

Project Talma / Kadijk

SCENARIOKEUZE

DECEMBER 2023 NR 3



Informatie voor huurders van Elan Wonen

HET PLAN

Elan Wonen onderzoekt hoe we de woningen in de Talmastraat en Kadijk toekomstbestendig kunnen maken. Dat wil zeggen: klaar voor een gasloze manier van verwarmen. We onderzoeken 2 belangrijke opties: renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw.

Elan Wonen wil in nauwe samenwerking met bewoners komen tot een keuze.

BIJEENKOMST OVER 'RENOVATIE'

Tijdens de bijeenkomst met de projectgroep hebben we de optie 'renoveren' verder onderzocht. Elan Wonen heeft voorbereidend werk gedaan en als beginpunt voor het gesprek 4 mogelijke scenario's uitgewerkt. Sommige werkzaamheden komen in ieder scenario voor, zoals onderhoud aan gevel (wegens scheurvorming bij kozijnen) en schilderwerk. De verschillen zitten vooral in wanneer de isolatie van verschillende delen van de woning wordt aangepakt.

De 4 besproken renovatie scenario's zijn:

1. **Minimale aanpak:** isolatie van de stenen muurdelen. De overige isolatiewerkzaamheden worden bij huurmutatie of over 15-20 jaar uitgevoerd.
2. **Gemiddelde aanpak:** ook isolatie van de zolderverdieping. Daarnaast krijgt de huidige bewoner de keuze om meer isolatiewerkzaamheden uit te laten voeren.

Kenmerken project Talma / Kadijk

Locatie

Talmastraat 2 t/m 22 even
Talmastraat 1 t/m 43 oneven
Kadijk 1 t/m 14

Omvang

48 woningen

Start uitvoering

Nog niet bekend

Vragen?

Kijk voor meer informatie op [elanwonen.nl/talmakadijk](https://www.elanwonen.nl/talmakadijk) of neem contact op met projectleider Elly de Boer of sociaal projectleider Sandra van Wijk via op (023) 515 98 59.



RENOVATIE SCENARIO'S

3. Woning is klaar voor gasloze verwarming: de woning wordt volledig geïsoleerd (gevel, dak en vloer). De individuele gasketel blijft de warmtebron.

4. Woning is volledig gasloos: de woning wordt volledig geïsoleerd (gevel, dak en vloer) en de individuele gasketel wordt vervangen door een gasloze warmte oplossing.

In de groep zijn deze scenario's toegelicht. De discussie heeft niet geleid tot een 5e scenario. Daarna hebben we gepraat over welke dingen belangrijk zijn als we 1 van deze scenario's kiezen. Wat voor bewoners bijvoorbeeld belangrijk is bij de afweging: verbetering van het warmtecomfort, verlaging energielasten, overlast door werkzaamheden in de woning, problemen met parkeren tijdens werkzaamheden, huurprijzen etc.

Voor elk van deze situaties hebben we gekeken of het goed of slecht is voor elk punt. Deze analyse helpt ons straks bij het maken van de keuze.

EFFECT OP DE HUUR

In scenario 1, 2 en 3 gaat de huurprijs voor de meeste huurders niet omhoog. Maar voor huurders met een hoger inkomen kan dit anders zijn. Door de isolatie van de woning neemt het aantal punten van de woning toe. Hierdoor kan de huurverhoging die afhangt van het inkomen nog 1 of enkele jaren langer worden toegepast, voordat de maximale huurprijs op basis van de punten wordt bereikt.

In scenario 4 kan het zijn dat er een huurverhoging wordt doorgevoerd voor de gasloze installatie. Dit gebeurt alleen als de regels dit toelaten. Het uitgangspunt is dat de totale woonlasten (huur en energie) na de ingreep lager zullen zijn.

NIEUWE PROJECTLEIDER

Graag stellen wij Elly de Boer aan u voor. Elly is senior ontwikkelaar. Zij wordt ingehuurd door Elan Wonen en vervangt vanaf januari projectleider Anoeska Homan voor dit project. Elly brengt jarenlange ervaring met begeleiding van renovatie én nieuwbouwprojecten mee.

Anoeska heeft gekozen voor een nieuwe uitdaging buiten Elan Wonen.



Elly de Boer

VRAGEN & ANTWOORDEN

Tijdens de bijeenkomst zijn deze vragen gesteld:

- Is de fundering stevig genoeg voor de voorgestelde werkzaamheden?

EW: Er zijn nu geen signalen dat de fundering niet voldoet. Verder onderzoek vindt plaats bij verdere uitwerking van het scenario.

- Kunnen we boven een extra toilet krijgen?

EW: Dat zit nu niet in de plannen. We kunnen bij de uitwerking kijken of deze wens is in te passen.

- Kan het energienet in de wijk de extra vraag naar elektra aan?

EW: We hebben geen signalen dat dit niet zo is. Bij de verdere uitwerking wordt hierover bevestiging bij Stedin gevraagd.

- In besproken scenario's wordt HR++ glas voorgesteld. Is, met het oog op condensvorming aan de buitenkant, triple glas geen betere optie?

EW: Deze mogelijkheid nemen we mee bij de verdere uitwerking.



HET VERVOLG

Op 11 januari bespreken we de optie 'nieuwbouw'. We praten over verschillende scenario's en wat dit voor u betekent. Voorbereidingstip voor de projectgroepleden: lees de Woonvisie 2023-2027 van de gemeente Heemstede.

Meer over de nieuwbouwoptie leest u in onze volgende nieuwsbrief, die rond 18 januari komt.