

Bijeenkomst Pijperring

werkgroep flatgebouwen – 1 juli

In 2026 maken we een warmte-uitvoeringsplan voor de Pijperring. We onderzoeken samen met bewoners hoe de route naar aardgasvrij eruit kan zien. Op **woensdag 1 juli** was de eerste bijeenkomst van de werkgroep duurzaam van de flats. Er waren bewoners van 14 koopwoningen en 4 huurwoningen aanwezig.

Tijdens de bijeenkomst gaven we uitleg over het proces en de onderzoeken. Ook maakten we kennis met onafhankelijke adviseurs en kozen we samen de twee flats die we uitgebreider gaan onderzoeken.



Proces en rol van de werkgroep

De gemeente gaf uitleg over het proces en de rol van de werkgroep duurzaam.

Gestelde vragen en antwoorden

- **Wat is de rol van de werkgroep?** Bewoners brengen hun kennis en ervaring over het wonen in de flats. Ook denken zij kritisch mee over het onderzoek. Bijvoorbeeld over technieken, isolatiemaatregelen, de plek van installaties, aanpassingen in de woning en de berekeningen van de kosten.
- **Hoe vrijblijvend zijn de plannen voor verduurzaming?** De onderzoeksfase is volledig vrijblijvend. Daarna nemen de VvE's (woningeigenaren en Vidomes samen) besluiten volgens de gebruikelijke regels. Bij huurwoningen geldt dat 70% van de huurders akkoord moet gaan als er sprake is van een grote wijziging of een huurverhoging.

- **Worden de besluiten voor alle flats samen genomen?** We willen de flats zo veel mogelijk hetzelfde houden. Dat is veel makkelijker en mooier. Toch zijn het vijf aparte VvE's die ieder een eigen besluit nemen. Vidomes stemt in principe mee met de meerderheid van de eigenaren. Alleen als bij huurwoningen de 70% niet gehaald wordt, kan dit anders zijn.
- **Moeten bewoners tijdens de werkzaamheden tijdelijk verhuizen?** Wij verwachten dat dit niet nodig is. Dat gebeurt meestal alleen bij een grote renovatie. We verwachten dat de werkzaamheden in de Pijperring minder ingrijpend zijn.
- **Wordt rekening gehouden met verschillen tussen woningen?** Ja daar kijken we in de onderzoeken zeker naar. De maatregelen in de woning zullen grotendeels hetzelfde zijn. Voor het dak, de begane grond en de zijkant van het gebouw kunnen verschillen nodig zijn. De VvE besluit daarover.



Kennismaken met adviesbureaus en de onderzoeken

Synopel voert het haalbaarheidsonderzoek verduurzaming uit en Techniplan onderzoekt welke technieken geschikt zijn om woningen aardgasvrij te maken.

Haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek verduurzaming bestaat uit vier stappen:

1. **Hoe staat het gebouw ervoor?** We onderzoeken de technische staat van het gebouw. Daarbij kijken we onder andere naar onderhoud, isolatie, kozijnen, het dak en de aanwezigheid van asbest. Hiervoor onderzoeken we twee voorbeeldflats. Ook gebruiken we bestaande informatie van Vidomes en voeren nieuwe bouwkundige onderzoeken uit.
2. **Wat is het energieverbruik?** Synopel berekent het warmteverlies van het gebouw. Daarvoor gebruiken zij de isolatie van het gebouw en het energieverbruik.
3. **Welke verduurzamingsscenario's zijn mogelijk?** We vergelijken verschillende manieren om de flats aardgasvrij te maken. Daarbij onderzoeken we wat er nodig is voor isolatie, ventilatie en de mogelijke warmtetechnieken. Techniplan voert het onderzoek naar de warmtetechnieken uit: zij vergelijken het warmtenet met een elektrische warmtetechniek.
4. **Hoe kunnen we dat betalen?** Per scenario berekenen we de kosten, de woonlasten, de gevolgen voor de VvE en de opbrengsten. Voor de ongeveer 100 koopwoningen is 3 miljoen euro subsidie beschikbaar uit het Volkshuisvestingsfonds. Deze subsidie is bedoeld voor isolatie- en ventilatiemaatregelen die nodig zijn om de flats klaar te maken voor aardgasvrij verwarmen.

Belangrijke aspecten die bewoners meegeven voor het onderzoek:

- **Hitte in de woningen.** Veel bewoners vinden zonwering en koeling in de zomer belangrijk. Tijdens de bijeenkomst, vlak na een hittegolf, gaven tien aanwezigen aan behoefte te hebben aan zonwering. Door de verschillende ligging en de aanwezigheid van bomen heeft de ene flat meer last van hitte dan de andere.
- **Comfort van de gebruiker.** De techniek moet niet leidend zijn. Het wooncomfort en de wensen van de bewoner zijn ook belangrijk.
- **Geluidsoverlast.** Flat 172-225 heeft veel last van geluid van de Beatrixlaan. Mogelijk verandert dit in de toekomst, omdat er plannen zijn om de weg te versmallen.

Gestelde vragen en antwoorden

- **Moeten we niet eerst onderzoeken óf de flats wel verduurzaamd kunnen worden?** We weten dat verduurzaming mogelijk is. De technische staat van het gebouw bepaalt wat er nodig is: het verduurzamingsscenario. Zijn bijvoorbeeld de kozijnen nog goed, dan kunnen we daar beter glas in zetten. Maar als de kozijnen slecht zijn dan moeten ook die vervangen worden.
- **Worden de riolering en het grondwerk ook onderzocht?** De riolering in de buurt hoeft de komende jaren niet vervangen te worden. Wel nemen we het onderhoud in de flats mee. Bijvoorbeeld de loskomende coating van de standleidingen.
- **Zijn er vergelijkbare projecten in andere steden waar we van leren?** Ja, Synopel heeft ervaring met meer dan 100 vergelijkbare projecten. Ook met VvE's met vergelijkbare subsidies. Die ervaring gebruiken voor de Pijperring.
- **Is al bekend of de flats op het warmtenet komen of elektrisch verwarmd worden?** In het onderzoek vergelijken we een aansluiting op het warmtenet met een elektrische oplossing. In deze vergelijking laten we de technieken zien, de kosten en de benodigde aanpassingen in de woningen en flats. Zo kunnen de VvE's later een goede keuze maken.
- **Waar komt de warmte voor het warmtenet vandaan?** Het Delftse warmtenet in Voorhof en Buitenhof wordt verwarmd door de lokale aardwarmtebron op de TU Delft Campus. Het warmtenet is niet aangesloten op WarmtelinQ (restwarmte uit de Rotterdamse haven).
- **Is er wel genoeg ruimte op het elektriciteitsnet?** Er is inderdaad netcongestie. Daarom onderzoeken we of de huidige elektriciteitsaansluiting voldoende is en of verzwaring nodig is. Dat nemen we mee in de vergelijking tussen de verschillende warmtetechnieken.
- **Wanneer zijn de werkzaamheden klaar?** Het technisch onderzoek duurt tot het einde van 2026. Daarna volgen de besluitvorming in de VvE, de financiering en de voorbereiding. Het duurt waarschijnlijk nog wel 2 jaar voordat de uitvoering kan starten. Het doel is om in 2030 klaar te kunnen zijn.
- **Hoe zit het met de kosten voor aardgasvrij verwarmen?** De beschikbare subsidie is voor isolatie- en ventilatiemaatregelen. De kosten en opbrengsten voor de aardgasvrije warmtetechnieken brengen we per techniek in beeld. Dan nemen we ook mogelijke financiering mee.

- **Krijgt Vidomes deze subsidie ook?** Nee, de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds is bedoeld voor de eigenaren van de koopwoningen. Vidomes betaalt de maatregelen zelf. Voor sommige maatregelen kan de woningcorporatie wel gebruikmaken van andere subsidie van het Rijk.

Keuze flats

De zes flats lijken veel op elkaar, maar er zijn enkele verschillen. Daarom onderzoeken we twee VvE-flats uitgebreider. Zo krijgen we een goed beeld van de mogelijkheden voor alle flats. Daarbij houden we rekening met de kenmerken van de andere flats. Samen met de werkgroep is gekeken naar:

- **Vorm van de flats:** er zijn rechte flats en flats met een knik. We kiezen van beide type één flat.
- **Ligging:** drie flats liggen vooral oost-west, de andere vooral noord-zuid.
- **Financiële situatie van de VvE:** We kiezen ook een VvE met een minder sterke financiële positie. Als een plan voor deze VvE haalbaar is, is dat waarschijnlijk ook zo voor de andere VvE's.



Daarom zijn VvE 57-110 (knikflat) en VvE 283-336 gekozen als voorbeeldflats.

Afronding en verder

Woningbezoeken

De woningbezoeken vinden plaats in augustus en september. In beide voorbeeldflats stellen bewoners op verschillende verdiepingen hun woning beschikbaar voor een woningbezoek. Mogelijk bellen we ook aan bij andere woningen. Een woningbezoek is altijd vrijwillig en gebeurt alleen met toestemming van de bewoner.

Volgende bijeenkomst

Tijdens de volgende bijeenkomst bespreken we de eerste resultaten van het onderzoek. Deze bijeenkomst is waarschijnlijk eind september of begin oktober.

Contact

Mail naar energie@delft.nl of bel naar 14015 en vraag naar Sophie Pauwels

