

Rapportage 1^e kwartaal 2018, Verduurzamen Vogelbuurt Doorslag

Voorgeschiedenis

Buurtbewoonster Silvana Skotarczak benadert in maart 2017 energie ambassadeurs van Energie-N (onderdeel van Samen Duurzaam Nieuwegein) met de vraag of het mogelijk is de sanering van een asbest dak te combineren met isolatie en zonnepanelen. Dit is zeker mogelijk en Silvana en Energie-N besluiten te onderzoeken of ze alle 62 bewoners met vergelijkbare huizen kunnen bewegen tot een gezamenlijke aanpak. Flyeren bij de betrokken woningen en publicatie in de wijkkrant hebben geleid tot een door het Wijkplatform gefaciliteerde bewoners bijeenkomst op 5 september 2017. In deze bewonersbijeenkomst is voorgesteld om voor de woningen een doorkijk te maken naar energie neutraal (energieadvies naar energieneutraal conform U-Thuis). Het recept voor dit advies is ontwikkeld in het kader van de aanbesteding voor het nieuwe energieloket door U-thuis. Energie-N onderschrijft deze methodiek en wil deze met de markt en het energieloket graag door ontwikkelen. Saneren van het asbest dak met het aanbrengen van isolatie en zonnepanelen zou een van de volgens het advies te nemen stappen zijn.

Op de bewonersbijeenkomst van 5 september 2017 voor de 62 woningen waren ca 40 personen aanwezig en gaven 22 bewoners aan iets aan hun dak te willen doen. Ca 12 bewoners waren op voorhand geïnteresseerd in een Energieadvies naar energieneutraal. Deze bijeenkomst heeft geleid tot de vorming van een werkgroep van 4 bewoners en Energie-N.

Voor het professionaliseren de oriëntatiefase is een financiële bijdrage van de gemeente Nieuwegein gevraagd. Deze bijdrage is in december 2017 van de gemeente ontvangen.

De wijkgerichte aanpak van de werkgroep is onder de aandacht gebracht bij U-THUIS. Ook vanuit U-THUIS is ondersteuning ontvangen. Met deze ondersteuning kan de voorbereidings- en realisatiefase professioneler worden ingestoken waardoor meer eigenaren van woningen mee zullen doen.

Afgelopen kwartaal

De asbest inventarisatie is uitgevoerd door Buro Springweg. Aangetoond is dat er asbest zit in de dakplaten en nokken, in afdichtingen van de originele ledenradiatoren en in een plaatje op de vloer bij een originele ketel. Aan de asbest grenzende, poreuze materialen blijken mee gesaneerd te moeten worden. Dit betreft in ons geval de minerale wol onder de asbestplaten en op de vlieringvloer. Een monster van de originele beglazingskit is geanalyseerd en er is geen asbest aangetroffen. De waarde van het onderzoek is tegengevallen. Het feit dat bij één kozijn geen asbest in de kit is aangetroffen blijkt niets te zeggen over de andere kozijnen /woningen. Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden dus ook dat beperkt de waarde van het onderzoek.

Het energieonderzoek is uitgevoerd door Energytoday. De aanpak en de programmatuur voor een energiescan is gericht op individuele woningen met het specifieke gedrag van de betreffende bewoners. Terecht, want wat je niet verstookt, kan je ook niet besparen. Energytoday en Energie-N hebben veel moeite gestoken in het bedenken van een goede manier van veralgemeniseren.

Dit heeft geleid tot de volgende aanpak:

- Het gebruik van het gedrag van de bewoners van de opgenomen woningen om de aannames gemaakt bij de woningschil en installaties is “geijkt”.

- Er zijn huishoudens gedefinieerd als “zuinig” met een gemiddelde binnen temperatuur van 16°C en een huishouden als “comfort” met een gemiddelde binnentemperatuur van 19°C. Hiermee maken we duidelijk dat dit stookgedrag zeer bepalend is. Iemand die in zijn hele woning constant 21°C stookt kan hieruit afleiden dat zijn terugverdientijd beduidend korter is dan bij het huishouden “comfort”. Ook wordt het duidelijk dat bijvoorbeeld het aanbrengen van HR++ op de koudere bovenverdieping weliswaar wat minder opbrengt maar nog steeds de moeite waard is.
- De maatregelen aan de schil zijn gepresenteerd per m² (kosten, terugverdientijden). Op deze wijze is het verschil tussen eindwoningen, tussenwoningen en versprongen woningen niet meer relevant.
- De terugverdientijden zijn gepresenteerd bij verschillende jaarlijkse energieprijsstijging. Wij hebben 2% en 5% genomen. Vooral bij de langere terugverdientijden heeft dit een enorme invloed.

Uiteindelijk kwamen we op 10 verschillende mogelijke maatregelen. De werkgroep heeft geconcludeerd dat we ons moeten beperken tot de meest aantrekkelijke en goed collectief uit te voeren maatregelen. Een veelheid aan keuzen zou te veel vergen van de werkgroep en zou bij de bewoners keuzestress en daarmee mogelijk passiviteit oproepen. De focus wordt gelegd op het isoleren en het saneren van het dak, het aanbrengen van zonnepanelen en het isoleren van de kruipruimte.

Er is overleg geweest met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Naast de energiebespaarlening blijkt er ook een asbestfonds in de maak te zijn. Hiermee kan het saneren en isoleren van het dak voor bijna iedereen bereikbaar worden.

Op 27 maart 2018 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waar de resultaten van het asbestonderzoek en de collectief uit te voeren maatregelen zijn gepresenteerd. Bij een opkomst van circa 60 personen waren 34 woningen vertegenwoordigd. Bij een voorlopige inventarisatie van de wensen van de bewoners om deel te nemen is bij alle 34 woningen opgegeven dat er belangstelling is voor het isoleren en saneren van het dak, bij 16 woningen voor het aanbrengen van zonnepanelen en bij 19 woningen voor het isoleren van de kruipruimte. Na de pauze zijn de overige (individueel uit te voeren) maatregelen kort gepresenteerd aan belangstellenden.

Bij de presentatie is aangegeven dat de werkgroep nog niet weet hoe het vervangende dak er uit zou moeten gaan zien. Op dit moment wordt gedacht aan cement golfplaten of stalen sandwichplaten. De eerste is een één op één vervanging (met extra isolatie) met beperkte levensduur en nog steeds een asbestuitstraling. Met de tweede optie is onder andere een langere gegarandeerde levensduur te bereiken. Hiervoor moeten wellicht bouwkundige details worden (her-)ontworpen.

Partijen voor ontwerp en uitvoering blijken vanwege de omvang van het werk niet eenvoudig te vinden. Te groot voor de aannemers die individuele huizen aanpakken en te klein voor de aannemers die woningbouw corporaties inschakelen.

Vooruitzicht

Vervolg oriëntatiefase

Op 17 april 2018 wordt in samenwerking met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting een bewonersavond speciaal over financiering gehouden.

De werkgroep gaat de bewoners die zich nog niet hebben aangemeld benaderen. Het is goed om te weten of deze bewoners echt geen interesse hebben of dat ze de communicatie gemist hebben. Aangezien bij dak sanering ook de goten, waar veel problemen mee zijn, structureel verbeterd kunnen worden, is het voor iedereen van belang dat zijn burens ook mee doen. Dit zal leiden tot een update van de behoefte inventarisatie.

Bouwkundig advies zal worden ingewonnen om tot een juiste afweging te komen voor de twee opties voor het vervangende dak.

Vorbereidings- en realisatiefase

Na de hiervoor beschreven update van de behoefte inventarisatie zullen vraagspecificaties en contracten worden opgesteld, worden geschikte uitvoerende partijen geselecteerd en aanbiedingen beoordeeld. Tevens wordt uitgezocht hoe samenwerking tussen uitvoerende partijen wordt vormgegeven, om efficiency te bereiken en overlast aan bewoners te beperken. Aandachtspunt hierbij is het goed regelen van de opdrachtverlening tussen woningeigenaar en uitvoerende partij. De werkgroep en Energie-N kunnen en willen hier niet tussen zitten.

Bij de uitvoering wordt getoetst of de uitvoerende partijen de overeengekomen prestaties geleverd hebben.

Onze wijkgerichte aanpak kan uitgroeien tot een krachtig instrument om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Afstemmen en leren van vergelijkbare andere initiatieven en delen van onze leerervaringen met andere initiatieven is essentieel voor dit succes.

Planning

April/mei 2018: een update maken van de behoefte-inventarisatie en de keuze van het type vervangend dak.

April/mei 2018: het contracteren van deskundigheid voor voorbereidings- en realisatiefase.

Mei- juli 2018: het verkrijgen van aanbiedingen van uitvoerende partijen en financiers, het beoordelen van aanbiedingen en het selecteren van de voordeligste aanbiedingen.

Augustus-september 2018: de presentatie van aanbiedingen aan de bewoners, de inventarisatie van wie tot realisatie over wil gaan en dit vastleggen.

Oktober-november 2018: opdracht verlenen aan uitvoerende partijen.

Februari-juni 2019: Uitvoering en oplevering.

Met vriendelijke groet,

Paul Triepels

Bestuurslid SDN, trekker Energie-N, namens werkgroep Vogelbuurt