



September 2023

BOMENBUREN



stichting

BOMENBUURT GRIFFIOEN

Middelburg

Website: www.griffioengroen.com

Mail: stboomgrif@zeelandnet.nl

De komende verduurzaming van onze woningen

In de vorige Bomenburen stond dat de klankbordgroep op 5 juli weer een vergadering met Woongoed zou hebben. Op deze vergadering is het tot een voorlopige afronding gekomen. Tijd om u op de hoogte te stellen.

Een terugblik

In verband met de plannen tot verduurzaming van de huizen in de Bomenbuurt vroeg Woongoed in april 2022 via een brief aan alle bewoners om deelname aan een klankbordgroep. Aan de ene kant was het doel van deze klankbordgroep Woongoed informatie geven over onze huizen en over de wensen van bewoners. Aan de andere kant deelde Woongoed met ons de resultaten van de onderzoeken door externe deskundigen, informeerde ons over haar plannen en vroeg daar onze mening/advies over (klankbord-zijn). Negen bewoners gaven zich in eerste instantie op voor deze groep, een paar trokken zich later terug, andere bewoners kwamen erbij zodat uiteindelijk de klankbordgroep uit twaalf buurtbewoners bestond.

Vanuit Woongoed waren eerst Marloes Krieger (projectleider) en Sonja Krant (medewerker participatie) aanwezig. Marloes moest zich vanwege persoonlijke omstandigheden al snel terugtrekken. Haar plaats werd tijdens de onderzoeken en voor het schrijven van het projectplan ingenomen door Remco Brand van het projectmanagersbureau Marsaki in Goes. Nadat hij zijn eindadvies ingeleverd heeft en de directie van Woongoed besluiten genomen heeft, zal bij de uitvoering Marloes weer projectleider zijn.

We kijken terug op goede vergaderingen waarin wederzijds in een prettige en open sfeer gedachten en meningen over wonen en mogelijkheden gedeeld werden en waarbij wij het gevoel hadden dat er echt naar ons geluisterd werd (wat niet wil zeggen dat wij kunnen meebeslissen!). Verder hebben wij nadrukkelijk onze minder goede ervaringen met de renovatie van 2011 naar voren gebracht.

De vragenlijst

Een van de onderzoeken was een enquête onder alle bewoners. Door middel daarvan wilde Woongoed inzicht krijgen in wat de bewoners van de woningen vinden en hoe wij onze woonbeleving ervaren. In het najaar 2022 is deze vragenlijst door leden van de klankbordgroep bij ieder huis persoonlijk afgegeven en weer opgehaald (antwoorden konden ook opgestuurd worden).

Door deze aanpak was er 74% respons! De uitkomsten van deze enquête heeft Woongood eind februari met alle bewoners gedeeld. Duidelijk was dat de opmerkingen van bewoners over de staat van de huizen in grote mate overeen kwamen met de bevindingen van bouwkundigen. I.v.m. het doel van de verduurzaming – vermindering van energieverbruik – was wel opmerkelijk dat het gemiddelde energieverbruik (van degenen die ingevuld hadden) niet hoog was: gas 1121 m³ en elektriciteit 1612 kwh per jaar.

Vleermuizen

Het afgelopen jaar zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het flora- en faunaonderzoek maakte duidelijk dat in de Bomenbuurt ook vleermuizen leven. In de avondschemering jagen ze, overdag slapen ze op warme, droge en donkere plekken, bijvoorbeeld in kieren onder ons dak en in spouwmuren. Daar zou dus bij het verbeteren van dak en spouwmuren een probleem ontstaan. Vleermuizen zijn beschermde dieren. Daarom moest hen de gelegenheid geboden worden om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen voordat oude schuilplaatsen verdwijnen. Vandaar dat er in het najaar aan zijgevels van woningblokken kastjes voor hen opgehangen zijn.

Andere onderzoeken

Uit het onderzoek naar de brandveiligheid van de woningen kwam o.a. dat de veiligheid verhoogd kan worden door in de dakisolatie op de plaats van de scheidingsmuren tussen de huizen een brandwerende strook aan te brengen. Daardoor zijn er geen ingrijpende maatregelen in de woningen zelf nodig.

In januari zijn alle huizen bezocht door een medewerker van het bedrijf Ariensis. Zij hadden als taak vast te stellen hoe energiezuinig onze woningen zijn. En vervolgens aan te geven welke maatregelen genomen kunnen worden om het energieverbruik omlaag te brengen.

Het bureau Greten heeft in een willekeurig twaalfstal woningen onderzoek gedaan naar warmteverlies en naar tocht, vocht en ventilatie. Door middel van warmtefoto's is nagegaan in hoeverre de gevelconstructie warmtelekken had (gebleken is o.a. dat er rond de kozijnen veel warmteverlies is). Verder is door een camera via een klein gaatje in het metselwerk de spouw gecontroleerd op aanwezigheid van isolatiemateriaal en de conditie ervan. Bij de ramen werd tocht geconstateerd, kou vanuit de houten vloer in de woonkamer en vochtproblemen door slechte ventilatie en luchtcirculatie.

Verduurzamingsmaatregelen die deze bureaus adviseren zijn o.a. verbeteren van de dakisolatie, betonnen vloer in de woonkamers aanbrengen, spouwmuurisolatie nagaan en zo nodig verbeteren, ramen vervangen door HR++ beglazing, huizen tochtvrij maken, ventilatiesysteem vervangen, verwarmingsketels vervangen door hybrideluchtwarmtepompen en indien mogelijk zonnepanelen op het dak aanbrengen.

Verder is door ingenieursbureau Concretia gekeken naar de constructie van de woningen. Onze huizen staan niet op heipalen. De woningen zijn op een fundering gemetseld. Uit grondonderzoek bleek dat in de eerste 30 jaar na de bouw de grootste zetting heeft plaats gevonden. De veranderingen in latere jaren waren minimaal. De huidige constructieve staat is veilig en acceptabel. Bij een aantal huizen is scheefstand geconstateerd wat beperkte constructieschade geeft. Naar verwachting ontwikkelt die zich niet verder. De scheefstand is niet ontstaan door betonnen vloeren.

Hoe verder?

Nu alle onderzoeken afgerond zijn, zal Remco Brand de conclusies samenvatten, zijn eindadvies opstellen en dit aan de directie van Woongood overhandigen. Die zal naar verwachting in oktober beslissingen nemen. Voor november staat er weer een bijeenkomst met de klankbordgroep gepland. Uiteindelijk moet dit alles leiden tot een voorstel tot renovatie aan ons als huurders (dit kan nog lang op zich laten wachten). Volgens de wet moet daarna minstens 70% van de huurders daarmee instemmen om de renovatie door te laten gaan.

De plaats van de Stichting Bomenbuurt Griffioen als bewonerscommissie

De SBG heeft als bewonerscommissie een andere status dan een klankbordgroep. Een bewonerscommissie heeft o.a. recht op informatie en overleg. Daarom wil de SBG in september vragen om inzage in het eindadvies en later vragen naar de besluiten die t.a.v. onze woningen genomen zijn. We zijn bijv. geïnteresseerd in alle systemen die er in de huizen zullen komen en in de materialen die gebruikt zullen worden zodat we eventueel externe deskundigen om advies kunnen vragen. We weten dat verduurzamings-maatregelen in andere wijken van Middelburg geen onverdeeld positief resultaat opgeleverd hebben. De SBG zal er alles aan doen om dat in onze wijk te voorkomen.