

Samenvatting Bewonersbijeenkomst Sterrenwijk

Zaterdag 7 december 2024

Op 7 december 2024 vond in Sterrenzicht een bewonersbijeenkomst plaats, georganiseerd door de bewonerscommissie Sterrenwijk (BC). Het doel van deze bijeenkomst was om de plannen van Bo-Ex voor het groot onderhoud met renovatiemaatregelen van de woningen te bespreken. De bijeenkomst bood bewoners de gelegenheid om geïnformeerd te worden, vragen te stellen en zorgen te delen. Dit alles met het doel de samenwerking tussen bewoners, de BC en Bo-Ex te versterken.

De bijeenkomst werd geleid door Cees Grimbergen als dagvoorzitter. Onder de aanwezigen bevonden zich o.a.: Robert Straver (directeur van Bo-Ex sinds maart 2024), Erik Buitenkamp (projectmanager Bo-Ex), Jelmer, George en Max (medewerkers Bo-Ex), Mark van bouwbedrijf Roza, en de leden van de bewonerscommissie. Ook aanwezig waren Alma van Bommel en Marjolijn Hammink van het Loket Ombudsteam, om bewoners te ondersteunen bij eventuele klachten richting de gemeente.

Renovatieplannen Bo-Ex

Robert Straver erkende dat het onderhoud in de wijk te lang is uitgesteld en benadrukte dat dit project noodzakelijk is om achterstanden in te halen en de woningen te verduurzamen. Hij werkt aan een cultuurverandering binnen Bo-Ex, met meer focus op bewoners. Projectmanager Erik Buitenkamp gaf een uitgebreide presentatie over de plannen voor groot onderhoud met renovatiemaatregelen. De belangrijkste onderdelen zijn:

- **Isolatie:** Hoogwaardige isolatie van vloeren, gevels en daken. HR++-glas wordt geplaatst in nieuwe kunststof kozijnen.
- **Energiebesparing:** Zonnepanelen worden geïnstalleerd: zes panelen per eengezinswoning, vier panelen voor beneden- en bovenwoningen. Hiervoor geldt een servicebijdrage van €3 per paneel per maand. Bo-Ex hanteert als uitgangspunt dat zonnepanelen voor de bewoners financieel nooit negatief uitpakken.
- **Ventilatie:** Vernieuwing van mechanische ventilatiesystemen met CO₂-sturing.
- **Overige werkzaamheden:** Vervanging van kozijnen, dakbedekking en gevelbetimmeringen. Keukens, badkamers en toiletten die niet eerder zijn vernieuwd, worden aangepakt.
- **Toekomstige verwarmingssystemen:** Hoewel de huidige cv-installaties nu nog worden behouden, treft Bo-Ex voorbereidingen voor toekomstige verduurzaming. Daarbij zal nu worden geïsoleerd naar de zogenaamde 'standaard'. Dit niveau van isolatie maakt dat de woningen geschikt zijn voor duurzame vormen van verwarming. Dit is veelal verwarming op lage temperatuur, denk aan lage temperatuur stadsverwarming of warmtepompen.

Robert Straver benadrukte dat er geen huurverhoging zal plaatsvinden voor de isolatiemaatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat, wat uitdagingen met zich meebrengt.

Zorgen en feedback van bewoners

De bijeenkomst bood ruimte voor vragen en zorgen van bewoners. De belangrijkste onderwerpen waren:

1. **Schimmel en ventilatieproblemen:** Bewoners meldden ernstige schimmelproblemen, veroorzaakt door slechte isolatie en ventilatie. Er werd gevraagd om een effectief plan, zoals o.a. het toepassen van balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). Bo-Ex wil gaan onderzoeken of dit mogelijk is. Dit kan leiden tot een (kleine) huurverhoging maar tegelijk ook tot lagere stookkosten.

Robert Straver benadrukte dat ernstige schimmel in woningen onaanvaardbaar is. Hij gaf aan dat bewoners met ernstige schimmel in hun woning, zich kunnen melden. Bo-Ex zal de schimmel in deze woningen vervolgens laten verwijderen. Het definitief aanpakken van de schimmel, dat wil zeggen het aanpakken van de oorzaak van de schimmel (denk aan een verbeterd ventilatiesysteem) zal echter pas gebeuren bij de aanpak van het hele complex. Alma van Bommel van het Loket Ombudsteam benadrukt nogmaals dat het Ombudsteam de aanpak van de schimmel kritisch zal volgen. Het mag niet zo zijn dat bewoners nóg een winter, laat staan 2 winters, in schimmelwoningen moeten zitten.

2. **Leefbaarheid tijdens de werkzaamheden:** Bewoners waren bezorgd over de impact van werkzaamheden in bewoonde staat, vooral bij het vervangen van daken en gevels. Als de aannemer de plannen presenteert, zullen zowel Bo-Ex als de BC wijze van uitvoering beoordelen op de mate van overlast die er zal komen. De BC is er nog niet van overtuigd dat de aanpak mogelijk is in bewoonde staat.
3. **Asbestverwijdering:** In sommige woningen zijn asbesthoudende materialen aanwezig. Bo-Ex gaf aan dit te gaan saneren indien dit de werkzaamheden raakt.
4. **Toekomstbestendigheid:** Bewoners vroegen naar de energieprestaties van de aangepakte woningen en spraken hun scepsis uit over eventuele toekomstige stadsverwarming vanwege de hoge kosten van stadsverwarming.

Rol van de bewonerscommissie

De bewonerscommissie benadrukte haar rol als vertegenwoordiger van de bewoners richting Bo-Ex. Zij verzamelen feedback, voeren overleg met Bo-Ex en houden bewoners op de hoogte van ontwikkelingen. Onlangs voerde de BC een enquête uit onder 147 huishoudens, waarvan 106 reageerden. Hieruit bleek dat bewoners vooral teleurgesteld zijn in de communicatie en uitvoering van eerdere projecten.

De BC pleitte voor:

- Betere en transparante communicatie door Bo-Ex.
- Een zorgvuldig sociaal plan voor bewoners, met de mogelijkheid tot maatwerk voor sommige bewoners.
- Onafhankelijke controle van technische plannen, zoals ventilatiesystemen.

Planning en vervolgstappen

De planning is als volgt:

- **Eind 2024:** Afronding technisch plan en start aanbesteding.
- **Eerste helft 2025:** Opstellen en afronden van het sociaal plan, inclusief bewonersadvies.
- **Tweede helft 2025:** Draagvlakmeting onder bewoners (70% instemming vereist) en start groot onderhoud en renovatiewerkzaamheden.
- **Medio 2026:** Oplevering van de opgekapte woningen.

De bewonerscommissie heeft aangedrongen op een second opinion voor het ventilatieplan en blijft betrokken bij de uitwerking van het technische plan en het sociaal plan.

Conclusie

De bewonersbijeenkomst bood een waardevolle gelegenheid voor open dialoog. Bewoners uitten hun zorgen over praktische en technische aspecten van het groot onderhoud met renovatiemaatregelen, terwijl Bo-Ex toelichting gaf op hun aanpak. De BC en Bo-Ex hebben toegezegd om in nauw contact te blijven en de plannen verder uit te werken. Samenwerking en transparantie blijven essentieel om aanpak een succes te maken.