

STERRENWIJK



Groot onderhoud met renovatiemaatregelen

16-07-2025

Inhoud

- Voorstellen
- Complex
- Proces
- Participatie
- Schimmelaanpak
- Groot onderhoud met renovatiemaatregelen
- Onderhoud
- Renovatiemaatregelen
- Uitvoering in bewoonde staat
- Resultaat
- Routing
- Financiële impact bewoners
- Planning
- Woord aan de Bewonerscommissie



Voorstellen

- Erik Buitenkamp Bo-Ex
- Jelmer van den Bosch Bo-Ex
- Michelle Copier Bo-Ex
- George Jansen Bo-Ex
- Bas van Beusekom Bo-Ex
- Stefan Deurman Bo-Ex
- Chaib Moulah Rabbi Van Wijnen Utrecht
- Irene Klarenbeek Van Wijnen Utrecht
- Ellen van Panhuis Hakvoort Mens en Gebouw



Complex

- Equatorplein
- Jupiterstraat
- Keerkringplein
- Komeetstraat
- Meridiaanstraat
- Saturnusstraat
- Siriusstraat
- Zenithstraat



Proces



- Concept technisch- en sociaal plan
- Uitvoering proef/modelwoning
- Bewonersbijeenkomst bewonerscommissie Sterrenwijk
- Realisatiebesluit
- Sociaal Projectplan
- Ophalen draagvlak
 - Versturen brochure (sociaal projectplan)
 - Bewonersgesprekken en bezoeken modelwoning
- Uitvoering

Participatie

- Uitgebreider dan gebruikelijk (mei 2024 – heden)
- Begindocument
- Overleggen over de plannen
- Bewonersonderzoek / enquêtes
- Technisch- en sociaal plan
- Bewonersbijeenkomst 7 december 2024
- Bewonersbijeenkomst 16 juli 2025
- Bewonersbijeenkomst 10 september 2025
- Gekwalificeerd advies



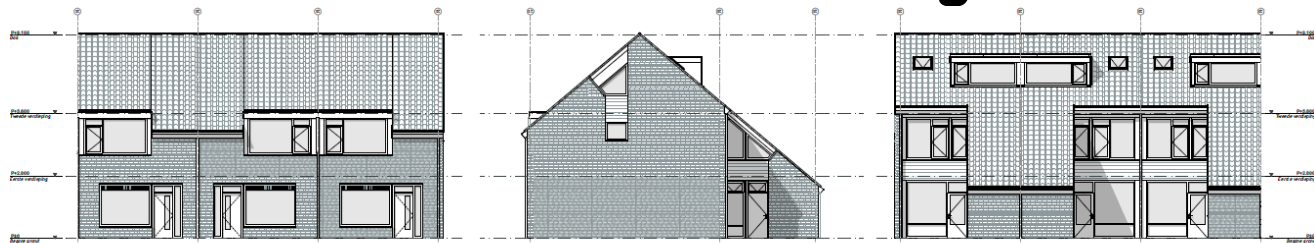
Schimmelaanpak

- Vanuit bewonersbijeenkomst 7 december 2024
- Gemeente Utrecht en Cauberg Huygen
- Meer toezicht op Roza
- Roza meer in de wijk

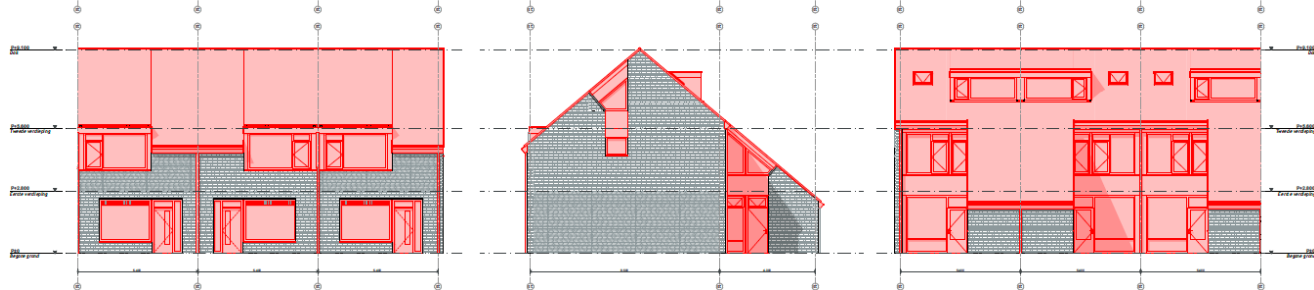


Groot onderhoud met renovatiemaatregelen - EGW

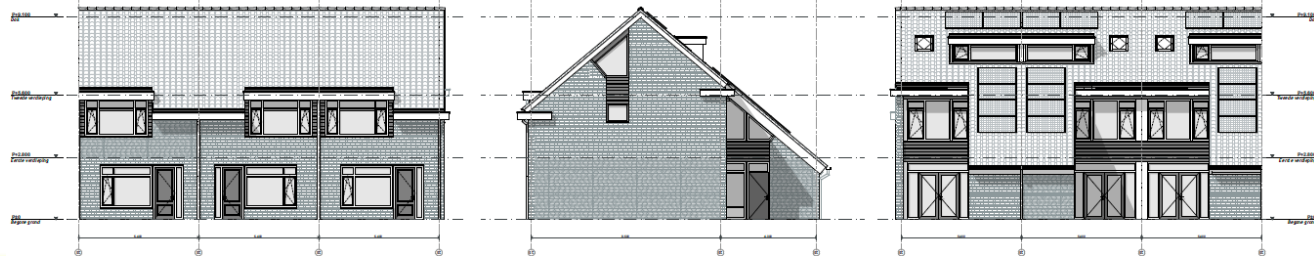
Bestaand



Te vervangen

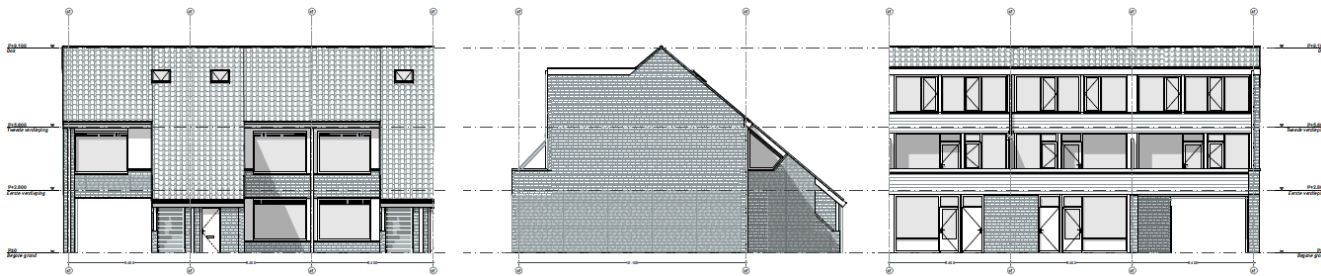


Nieuw

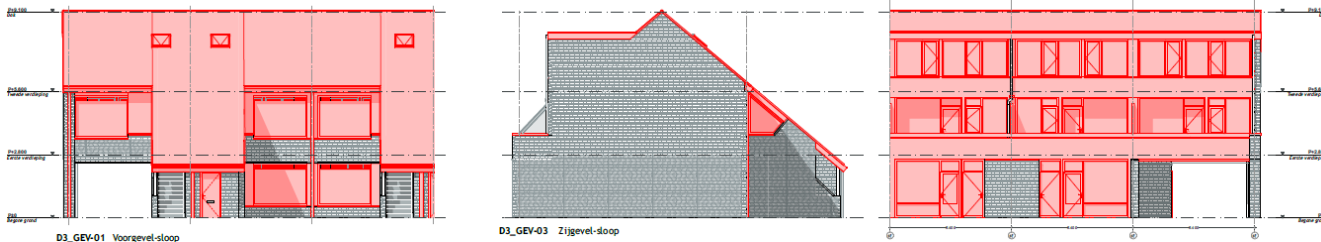


Groot onderhoud met renovatiemaatregelen - MGW

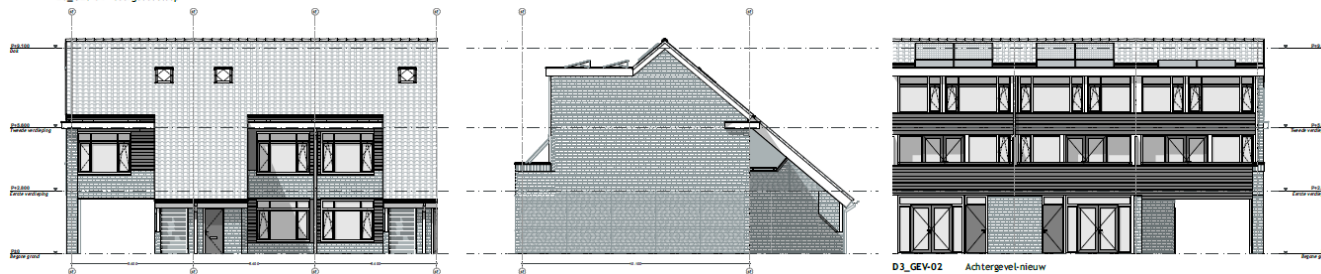
Bestaand



Te vervangen



Nieuw



Onderhoud

- Vervangen kozijnen en deuren inclusief ventilatieroosters



- Vervangen dakkapellen (van Bo-Ex) en alle dakramen



- Vervangen gevelbetimmeringen



Onderhoud

- Vervangen hellende- en platte daken en boeidelen



- Schilderwerk buitenkant



- Vervangen mechanische ventilatie



Onderhoud

- Waar nodig voeg- en metselwerkherstel



- Waar nodig waterdicht maken buitenmuren

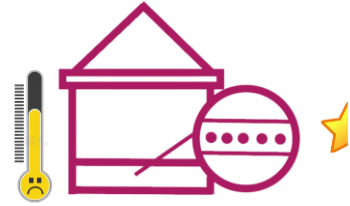


- Incidentele vervanging badkamer, keuken of toilet.
Niet te vervangen badkamer en toilet nalopen op
op schimmel, kit en voegen.

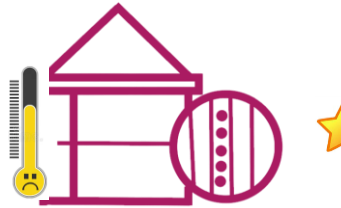


Renovatiemaatregelen

- Isolatie begane grondvloer



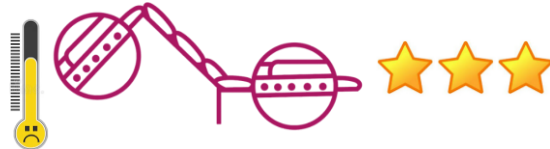
- Isolatie metselwerk



- Isoleren kozijnpanelen en gevelbetimmeringen



- Isoleren hellende- en platte daken



Renovatiemaatregelen

- Inbraakwerend hang- en sluitwerk



- HR++ glas (deels zonwerend)

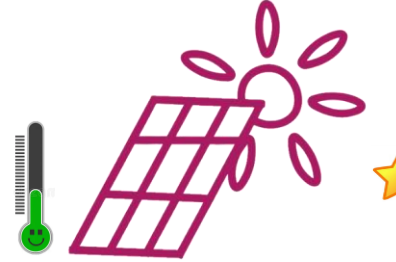


- Vraagsturing (CO₂ en vocht) mechanische ventilatie

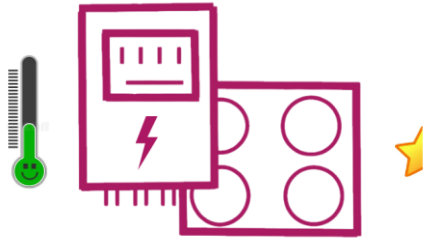


Renovatiemaatregelen

- Zonnepanelen
 - 4 stuks bij boven- en benedenwoningen
 - 6 stuks bij eengezinswoningen



- Perilexaansluiting voor elektrisch koken (meterkastverzwaring door Stedin)



Uitvoering in bewoonde staat

- Rustwoningen
- Planningen worden tijdig (minstens vier weken van te voren) op adresniveau gedeeld.
- Sleutelregeling
- Maatwerk



Resultaat

- Energiezuinige woningen
- Woningen met meer comfort
- Nieuw en verbeterd ventilatiesysteem
- Isolatiwerkzaamheden zonder huurverhoging
- Lagere energielasten
- Investering Bo-Ex gemiddeld € 116.000,- per woning



Bestaand



Nieuw

Resultaat



Bestaand



Bestaand



Bestaand



Nieuw



Nieuw



Nieuw



Routing



Financiële impact bewoners

- Standaard ongeriefsvergoeding: € 150,- per hoofdhuurder.
- Vergoeding raambekleding. Indien van toepassing 50% van € 38,53 per vierkante meter van een kozijn (prijspeil 1 maart 2025). Afschrijftermijn van 10 jaar.
- Huurverhoging vraagsturing ventilatiesysteem: € 2,- per maand.
- Servicekosten per zonnepaneel: € 2,- per paneel per maand.



Zonnepanelen

Voorbeeldberekening:

Voorzichtig uitgangspunt van 25% eigen verbruik. In de praktijk te 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

Deze bedragen zijn gebaseerd op onderzoek van de Woonbond (2024).



Zonnepanelen

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

Voorzichtige inschatting:

De zonnepanelen leveren u na 2027 zo'n € 40,- tot € 70,- per jaar op (of € 3,- tot € 6,- per maand).

Tot 2027 zal de opbrengst naar verwachting nog wat hoger zijn, omdat dan de salderingsregeling nog bestaat.



Planning

- **Realisatiebesluit** september 2025
- **Start realisatie Stedin** september 2025
- **Advies bewonerscommissie** 1^e week oktober 2025
- **Sociaal Projectplan** oktober 2025
- **Start realisatie BKT-trein** november 2025
- **Ophalen draagvlak** november t/m december 2025
- **Bezwaartermijn draagvlak** december t/m januari 2025/2026
- **Start realisatie renovatie** maart 2026
- **Eind realisatie** maart 2027



Woord aan de Bewonerscommissie



Participatie in stappen:

- Bo-Ex overlegt met de BC over de plannen
- Bo-Ex en Van Wijnen maken plannen af
- BC Sterrenwijk beoordeeld de plannen:
 - Second opinion ventilatie
 - Steungroep (oproep om je opnieuw aan te melden)
 - Bewonersavond op 10 september
 - Gekwalificeerd advies
- Bo-Ex past de plannen aan
- Draagvlakmeting





Enkele inhoudelijke punten BC Sterrenwijk:

- De punten die bewoners vandaag inbrengen
- Zonnepanelen (van 3 naar 2 euro per paneel)
- Ventilatiesysteem
- Aanpak in bewoonde staat
- Zomerse opwarming van de woningen
- Nachtkoeling
- Wegwerken sporen van schimmel en lekkages



The logo features a central dark brown circle with the text "bo-ex" in white. This circle is positioned at the intersection of two large, diagonal stripes that form an 'X' shape. The top-left and bottom-right stripes are a vibrant green, while the top-right and bottom-left stripes are a deep magenta. The background is white.

bo-ex