V3.0
d.d. 25 juli 2025
t.b.v. gekwalificeerd advies BC

Brochure Sterrenwijk

Groot onderhoud en verbeteringen in bewoonde staat

CONCEPT

Voorwoord

In de jaren ’70 ontstond het begrip stadsvernieuwing. Daarvóór kenden Utrecht niet zo’n geconcentreerde aanpak van het vernieuwen van stadswijken en buurten. Toen was alle aandacht gericht op de grote nieuwbouwwijken Kanaleneiland en Overvecht. Noodgedwongen kwam daar verandering in en langzamerhand kreeg de stadsvernieuwingsaanpak de hoogste prioriteit bij het gemeentebestuur.

De Sterrenwijk was het eerste grote saneringsproject van de gemeente Utrecht.
De wijk die rond 1920 werd gebouwd, was tot kort na de Tweede Wereldoorlog een ‘nette wijk’ waarin van een bloeiend buurtleven sprake was. Na de oorlog ontstond er verval in de buurt. In 1973 was de buurt nog de dichtstbevolkte en kinderrijkste van Utrecht. Er ontstond een opeenhoping van zowel mensen als problemen. Een onderzoek van het Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk wees de Sterrenwijk aan als nummer één op de lijst van buurten met maatschappelijke achterstand.

De planontwikkeling begon in 1974. Tijdens inspraakavonden werden de bewoners op de hoogte gesteld van de gemeentelijke plannen. Tot op dat moment was het nog onzeker of nieuwbouw op die plaats wel realiseerbaar was.

De sloop en nieuwbouw van de Sterrenwijk konden worden aangepakt omdat er een nieuwe subsidieregeling was gekomen. Daarin werd extra geld aan de gemeente toegezegd voor de bouw van goede en goedkope woningen.

Uitgangspunt was ‘bouwen voor de buurt’. Dat betekende dat oude bewoners de nieuwe woningen konden betrekken en dat de bewoners zo weinig mogelijk overlast moesten ondervinden. Daarom werd besloten tot sloop en nieuwbouw in fasen. Op die manier kon worden ontkomen aan een grootscheepse volksverhuizing waardoor het sociale leven van de buurt ernstig ontwricht zou worden. Tijdens de sanering had ongeveer de helft van de 150 gezinnen gezegd dat ze uit de wijk weg wilden. Uiteindelijk zijn ongeveer 100 gezinnen niet meer teruggekeerd. De andere 50 gezinnen kregen spijt en kwamen terug naar ‘hun wijkie’.

De nieuwe Sterrenwijk is één van de eerste projecten waarbij de bewoners bij het ontwerpen van de plannen was betrokken. De eerste woningen konden in 1976 worden betrokken. Daarna werd samen met de bewoners de woonomgeving ingericht.

Het nieuwbouwproject Sterrenwijk wordt beschouwd als trendsetter van de Utrechtse stadsvernieuwing. De manier van werken (ambtenaren, medewerkers van corporaties en bewoners buigen zich samen over de plannen en problemen) is in latere projecten overgenomen en uitgebreid.

Uit: “De geschiedenis van drie Utrechtse woningcorporaties (1907-1992)”.

CONCEPT

Anno 2025 bereidt Bo-Ex groot onderhoud met verbetermaatregelen aan 147 woningen en 1 bedrijfsruimte voor. Dit is allemaal bedoeld om uw woning mooier, beter en duurzamer te maken. Zo wordt uw woning na de aanpak voorbereid op gasloos koken. Dat betekent dat uw woning een stapje verder klaar is voor de toekomst.

De werkzaamheden zijn voor u als bewoner een ingrijpende periode. Dat realiseren we goed.

U zult zonder meer overlast ondervinden van de werkzaamheden. Wij hopen op een goede samenwerking met u, om te zorgen dat we uw woning prettiger en beter kunnen maken.

Bo-Ex heeft aan de hand van technische onderzoeken, een enquête en in overleg met de Bewonerscommissie Sterrenwijk, maar ook door het vragen om klachten te melden in 2024, een totaalplan ontwikkeld. Nu bent u aan zet. Er wordt een draagvlakmeting gehouden onder alle bewoners. Hierin vragen we iedereen of het plan mag worden uitgevoerd of niet. Omdat er behalve onderhoud ook verbetermaatregelen worden genomen gaat Bo-Ex vragen aan bewoners om te stemmen voor of tegen het plan. Bij minimaal 70% instemming wordt het plan zoals nu aan u voorgelegd uitgevoerd. Uiteraard streven ernaar dat zoveel mogelijk bewoners de plannen goed vinden.

In deze brochure staat alle informatie die u nodig heeft om tot een goede afweging te komen over ons voorstel. U kunt lezen wat de plannen precies inhouden en wat een draagvlakmeting betekent.

Wij wensen u succes bij het maken van uw keuze.

CONCEPT

Inhoud

Voorwoord 2

Inleiding 5

Wat wil Bo-Ex gaan doen? 7

Wat verandert er in uw woning? Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Waar moet u rekening mee houden? Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Wat kunt u vanaf nu verwachten? Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Wanneer begint Bo-Ex? Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Praktische zaken Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Sociaal Plan Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

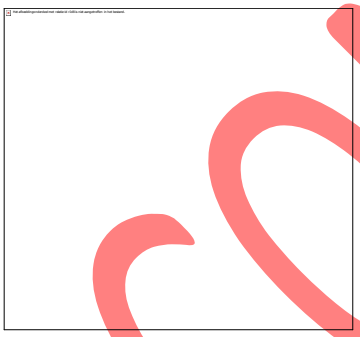
CONCEPT

Inleiding

Het complex in Sterrenwijk waar deze aanpak plaats gaat vinden bestaat uit verschillende bouwblokken van 147 huurwoningen (144 sociale huurwoningen en 3 vrije sectorwoningen) en 1 bedrijfsruimte in de wijk Oost. Het gaat hier om de volgende clusters:

- Saturnusstraat 3 t/m 11 (oneven) en Keerkringplein 12 t/m 20
- Keerkringplein 23 t/m 34
- Siriusstraat 1 t/m 7 en 13 t/m 17 (oneven)
- Siriusstraat 6 t/m 10 (even)
- Jupiterstraat 17 t/m 29 (oneven)
- Equatorplein 1 en Jupiterstraat 5 t/m 15 (oneven)
- Equatorplein 19 t/m 22
- Equatorplein 10 t/m 16
- Meridiaanstraat 1 t/m 9 (oneven)
- Meridiaanstraat 6 t/m 14 (even)
- Meridiaanstraat 51 t/m 57 (oneven)
- Meridiaanstraat 15 t/m 45 (oneven)
- Zenithstraat 5 t/m 11 (oneven)
- Komeetstraat 6 t/m 24 (even) en 30 t/m 44 (even)
- Komeetstraat 1 t/m 9 (oneven)
- Komeetstraat 13 t/m 25 (oneven)
- Komeetstraat 31 t/m 37 (oneven) en 43 t/m 55 (oneven)
- Komeetstraat 52 t/m 72 (even)

Er zijn 85 eengezinswoningen, 62 meergezinswoningen en 1 bedrijfsruimte in het complex.



Complexoverzicht met wijkaanzicht

CONCEPT

De centrale uitgangspunten zijn:

- Behoud van het complex
- Verbeteren van het wooncomfort
- Verduurzaming
- Betaalbaarheid
- Participatie

Bo-Ex is blij u dit plan te kunnen aanbieden waarin we zowel onderhoud verrichten als verbeteringen aanbrengen. De werkzaamheden die we uitvoeren, geven u een betere, gezondere, comfortabelere en meer duurzame woning. Daarnaast wilt Bo-Ex bijdragen aan het verlagen van woonlasten door het plaatsen van de zonnepanelen. Vanwege verbeterde isolatie zult u meer comfort in uw woning ervaren. Dit zorgt ook voor lagere energielasten bij

gelijk gebruik. Tenslotte gaan we met aandacht en respect om met u als bewoner en proberen we overlast te minimaliseren.

In deze brochure leest u alle informatie over wat Bo-Ex wil gaan doen en hoe.

Wij vragen u dit boekje goed door te lezen en uw stem uit te brengen in het kader van de draagvlakmeting. Op pagina 21 leest u hoe de draagvlakmeting plaatsvindt.

CONCEPT

Wat wil Bo-Ex gaan doen?

Begin 2024 zijn er een brief met klachtenformulier naar alle bewoners gestuurd met de vraag om klachten te melden. Het doel hiervan was bedoeld om bij bewoners informatie op te halen over zaken waar klachten over zijn. Daarnaast was dit ook bedoeld om alle spoedeisende meldingen op te kunnen lossen, zoals bijvoorbeeld schimmel, vocht, toch en lekkages. De reacties van bewoners sloten aan bij de eigen bevindingen van Bo-Ex.

De aanleiding voor het project komt voort uit de technische staat van het complex:

- Kozijnen, borstweringspanelen, boeiboorden en overstekbetimmeringen met veel houtrot en onvoldoende kierdichting.
- Niet-geïsoleerde hellende en platte daken, dakkapellen en dakramen met daardoor een lage energetische waarde.
- Betonnen dakpannen met nog maar een beperkte levensduur.
- Onvoldoende waterdichtheid van de platte daken.
- Veelal verouderd dubbel glas afgewisseld met enkel glas.
- Gemiddeld energielabel C als gevolg van matige isolatie.
- Slecht werkende ventilatie.

Uit de klachteninventarisatie die is uitgevoerd kwam naar voren dat een aantal verbeteringen aan uw woning wenselijk zijn. Het plan voorziet hierin. Deze verbeteringen volgen ook uit het beleid van Bo-Ex. De werkzaamheden zijn onder te verdelen in 2 categorieën en bestaan uit:

- Onderhoudswerkzaamheden.
- Verbeterende werkzaamheden.

In bijlage 1 ‘Infographic Groot onderhoud met renovatiemaatregelen’ zijn deze werkzaamheden visueel weergegeven.

Aan bouwdelen of bijgebouwen die geen eigendom van Bo-Ex zijn worden geen werkzaamheden verricht.

Onderhoudswerkzaamheden

Onderhoud aan de binnen- en buitenkant van uw woning/ het complex (zie bijlage 2 ‘Tekeningen bestaand en nieuw per woningtype’):

- Nieuwe (kunststof) gevelkozijnen met deuren, ramen en ventilatieroosters.
- Vervangen van platte en hellende daken en waar nodig de dakconstructie verbeteren.
- Nieuwe boeidelen van daken en gevelbetimmeringen.
- Vervangen dakkapellen.
- Vervangen van dakramen door nieuwe van ten minste gelijke grootte.
- Verwijderen asbest waar zaken vervangen/verbeterd worden.
- Schilderwerk en houtrotherstel aan bergingen wanneer deze geen onderdeel zijn van de thermische schil.
- Waar nodig voeg- en metselwerkherstel.
- Waar nodig waterafstotend maken van voeg- en metselwerk.
- Vervangen mechanische ventilatie met waar nodig uitbreiding van afzuigpunten. De afzuigpunten bevinden zich in badkamer, toilet en nabij de keuken. Van daaruit wordt de hele woning afgezogen. Zie bijlage 3 ‘plattegronden afzuigpunten per woningtype’.
- De elektra-, gas- en waterinstallaties worden gekeurd op veiligheid en waar noodzakelijk aangepast.
- Badkamers, keukens en toiletten die in eerdere vervangingsprojecten niet zijn vervangen worden vervangen.

CONCEPT

- Badkamers, keukens en toiletten die vanuit onderhoud niet worden vervangen worden op technische staat gecontroleerd en indien nodig hersteld, gereinigd en gesausd.

Verbeterende werkzaamheden

Verbeteringen aan de binnen- en buitenkant van uw woning/ het complex (zie bijlage 2 ‘Tekeningen bestaand en nieuw per woningtype’):

- De woningen worden tot zo dicht mogelijk naar het niveau van ‘De Standaard voor Woningisolatie’[1] geïsoleerd. Dit gaat om alle gevels, inclusief het bijboren van renovatieankers en daken. Vloeren waaronder een kruipruimte zit worden geïsoleerd met spuitisolatie waarbij het vloerluik wordt vervangen door een geïsoleerd vloerluik. Ook de plafonds van de onderdoorgangen worden geïsoleerd en voorzien van een nieuwe afwerking.
- De nieuwe kozijnen worden voorzien van:
    - HR++ beglazing;
    - Zonwerende beglazing bij een oriëntatie van (zuid)oost tot en met en west;
    - Zelfregulerende ventilatieroosters.
- De nieuwe kozijnen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
- De platte en hellende daken worden vanaf de buitenzijde geïsoleerd. De binnenzijde blijft intact.
- De nieuwe dakramen zijn voorzien van HR++beglazing.
- De nieuwe mechanische ventilatie is vraag gestuurd op CO_2 en vocht.
- In het glasvlak boven de nieuwe bergingsdeur wordt een ventilatierooster aangebracht.
- Verbetering luchtdichtheid.
- In de schil van de woningen worden voorzieningen aangebracht voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen (flora- en faunamaatregelen).
- Plaatsen zonnepanelen:
    - 4 stuks per woning bij de beneden- en bovenwoningen;
    - 6 stuks per woning bij de eengezinswoningen.
- Aanbrengen ontbrekende thermostatische radiatorknoppen, waterzijdig inregelen en capaciteit radiatoren controleren op midden-temperatuur 70-40 graden.
- In uw nieuwe kozijn aan de achtergevel (niet zijnde een slaapkamer) kunt u kiezen voor openslaande deuren i.p.v. de huidige kozijnindeling. Daarvoor zal dan een nieuwe radiator geplaatst worden op de aansluitende binnenmuur. Alle overige hieruit volgende consequenties aan bijvoorbeeld uw afwerkvloer, muurafwerking en raambekleding zijn exclusief en daarmee uw eigen verantwoordelijkheid.
- Aanbrengen perilexaansluiting op de oorspronkelijke plek van de keuken en een extra groep in de meterkast. De gasaansluiting blijft ongemoeid. Het is uw eigen keuze om op gas te blijven koken of elektrisch te gaan koken.
- De Stedin-aansluiting in de meterkast wordt toekomstklaar en veilig gemaakt met een meterkastverzwaring van 1 x 35 ampère naar 3 x 25 ampère en de vervanging van de 1 fase elektriciteitsmeter naar een 3 fase slimme elektriciteitsmeter.

Met deze werkzaamheden verbetert de energieprestatie van de woningen naar gemiddeld energielabel A/ A+. Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is (energielabel

[1] De Standaard voor Woningisolatie is een nieuwe norm voor de warmtevraag in bestaande woningen. Een woning die eraan voldoet, is geschikt voor duurzame verwarming zonder aardgas.

CONCEPT

F = onzuinig, energielabel A = zuinig). Bij gelijk gebruik daalt uw energieverbruik en wordt uw comfort verhoogd.

Deze werkzaamheden gaan voor de bewoners naar verwachting een besparing op de energielasten opleveren. Het gasverbruik zal met 20% tot 40% dalen. De gasbesparing is afhankelijk van verschillende factoren, zoals het woningtype, de bewonerssamenstelling en het huidige gasverbruik.

Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. Om u een goed beeld daarvan te geven zijn de verwachte overlast en de daarop te nemen maatregelen beschreven. Het 'werken in bewoonde staat' vraagt meer dan dat. Het valt en staat met een goede planning waarbij naast Van Wijnen ook de onderaannemers medeverantwoordelijk worden gemaakt voor procesoptimalisaties en uitvoering.

Er wordt gepland zodat u zo min mogelijk overlast ervaart. Zo wordt alles zoveel mogelijk direct afgewerkt en worden de verschillende werkzaamheden zoveel mogelijk direct op elkaar aangesloten (dak en installaties). U hoeft dan maar één keer ruimte te maken in plaats van heen en weer te schuiven. Daarnaast staat ook een aantal keren het tijdig delen van een planning en het uitdelen van afdekmateriaal beschreven. Het moge vanzelfsprekend zijn dat Van Wijnen dat doet en dat zij ook op uw vraag actief handelen. Er is zo veel als mogelijk 'per klus' beschreven wat u moet doen en wat Van Wijnen doet.

De kern is dat aan het eind van iedere werkdag uw woning bezemschoon en waterdicht wordt opgeleverd. U blijft dus nooit achter met een gat in de gevel en/of dak.

Hieronder volgt een opsomming per onderdeel.

Dak

Het dak wordt van buitenaf geïsoleerd en vernieuwd. Hiervoor wordt, van buitenaf, het dak leeggehaald tot het dakbeschot. Daarna worden isolatieplaten geplaatst, nieuwe dakdoorvoeren gemaakt, nieuwe dakramen geplaatst en nieuwe dakpannen gelegd.

Wat verwachten wij van u?

- Ruim uw zolder op en dek spullen die blijven staan af. Het isoleren van het dak gebeurt van buitenaf, maar er kan altijd stof naar binnen vallen. Voor de nieuwe dakdoorvoeren en dakramen moeten wij bij u naar binnen.

Wat doet Van Wijnen?

- We wijzen u op tijd wat wel/niet weg moet voor de werkzaamheden op zolder.
- We informeren u tijdig over de werkzaamheden inclusief op- en afbouw van de steiger.

Kozijnen

Kozijnen worden vervangen voor een kunststof variant, inclusief HR++ glas en ventilatieroosters.

Wat verwachten wij van u?

- Maak minstens 1,5 meter vanaf de binnenkant vrij van spullen. Denk aan uw kasten, banken en verwijder raambekleding tijdelijk.

CONCEPT

- Maak minimaal 2,5 meter vanaf de buitengevel vrij van spullen.

Wat doet Van Wijnen?

- Van Wijnen dekt uw vloer rondom het kozijn af.
- Van Wijnen levert, op vraag, afdekmateriaal om uw spullen af te dekken.
- Heeft u hulp nodig bij het verplaatsen van spullen? Laat het ons weten!

Dakkapellen

Dakkapellen worden vervangen inclusief alle dakramen.

Wat verwachten wij van u?

- Maak minstens 1,5 meter vanaf de binnenkant vrij van spullen.
- Dek spullen die in de kamer blijven staan af.

Wat doet Van Wijnen?

- Van Wijnen dekt uw vloer af daar waar gewerkt wordt. Indien noodzakelijk geacht door de voormannen dekken zij ook uw trap af. Wij vragen u dit te laten liggen totdat wij de werkzaamheden afronden.

Gevelbetimmeringen

Gevelbetimmeringen worden, van buitenaf, vervangen waarbij direct isolatiemateriaal achter de nieuwe betimmeringen wordt aangebracht.

Wat verwachten wij van u?

- Maak minimaal 2,5 meter vanaf de buitengevel vrij.

Wat doet Van Wijnen?

- Het werk gebeurt van buitenaf. U hoort tijdig wanneer u hier geluidsoverlast van gaat ervaren.

Gevel

Waar nodig wordt voeg- en metselwerk hersteld waarna de gevels waterdicht worden gemaakt. Tevens worden er extra renovatieankers in de gevel aangebracht en wordt de spouwmuur geïsoleerd.

Wat verwachten wij van u?

- Maak 2,5 meter vanaf uw gevel vrij.
- Houdt ramen en roosters gesloten bij het reinigen van de gevel.

Wat doet Van Wijnen?

- Op het project loopt continu een bouwschoonmaker rondt die het bouwterrein schoonhoudt.
- U ontvangt tijdig informatie over geluidsoverlast.
- Is het geluid u teveel? Maak dan gebruik van de rustwoning!

Mechanische ventilatie

CO_2 en vocht gestuurde mechanische ventilatie wordt uitgebreid of aangebracht.

Wat verwachten wij van u?

CONCEPT

- Maak ruimte vrij in het werkgebied. Dit wijst de uitvoerder u aan tijdens het uitvoeringsgesprek.

Wat doet Van Wijnen?

- Het werkgebied wordt afgeplakt.
- Aan het eind van de werkdag wordt rommel opgeruimd.
- Nieuwe ventilatiekanalen worden afgewerkt met een op maat gemaakte, wit gegronde, koof.
- U ontvangt een instructie van het gebruik van deze mechanische ventilatie.

Badkamer-, keuken- en/of toiletrenovatie (BKT)

Een aantal BKT's komt in aanmerking voor vervanging. Dit is geen verplichting. Bewoners kiezen zelf, wanneer zij in aanmerking komen, om wel/niet mee te doen wanneer de technische staat dit toelaat. Dit houdt in: wanneer bewoner geen BKT vervanging wil, keuren wij de huidige technische conditie. Wanneer deze op korte termijn geen overlast lijkt te veroorzaken wordt de BKT behouden.

Wat verwachten wij van u?

- Maak uw BKT helemaal leeg van uw spullen.

Wat doet Van Wijnen?

- Van Wijnen levert u dozen om uw spullen gemakkelijk op te ruimen.
- Vloeren worden, daar waar nodig, afgeplakt.
- Van Wijnen plaatst een stofschot om stofverspreiding door de woning te minimaliseren.
- Van Wijnen plant een opleverschoonmaak in.
- Van Wijnen plant logistiek zo handig mogelijk zodat dit proces zo snel mogelijk doorlopen wordt waarbij u snel weer gebruik kunt maken van de BKT.

Rustwoning

In het project wordt u de optie geboden om tijdelijk de rust op te zoeken in een zogeheten rustwoning. De rustwoning wordt gedeeld met de buurtbewoners en is alleen overdag te gebruiken. U kunt hier, om wat voor reden dan ook, de rust opzoeken. Aan het eind van de dag wordt altijd teruggekeerd naar uw eigen woning.

Planning optimalisatie

Een aantal werkzaamheden overlappen elkaar of moeten in opvolging van elkaar worden uitgevoerd. Van Wijnen plant dit zo strak mogelijk op adresniveau zodat er zo min mogelijk tot geen 'loze' tijd is waarop u wel last heeft maar er geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast combineert Van Wijnen de werkzaamheden zoveel mogelijk zodat u niet blijft sjouwen.

Informatievoorziening

Om alle werkzaamheden zo soepel mogelijk te realiseren is heldere informatievoorziening naar u een vereiste. Van Wijnen doet dit door, onder andere,:

1. Een draagvlakbrochure alsook een uitvoeringsbrochure op projectniveau op te stellen.
2. U minimaal, op adres/dag(deel)niveau, vier weken van te voren een planning te geven.

CONCEPT

3. Een uitvoeringsgesprek bij alle bewoners te hebben, voordat uitvoering op het desbetreffende adres start. Zo wordt op adresniveau aangegeven wat wel/niet weg moet en op welke manier hulp nodig is.
4. Eén vast aanspreekpunt (sociaal projectleider/bewonersbegeleider) vanaf tenderfase tot oplevering; Van Wijnen investeert in de relatie met bewoners om behoeftes in kaart te brengen en maatwerk te bieden. Hierbij kan, bijvoorbeeld, contact met familie gerealiseerd worden of besloten worden een late dagstart te realiseren op bepaalde (zorg)adressen. Hoe verder invulling aan dit stuk maatwerk te geven is afhankelijk van de bewoners in Sterrenwijk.
5. Met regelmaat nieuwsbrieven voor bewoners alsook omwonenden te versturen met voortgangsupdates maar ook relevante wijzigingen in, bijvoorbeeld, werkwijze.

Onderaannemers

Van Wijnen werkt met onderaannemers; allen experts op hun eigen vakgebieden. In de contractfase worden duidelijke afspraken met deze partijen gemaakt over het werken in bewoonde staat. Zo wordt met hen afgestemd hoe de woningen aan het eind van de dag worden achtergelaten, werktijden afgestemd, een optimale planning opgesteld om overlast te beperken en gelden er bepaalde gedragsregels waar werklieden zich aan dienen te houden zoals geen gebruik maken van het toilet, radio niet te hard aan, opletten op weggooien sigaretten et cetera.

Om een goed beeld te krijgen van de werkwijze Van Wijnen bij een redelijk identiek project in Loenen aan de Vecht hierbij een link naar de projectfilm daarvan: Van Wijnen | Energetisch verbeteren 93 woningen Loenen aan de Vecht

Tijdens dit project heeft Van Wijnen soortgelijke werkzaamheden uitgevoerd waarbij bewoners ook in de woning zijn gebleven, tenzij de begane grondvloer compleet werd vervangen. In de projectfilm komt ook een bewoner aan het woord.

CONCEPT

Huuraanpassing

De verhoging, van de kale huur, na de aanpak, wordt voor elk huishouden € 2,- per maand. Hierover kan huurtoeslag worden aangevraagd.

Daarnaast betaalt u na de aanpak € 2,- per maand per gelegde zonnepaneel aan servicekosten. Over dit bedrag kan geen huurtoeslag worden aangevraagd.

Bij eengezinswoningen worden 6 zonnepanelen geplaatst (stijging maandelijkse servicekosten € 12,-) en bij meergezinswoningen (dat zijn boven- en benedenwoningen) worden 4 zonnepanelen per woning geplaatst (stijging maandelijkse servicekosten € 8,-).

Door de aanpak en verbeteringen aan en om de woning (isoleren, HR++ glas en opbrengst aan opwekken zonnepanelen), is de verwachting dat de besparing hoger zal uitvallen dan de extra kosten. Zie hiervoor het rekenvoorbeeld onderaan deze pagina.

Werking ventilatiebox

In elke woning brengen we een nieuwe vraaggestuurde (CO_2 en vocht) ventilatiebox aan. Deze komt op dezelfde plek als de huidige ventilatiebox. U kunt direct tegen de ventilatiebox geen spullen opbergen in verband met de brandveiligheid.

In de keuken, badkamer en het toilet zit al, of komt, een afzuigpunt met rozet. De af te zuigen lucht is afkomstig vanuit de woon- en slaapkamer(s) en de aanpandige berging waar lucht van buiten naar binnen komt via de ventilatieroosters. Deze lucht gaat onder de deuren door naar de afzuigpunten. Hiervoor worden de binnendeuren waar nodig aan de onderzijde ingekort en weer netjes afgewerkt. Hierdoor wordt uw woning continu voorzien van verse lucht. Als u gaat douchen, koken of u heeft een groot gezelschap op bezoek, dan kunt u, aanvullend op de vraagsturing, ook zelf (tijdelijk) de ventilatiestand verhogen. Over het juiste gebruik van de ventilatie ontvangt u bij de oplevering van uw woning informatie.

Zonnepanelen

Binnen het plan krijgt iedereen zonnepanelen. Hiermee gaat u op uw energierekening besparen en draagt u tegelijkertijd bij aan de verduurzaming in de stad Utrecht.

Bo-Ex betaalt voor u de zonnepanelen en zorgt voor de installatie en het onderhoud door een officiële installateur. U heeft hier geen zorgen over. De installatie blijft eigendom van Bo-Ex. De zonnepaneleninstallatie wordt op uw eigen meterkast aangesloten.

☑ Waarom dit nog steeds een goede keuze is

De Woonbond en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben onderzocht of zonnepanelen voordelig zijn voor huurders.

Hun conclusie: Als je minder dan €2,25 per paneel per maand betaalt, hou je daar als huurder nog steeds voordeel aan over – ook na 2027.

🏠 4 of 6 panelen – afgestemd op jouw woningtype

We hebben het aantal panelen afgestemd op het gemiddelde stroomverbruik per woningtype:

- Boven- of benedenwoningen krijgen 4 panelen.
- Eengezinswoningen krijgen 6 panelen.

CONCEPT

Zo zorgen we ervoor dat je niet onnodig veel stroom teruglevert, en het voordeel dus zo groot mogelijk is.

📊 Wat levert het op?

We hebben een voorbeeldberekening gemaakt. Daarbij zijn we voorzichtig uitgegaan van 25% eigen verbruik. In de praktijk kun je dit zelf verhogen door bijvoorbeeld de wasmachine aan te zetten als de zon schijnt.

We rekenen met:

- Stroomprijs: €0,30 per kWh
- Terugleverkosten: €0,05 per kWh
- Terugleververgoeding: €0,09 per kWh
- Huur zonnepanelen: €2 per paneel per maand

Woningtype	Panelen	Opbrengst per jaar	Zelf gebruikt (25%)	Teruggeleverd	Totale besparing per jaar	Servicekosten per jaar	Voordeel per maand
Boven-/benedenwoning	4	1.300 kWh	325 kWh	975 kWh	€136,50	€96	€3,37
Eengezinswoning	6	2.000 kWh	500 kWh	1.500 kWh	€210	€144	€5,50

Onze voorzichtige inschatting is dus dat zonnepanelen u zo'n €40,- tot €70,- per jaar (of 3 tot 6 euro per maand) zullen opleveren na 2027. Tot 2027 zal de opbrengst naar verwachting zelfs nog wat hoger zijn, omdat dan de salderingsregeling nog bestaat.

💡 Extra besparen? Gebruik stroom overdag

Gebruik je stroom als de zon schijnt? Dan stijgt je eigen verbruik en gaat je besparing omhoog. Denk aan:

- De wasmachine of vaatwasser aanzetten in de middag.
- Apparaten overdag gebruiken in plaats van 's avonds.

Met slim gebruik haal je nóg meer voordeel uit je panelen.

📌 Samengevat

- Je betaalt € 2,- servicekosten per paneel per maand.
  - Eengezinswoningen 6 panelen: stijging servicekosten € 12,- / maand.
  - Boven- en benedenwoningen 4 panelen: stijging servicekosten € 8,- / maand.
- Je bespaart meer dan je betaalt – ook zonder saldering.
- De berekeningen zijn voorzichtig gemaakt.
- Je kunt zelf je voordeel verhogen door stroom overdag te gebruiken.
- Het aantal panelen is afgestemd op jouw type woning en gemiddeld verbruik.

De bedragen in dit overzicht zijn gebaseerd op het onderzoek van de Woonbond (2024). Je werkelijke voordeel hangt af van jouw verbruik, maar is in de praktijk vaak nóg iets gunstiger.

Warmwater en warmtelevering, koken

Het plan voorziet niet in een wijziging van de levering van warm water en ruimteverwarming. Dit zal blijven gebeuren via gasgestookte cv-ketels die nu aanwezig zijn. Koken blijft u ook op gas doen. Wel zal Bo-Ex de meterkast aanpassen en een perilexaansluiting aanleggen in uw woning. Hierdoor kunt u zelf een keuze maken om over te stappen naar elektrisch koken.

CONCEPT

Koopopties

Bo-Ex en Van Wijnen bieden u de mogelijkheid om middels koopopties uw woning naar wens aan te passen met een (extra) dakraam of een dakkapel. Indien u kiest voor een van deze koopopties dan wordt dit geheel uw eigendom met bijbehorende verplichtingen voor onderhoud en vervanging. De koopopties zijn als volgt:

• Dakkapel (3.2 meter)	€ 13.637,09
○ Inclusief constructieve aanpassing	
• Dakkapel (3 meter)	€ 13.607,07
○ Inclusief constructieve aanpassing	
• Dakraam bergzolder (huidige afmeting)	€ 1.028,87
• Dakraam bergzolder (1 formaat groter)	€ 1.427,99
• Dakraam badkamer (huidige afmeting)	€ 1.046,27
• Dakraam badkamer (1 formaat groter)	€ 1.445,39

Prijzen zijn inclusief btw en dienen voorafgaand aan uitvoering rechtstreeks aan Van Wijnen te worden voldaan.

Bo-Ex realiseert zich dat de investering voor een dakkapel voor veel bewoners niet haalbaar is. Aangezien deze bewonersoptie een wens van de bewonerscommissie was, is deze uitgewerkt en toegevoegd als koopoptie. Aangezien de investering voor een dakkapel dusdanig hoog is zal Bo-Ex het benodigde onderhoud in de toekomst uitvoeren zonder meerprijs voor de bewoner.

Bijlagen:

1. Infographic Groot onderhoud met renovatiemaatregelen.
2. Tekeningen bestaand en nieuw per woningtype.
3. Plattegronden afzuigpunten per woningtype.

CONCEPT