je woning en als het erg koud is komt de CV-ketel erbij. Als de CV-ketels over 8 jaar zijn afgeschreven kunnen de (hybride) warmtepompen nog 7 jaar mee. Die kunnen dan (met een uitbreiding) de woning zelfstandig verwarmen. Ook blijven ze bruikbaar als er toch stadsverwarming komt, want zo'n warmtepomp kan behalve een CV-ketel ook de stadsverwarming ondersteunen. De investering in de warmtepomp gaat dan niet verloren. In alle gevallen levert dit voor de bewoners een financieel voordeel op. Waarschijnlijk ook als de huur vanwege de warmtepomp omhoog moet. Voor een warmtepomp moet de woning goed geïsoleerd zijn. Maar een dergelijk isolatie is al standaard onderdeel van de aanpak. Bo-Ex heeft aangegeven nu niet voor een hybride warmtepomp te willen kiezen. Het argument van Bo-Ex is dat de stookkosten ook nu al naar beneden gaan, als gevolg van de isolatie. En dat de keuze voor een gasloze optie beter over 8 jaar gemaakt kan worden. Maar wat willen wij als bewoners?*
- *Naast verwarmen moet natuurlijk ook aandacht zijn voor koken en warm water. Waar ga je dat mee doen zonder gas? Over koken zonder gas is al nagedacht, want in iedere keuken komt een nieuwe aansluiting voor elektrisch koken (Perilex-stekker). Warm water maken is ook geen probleem, want dat blijft mogelijk via de CV-combiketel (die voorlopig blijft). In de toekomst kan dit via de stadsverwarming maar ook via een uitbreiding op de warmtepomp. Je krijgt dan wel een boiler in je woning. Bo-Ex heeft in sommige complexen al ervaring met een hybride warmtepomp. Onder andere in een rijtje jaren '30 woningen aan de Cremerstraat. Deze gaan nu de eerste winter in. Bo-Ex gaat kijken hoe het daar werkt.*

Onze vragen aan de bewoners over de verwarming:

- *Wat willen we: gas, stadsverwarming of warmtepompen?*
- *En willen we daar nu of over 8 jaar over beslissen?*

3. VENTILATIE

Al langere tijd zijn er grote problemen in onze woningen met vocht en schimmel. Daarom is het goed dat de ventilatie nu wordt aangepakt.

- Alle woningen worden voorzien van (nieuwe) mechanische afzuiging (ventilatie-box). De lucht komt

(net als nu) binnen via roosters boven de ramen in de huiskamer en de slaapkamers, en gaat de woning uit via afzuigpunten in de keuken, toilet en badkamer. De lucht gaat daarbij onder de binnendeuren door naar de toiletten en badkamers.

- Om niet teveel en niet te weinig te ventileren reageert de ventilatie automatisch op vocht (bij douchen) en op CO₂ (als er meer of minder mensen in de woning zijn). Een goede regeling is belangrijk, want doordat de woningen tevens goed kierdicht worden gemaakt, komt ventilatie straks nog nauwer.

Onze opmerkingen of vragen aan Bo-Ex:

- *Er zijn veel verschillende woningen, soms met meerdere verdieping en vaak met open keukens. Graag krijgen we per woningtype een zogenaamd ventilatieplan. We kunnen dan beter zien of alle ruimtes echt worden meegenomen en of er voldoende ventilatie is.*
- *Het goed aanleggen van de ventilatie is niet eenvoudig omdat op sommige plekken er misschien ook nieuwe kanalen moeten worden aangelegd. Als Bo-Ex toch aan de slag gaat met nieuwe buizen, kunnen we dan niet ook ventilatie met warmte-terugwinning krijgen (WTW)? Het grote voordeel bij WTW is dat de ventilatielucht al warm is als deze naar binnen komt, én dat met WTW de stookkosten verder omlaag gaan. Bo-Ex heeft aangegeven dat hier mogelijkheden zijn, en dat dit ook mogelijk is tegen een huurverhoging. We gaan kijken hoe die huurverhoging zich verhoudt tot een verdere besparing op de stookkosten. Bo-Ex heeft ons ook al één concreet voorbeeld gegeven van een verbeterd ventilatiesysteem, maar daarin zat niet de optie van WTW. Het ging om de Jaga Oxigen 2. Maar we zagen de voordelen daar niet van in. Op dit punt zoeken we dus nog door.*
- *Schimmel in de woning is soms het gevolg van gebrek aan ventilatie en soms het gevolg van koudebruggen. Koudebruggen zijn bouwkundige delen van de woning (bijvoorbeeld een stuk muur of een stuk vloer) die slecht geïsoleerd zijn en daarom koud blijven. Hierop condenseert water en dat leidt tot schimmel. Gaat Bo-Ex deze plekken allemaal aanpakken? Bo-Ex start nu een onderzoek met warmtecamera's, om deze plekken op te sporen.*
- *Bo-Ex wil extra huur vragen voor uitbreiding van het ventilatiesysteem met CO₂-sturing. Wij willen weten hoeveel extra huur Bo-Ex hiervoor wil vragen. Veel zal dit overigens niet zijn.*

4. ZOLDERS, DAKRAMEN EN DAKKAPELLEN

Op dit moment is het onduidelijk of de zolders moeten worden gezien als bergruimte of (ook) als woonruimte. Bo-Ex gaat uitzoeken wat de huidige status is van de zolders. Wij denken dat de zolders bij de woonruimte horen omdat er vaste trap naar zolder is, en omdat er soms ook dakkapellen en dakramen zijn. Meestal zijn de dakkapellen en dakramen van Bo-Ex, maar soms zijn de dakkapellen of de dakramen door de bewoner zelf aangelegd. Bij het vervangen van de daken wil Bo-Ex het volgende doen:

- Als er een dakkapel of dakraam is, en deze is van Bo-Ex, dan zal deze vervangen worden door een nieuwe dakkapel of dakraam met goede isolatie en dubbel glas.
- Als er nu al een dakkapel of dakraam zit, en deze is van de bewoner, dan wordt wél nog steeds het dak vervangen, maar de dakkapel of het dakraam worden niet verwijderd en niet vervangen. U krijgt dus geen verbeterde versie van de dakkapel of het dakraam, en het onderhoud van uw dakkapel of uw dakraam blijft voor u.
- Als u nu geen dakkapel of dakraam heeft, en u wil dat dit bij de renovatie wordt aangebracht, dat is dat mogelijk als koopoptie.

Onze opmerkingen of vragen aan Bo-Ex:

- *Kunnen de dakkapellen van bewoners die (zelf) een dakkapel hebben niet ook gewoon een nieuwe krijgen?*
- *Als bewoners geen dakkapel hebben en ze willen graag een dakkapel, kunnen bewoners deze dan krijgen tegen een vergoeding? Bo-Ex heeft inmiddels aangegeven dat dit mogelijk is. Alleen weten we nog geen prijs, en die is natuurlijk essentieel.*
- *We willen dat Bo-Ex onderzoekt wat de officiële status is van de zolders. En als dat officieel bergruimte is, kan het dan woonruimte worden en dus officieel een extra kamer?*
- *Verder hebben we vragen gesteld over het ontwerp van de nieuwe dakkapellen. Ze lijken namelijk lager dan de bestaande dakkapellen, zie de bouwtekening.*

5. BADKAMERS, TOILETTEN EN KEUKENS

In 2004 heeft Bo-Ex het grootste deel van de badkamers en toiletten vervangen. In 2014 heeft Bo-Ex ook het grootste deel de keukens aangepakt. Tijdens de aanpak wil Bo-Ex nu ook de resterende badkamers, toiletten en keukens vervangen. In de begroting is een bedrag opgenomen voor het vervangen van 20 % van de badkamers, toiletten en keukens. Nader onderzoek moet uitwijzen waar deze badkamers, toiletten en keukens zitten.

Onze opmerkingen of vragen aan Bo-Ex:

- *Bo-Ex bekijkt (zelf) welke badkamers, toiletten en keukens moeten worden vervangen. Maar kan Bo-Ex ook de gebreken oplossen van de badkamers, toiletten en keukens die al eerder zijn vervangen? Deze zijn immers ook al 10 of 20 jaar oud.*
- *Bo-Ex heeft in het programma van eisen (P.v.E.) de minimale eisen geformuleerd waar de nieuwe badkamers, toiletten en keukens aan moeten voldoen. Kunnen die eisen ook worden toegepast op de bestaande badkamers, keukens en toiletten? Bijvoorbeeld waar het gaat om elektrische veiligheid of het aanwezig zijn van voldoende stopcontacten.*
- *Sommige badkamers zijn technisch nog goed maar zijn voorzien van lelijke of slechte tegeltjes. Is het mogelijk om je badkamer opnieuw te laten betegelen? Eventueel tegen meerkosten.*
- *De leidingen (water, gas, elektriciteit, riolering) worden niet vervangen. Maar zijn deze nog wel goed?*

6. ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Bo-Ex heeft al lange tijd geen periodiek onderhoud gedaan en ook is er weinig gedaan bij klachten van bewoners. Er zijn daarom veel dingen in de woningen inmiddels niet meer echt goed. Bo-Ex heeft in aanloop naar de aanpak niet bij alle woningen een volledige opname gedaan. Dit zijn de punten op het gebied van onderhoud die eerder door een groepje bewoners aan Bo-Ex is aangegeven:

Muizen, kou in de berging, vochtplekken, schimmelplekken, optrekkend vocht, verroeste radiatoren, losse tegels in badkamer, wc of keuken, slechte elektra (kapotte stopcontacten en schakelaars), binnendeuren die scheef hangen of niet goed sluiten, geluidslekken, losse traptreden, klemmende bergingsdeur, beschimmelde kit, vieze buitenmuren, barsten in de muur, loszittend stucwerk.

Onze opmerkingen of vragen aan Bo-Ex:

→ *Neem tegelijk bij de aanpak per woning alle klachten en gebreken goed op en geef bij iedere bewoner schriftelijk aan wat ermee gaat gebeuren. En dat alles vóór de draagvlakmeting.*

7. ZONNEPANELEN

We krijgen zonnepanelen. Dat vinden we positief. Bo-Ex vraagt echter € 3,00 servicekosten per paneel per maand, en dat vinden we veel. We denken eerder dat het een bedrag van ongeveer € 2,00 euro moet zijn. De reden is dat de opbrengst van zonnepanelen tamelijk onzeker is. Op 1 januari 2027 wordt de salderingsregeling afgeschaft. Vanaf dat moment kun je teruggeleverde stroom niet meer wegstrepen tegen de stroom die je afneemt. Sinds dit jaar moet je bovendien ruim 10 cent per geleverde kWh aan terugleverboete betalen. Bij een bijdrage van € 3,00 per maand is de opbrengst per paneel op dit moment waarschijnlijk rond de € 1,20 per paneel per maand. Dat is nog steeds positief, maar het risico bestaat dat het negatief wordt. Toe nu toe is het gebruikelijk bij Bo-Ex dat servicekosten voor zonnepanelen vanaf het begin vast staan, en dat deze jaarlijks worden verhoogd met de inflatie (indexatie) en dat je het niet kunt stopzetten.

Ons voorstel aan Bo-Ex:

- *Of: vraag slechts € 2,00 per zonnepaneel.*
- *Of: geef bewoners de mogelijkheid op ieder moment te kunnen stoppen met zonnepanelen.*
- *Of: pas in overleg de bijdrage jaarlijks aan, zodat bewoners er nooit bij in schieten.*

8. NADERE ONDERZOEKEN EN CONTROLES

De plannen zijn grotendeels al gemaakt. Maar er komen ook nog aardig wat controles en onderzoekjes. Een overzicht van wat er nog gaat komen:

- Onderzoek met de warmtecamera (op zoek naar koude bouwdelen/koudebruggen vanwege vochtgevaar).
- Aanvullend onderzoek naar oorzaak van schimmel en vochtplekken. Enkele bewoners hebben ook de schimmelexpert van de gemeente ingeschakeld en ook deze gaat onderzoek doen naar de schimmel in onze woningen.
- Onderzoek naar de riolering (in verband met gemelde stankproblemen en riooloverstromingen).
- Onderzoek naar hittestress (zomerse oververhitting van de woningen).
- Onderzoek aan de buitenmuren en of deze waterafstotend moeten worden gemaakt.
- Onderzoek naar ventilatie met warmte-terugwinning (WTW) in de huur.
- Onderzoek naar toepassen geluidswerend glas en/of de het toepassen van suskasten (geluidswerende roosters} bij de woningen aan de drukke Venuslaan.
- Onderzoek naar haalbaarheid van keramische dakpannen (mooier en langere levensduur).
- Onderzoek naar aanwezigheid kruipruimte onder de berging.
- Onderzoek naar zelf aangebracht voorzieningen. Volgens het bewonersonderzoek van Sellenra zit in 61 % van de woningen een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV).
- Onderzoek naar waar de CO2-sensor komt, dit kan de huiskamer zijn, of de hoofd slaapkamer of beiden.
- Koude opnames per woning, zoals opname van schades door vocht en de genoemde versleten onderdelen.
- Ventilatieplan voor ieder woningtype.
- Elektrische veiligheid nalopen.
- Status van de zolders.