



NIEUWSBRIEF

NOVEMBER 2025

In deze nieuwsbrief:

- Antwoorden Bo-Ex op ons gekwalificeerd advies
- De bijgestelde planning van Bo-Ex
- Bezoek Robert Straver aan enkele schimmelwoningen



Antwoorden Bo-Ex op ons gekwalificeerd advies

Over een aantal antwoorden van Bo-Ex op ons advies waren wij niet tevreden. Daarom hebben we formeel een klacht ingediend. Op donderdag 23 oktober hebben we hierover een gesprek gehad met Robert Straver, de directeur van Bo-Ex. De belangrijkste punten uit dit gesprek vind je in deze nieuwsbrief.

ZONWEREND GLAS

Aan de zonzijdes van iedere woning wil Bo-Ex glas toepassen met een zonweringsfactor van 39 en een lichtdoorlating van 71%. Dit om hittestress te voorkomen. Dat wisten we natuurlijk al. Maar nu blijkt dat Bo-Ex op de bovenste verdieping van de bovenwoningen (en alleen daar) glas wil gebruiken met een zonweringsfactor van 27 en een lichtdoorlating van 51% (namelijk Isolide Brillant CN 50).

<u>Glassoort</u>	<u>Lichtdoorlating</u>
Bij een open raam (geen glas)	100%
Normaal enkel glas	90%
Normaal dubbel glas (HR++)	80-81% (zoals toegepast in de modelwoning)
Zonwerend dubbel glas aan zonzijde	71%
Zonwerend dubbel glas aan zonzijde alleen bij bovenste verdiepingen appartementen	51%

De bewonerscommissie is vorige maand langs de huizen gegaan om te vragen wat bewoners vinden van glas dat minder licht doorlaat. We spraken 109 bewoners, van wie 77% geen glas met een lichtdoorlating van 71% wil. Zij zijn bang dat hun woning dan (nog) donkerder wordt.

Over glas met 51% lichtdoorlating is toen niet gesproken, omdat we nog niet wisten dat Bo-Ex dat type ook wil gebruiken. De meeste bewoners geven de voorkeur aan screens, omdat je daarmee zelf kunt bepalen hoeveel licht en zonnewarmte binnenkomt.

Straver gaf in het gesprek aan dat screens voor Bo-Ex nog steeds geen optie zijn. Omdat het steeds warmer wordt in Nederland is hij juist een groot voorstander van het toepassen van zonwerend glas. Screens zijn bovendien duurder in aanschaf én in onderhoud.

Bo-Ex zegt bovendien dat normaal dubbel glas (HR++) helemaal niet zoveel lichter is dan zonwerend glas. Volgens Bo-Ex zou normaal dubbel glas een lichtdoorlating hebben tussen de 70 en 75%. Maar het normale dubbel glas in de modelwoning heeft een lichtdoorlating van 80-81%. Dat is 13% lichter dan het zonwerende glas van 71% en 58% lichter dan het zonwerende glas van 51%.

Wat wil de BC:

We willen dat bewoners het glas kunnen zien vóór de draagvlakmeting. In de modelwoning komen daarom drie soorten glas naast elkaar: normaal HR++ (80-81%), zonwerend 71% en zonwerend 51%.

De bewonerscommissie wil dat Bo-Ex ook laat zien wat screens zouden kosten, en dat het gewone HR++ glas de hoogste lichtdoorlating heeft.

Zonnepanelen

Bo-Ex neemt het advies van de bewonerscommissie over: zonnepanelen worden een individuele keuze. Bij de draagvlakmeting kan iedereen apart aangeven of hij of zij zonnepanelen wil. Daar zijn we blij mee en wij hopen jullie ook!!

Voor Bo-Ex is het overigens goedkoper als bewoners géén zonnepanelen nemen, omdat de verlaagde servicekosten van €2 per paneel per maand (was eerst €3) hun kosten niet dekken.

Tip: kies je voor zonnepanelen, vraag dan bij je energieleverancier na hoe hoog vanaf 1 januari 2027 de terugleververgoeding en -heffing zijn. Samen mogen die niet negatief uitvallen.



Vocht en stank vanuit de kruipruimte

Lucht uit de kruipruimte komt via leidingen, het kruipluik en zelfgeboorde gaten de woning binnen.

Daardoor komen ook vocht, stank en schimmelsporen mee. De schimmelexpert van de gemeente Utrecht heeft dit bevestigd. Daarom wil de bewonerscommissie dat de vloer op de begane grond goed luchtdicht wordt gemaakt.

Bo-Ex zei eerst dat dit vanzelf zou gebeuren door isolatie met PUR-schuim, maar dat plan ging niet door. In plaats daarvan zou de kruipruimte worden gevuld met piepschuimwokkels, maar volgens de gemeentelijke expert maakt dat de vloer niet luchtdicht.

Na spoedoverleg met Robert Straver op 6 november stelt Bo-Ex nu voor om PUR alleen toe te passen als bewoners daarvoor kiezen. Wie kiest voor PUR moet 24 uur de woning uit en krijgt daarvoor €100 (bij 1 of 2 personen) of €200 (bij 3 of meer personen).

De bewonerscommissie vindt dat Bo-Ex zelf de technisch juiste keuze, PUR, moet maken en bewoners daarbij goed moet ondersteunen. Wij zijn het er niet mee eens dat Bo-Ex de technische keuze bij de bewoners legt en daarmee zijn verantwoordelijkheid afschuift. Bo-Ex houdt vooralsnog vast aan de keuzemogelijkheid, maar zegt wel te willen praten over de hoogte van de vergoeding.

Ventilatie

We hebben gevraagd om een extra ventilatie-opening in de deur van de inpandige berging. Die gaat er komen; in het glasvlak boven de deur. Ook hebben we gevraagd om na de renovatie alle woningen te controleren op de goede werking van het systeem. Bo-Ex wil dit echter alleen steekproefsgewijs.

Doorschuiven

We hebben gevraagd of bewoners kunnen doorschuiven naar een andere woning voor dezelfde huur. Bo-Ex gaat daar niet in mee. Ze zien doorschuiven als een gewone verhuizing, waarbij de huur meestal hoger wordt. Jammer, want Bo-Ex verliest er nauwelijks iets op: de vrijgekomen woning kan gewoon opnieuw verhuurd worden tegen de nieuwe huurprijs.

Containers

We hebben gevraagd om meer containers waar bewoners hun (grof) afval in kwijt kunnen. Dit advies neemt Bo-Ex over.

Ongeriefsvergoeding

We hadden gevraagd om de overlastvergoeding te verhogen van €250 naar €500. Bo-Ex is daarmee akkoord, dus iedereen krijgt nu €500!

Eerst zei Bo-Ex dat kleine, onvermijdelijke schades door de werkzaamheden door bewoners zelf betaald moesten worden uit die vergoeding. Daar waren we het niet mee eens. Inmiddels heeft Bo-Ex dit aangepast: kleine schades en onooglijke aansluitingen bij het vervangen van kozijnen of andere bouwdelen worden door de aannemer netjes of zo onzichtbaar mogelijk hersteld. Als dat niet kan, volgt een vergoeding voor schilderwerk, vloer of wandafwerking (met een afschrijving van maximaal 5 jaar). Bewoners hoeven dit dus niet zelf te betalen uit de ongeriefsvergoeding.

ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen)

Zelf aangebrachte voorzieningen die in de weg zitten bij de renovatie moeten bewoners weghalen. We hadden voorgesteld dat Bo-Ex deze later weer terugplaatst (eventueel vernieuwd). Dit gaat Bo-Ex niet doen, behalve bij zelf aangebrachte dakkapellen, zelf aangebrachte dakramen en bij de washaken aan de gevel.

Koopopties

Bij de renovatie biedt Bo-Ex ook koopopties aan. Afgesproken is dat deze bij vertrek mogen blijven zitten en soms zelfs voor een vergoeding in aanmerking komen. Het onderhoud blijft in principe bij de bewoners, behalve bij dakkapellen: wie een dakkapel koopt, draagt het onderhoud daarvan over aan Bo-Ex.

Aan de lijst van koopopties wordt toegevoegd: een groter dakraam dan het bestaande. We hebben voorgesteld dat bewoners bij deze dakramen het onderhoud kunnen afkopen, omdat het om dezelfde ramen gaat als in de andere woningen.

Afzuigkap

Bo-Ex schrijft dat bewoners straks geen motorloze afzuigkap meer mogen aansluiten op de mechanische ventilatie, vanwege vetvervuiling in de kanalen. Bewoners wordt aangeraden een recirculatiekap te nemen. Er bestaan echter ook afzuigkappen met vetfilter die wél op het ventilatiesysteem aangesloten mogen worden. Recirculatiekappen hebben bovendien als nadeel dat ze kookvocht terugblazen in de woonkamer bij een open keuken.

We willen hierover nog verder in overleg met Bo-Ex. Zij moeten duidelijk aangeven welke afzuigkappen geschikt zijn voor het type mechanische ventilatie dat wordt toegepast.

Schimmel

In het gesprek met de directeur hebben we opnieuw aangegeven dat er nog steeds woningen zijn met ernstige, zwarte schimmelproblemen. Tijdens de bewonersmiddag in Sterrenzicht zei hij dat zulke schimmel onacceptabel is en dat hij langs zou gaan bij bewoners die hem willen ontvangen. De adressen hebben we al doorgegeven, maar nu, ruim twee weken later, is dat helaas nog niet gebeurd. We wachten opnieuw af.

—> Heeft u last van schimmel in uw woning? Meld het dan bij de bewonerscommissie. Nu het weer kouder en natter wordt, willen we bewoners graag ondersteunen bij het aanpakken van deze problemen.

Planning

Bo-Ex heeft de planning met ongeveer 2 maanden bijgesteld. De nieuwe planning is:

- **Maandag 10 november:** BC reageert op de draagvlakbrochure (is reeds gebeurd).
- **December:** bewoners ontvangen in december een uitnodiging om in januari de modelwoning te bezoeken.
- **Maandag 5 januari:** bewoners ontvangen de draagvlakbrochure = start draagvlakmeting.
- **Maandag 12 t/m woensdag 28 januari:** bewoners bezoeken de modelwoning.
- **Dinsdag 10 februari:** uitslag van de draagvlakmeting.
- **Dinsdag 7 april:** einde bezwaartermijn (van 8 weken).

LEDEN

De bewonerscommissie bestaat op dit moment uit vier leden. We kunnen nog extra hulp gebruiken. Wilt u meedenken of meehelpen om onze wijk beter te maken? U bent van harte welkom om aan te sluiten!

Wij zijn blij dat wij jullie weer op de hoogte hebben gebracht van al onze inspanningen. Bedankt voor het lezen van onze nieuwsbrief!

CONTACT

bcsterrenwijk@kpnmail.nl
Facebook: BC Sterrenwijk
www.bcsterrenwijk.nl

ANTWOORDEN OP ONS
GEKWALIFICEERD ADVIES →

SCAN MIJ:

