

Rapportage 2^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.

Oriëntatiefase

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:

- 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 de focus gelegd op het isoleren en het saneren van het dak, het aanbrengen van zonnepanelen en het isoleren van de kruipruimte.

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.

Afgelopen kwartaal

Vervolg oriëntatie fase

Op 17 april 2018 is in samenwerking met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) een bewonersavond speciaal over financiering gehouden. Op de bijeenkomst waren circa 40 bewoners aanwezig. Naar aanleiding van de presentatie, de vragen van de bewoners en wat aanvullend onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De isolatie van het dak inclusief sanering asbest, nieuwe dakbedekking en goten is financieerbaar met de energiebespaarlening van SVn.
- Beganegrondvloer isolatie is sowieso financieerbaar en Zonnepanelen zijn financieerbaar in combinatie met het dak omdat de waarde van de zonnepanelen dan minder dan 50% van de energiebespaarlening betreft.
- De energiebespaarlening is een oplossing voor (jonge) mensen die met al hun financiële verplichtingen nog enige leenruimte hebben. Voor het bepalen van die leenruimte wordt vreemd genoeg niet gekeken naar de besparing op de energiekosten.
- Veel bewoners zijn op leeftijd en hebben hun woning (bijna) vrij van hypotheek. Deze bewoners willen hun geld liever uit “de bakstenen” halen in plaats van het er in te stoppen, ze willen graag wat meer kunnen besteden. Voor deze bewoners lijkt de z.g.n. Verzilverlening

van SVn een oplossing. Hiermee kan aflossingsvrij geleend worden voor woningverbetering met het huis als onderpand. De besparing op energiekosten zorgt voor wat extra bestedingsruimte. Alleen de gemeente kan door o.a. garantstellingen zorgen dat de verzilvering beschikbaar komt in Nieuwegein.

Inmiddels hebben 45 van de 62 woningeigenaren aangegeven met het buurtinitiatief te willen mee doen. Dat is natuurlijk geweldig omdat het met de gezamenlijke goten en de logistiek van belang is dat zo veel mogelijk woningen mee doen. De werkgroep ziet financiering als een van de grootste knelpunten in het initiatief. Daarom heeft ze een brief gestuurd naar verschillende raadsfracties met het verzoek in de gemeente Nieuwegein de Verzilvering (of vergelijkbaar) mogelijk te maken.

Op 18 april 2018 heeft de werkgroep hun initiatief voor het voetlicht gebracht bij de U-THUIS bijeenkomst in het provinciehuis. In juni is de werkgroep genomineerd voor het “Groene lintje”.

Vorbereidings- en realisatiefase

De werkgroep heeft documenten opgesteld waarmee potentiële uitvoerende partijen een goed beeld kunnen krijgen wat er van hun verwacht wordt. Partijen voor ontwerp en uitvoering blijken vanwege de omvang van het werk niet eenvoudig te vinden. De klus is te groot voor de aannemers die individuele huizen aanpakken en te klein voor de aannemers die door woningbouw corporaties worden ingeschakeld. Er moet goed nagedacht worden hoe de logistiek voor dit project moet worden ingericht (voetgangersgebied) en hoe nieuwe dakplaten op deze bestaande dakconstructies kunnen worden toegepast. Aannemers kunnen op dit moment hun omzet op een makkelijkere manier realiseren.

Het zoeken naar aannemers voor het dak en het vergelijken van oplossingen voor isolatie van de beganegrondvloer is opgestart.

Vooruitzicht

Vervolg voorbereidings- en realisatiefase

De werkgroep zal het College en de Raad van Nieuwegein blijven attenderen en motiveren om met een oplossing voor de financiering te komen.

Voor de isolatie van de beganegrondvloer zullen oplossingen vergeleken worden. Een punt van aandacht is dat veel kruipruimten erg vochtig zijn.

Het zou goed zijn om op korte termijn te laten zien dat er ook echt iets gebeurt. Daarom wordt er aan gedacht om voor de liefhebbers (die niet vloerisolatie en dak in een pakket moeten financieren) tot het aanbrengen van de beganegrondvloer isolatie over te gaan.

Met twee potentiële aannemers voor het dak zijn (vervolg) gesprekken ingepland. Voor de werkgroep blijft het een uitgangspunt dat één partij de verantwoordelijkheid heeft voor zowel de sanering als het aanbrengen van het nieuwe dak. De opdrachtverlening moet straks geschieden door de individuele woningeigenaren direct aan de 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

Augustus-september 2018: keuze type en uitvoerder beganegrondvloer isolatie en inventarisatie wie nu al tot uitvoering wil overgaan.

Oktober-november 2018: uitvoeren beganegrondvloer isolatie

Juli-november 2018: het verkrijgen van aanbiedingen van uitvoerende partijen voor sanering en vervanging daken, het beoordelen van deze aanbiedingen en het selecteren van de voordeligste aanbiedingen.

December-januari 2018: de presentatie van aanbiedingen (van de daken) aan de bewoners, de inventarisatie van wie tot realisatie over wil gaan en dit vastleggen.

Februari-maart 2018: financiering overeenkomen en opdracht verlenen aan uitvoerende partijen door de bewoners.

Mei-september 2019: Uitvoering en oplevering.

Met vriendelijke groet,

Paul Triepels

Bestuurslid SDN, trekker Energie-N, namens werkgroep Vogelbuurt