

## NIEUWSBRIEF KOGENDIJK EN J. WIJANDWEG

Dit is de eerste nieuwsbrief over de aanpak van de Kogendijk 30 t/m 60 en de Jaap Wijandweg 2 t/m 42A en 9 t/m 47A.

U leest hierin informatie over de resultaten van de technische onderzoeken die wij gedaan hebben. Ook kunt u lezen welke varianten voor een mogelijke aanpak wij aan het uitwerken zijn. En wat de vervolgstappen zijn voor de komende maanden.

## RESULTATEN TECHNISCH ONDERZOEK

Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd in het pand en in enkele woningen. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

**Asbestonderzoek**

Het pand en enkele woningen zijn onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Dat is visueel onderzoek geweest. Dat wil zeggen dat er niet is gehakt of gebroken om asbest te ontdekken. Er is op enkele plekken asbest aangetroffen:

- Gasmeters in de meterkast
- Watermeterpunt in de voortuin
- Golfplaten op schuren.

De aanwezige asbest levert GEEN DIRECT GEVAAR op voor uw gezondheid. Wij adviseren u om niet te hakken of te breken op bovenstaande plekken, om het vrijkomen van asbest te voorkomen.

**Kwaliteit in de woningen**

Er is in een aantal woningen gekeken naar de woonkwaliteit in de woning. De conclusies:

- De woningen zijn klein en zijn niet groot genoeg om te voldoen aan de basiskwaliteit die wij onze toekomstige klanten willen bieden.
- De kwaliteit van keukens en badkamers voldoet nog, maar is wel sterk verouderd.
- De meterkast voldoet niet meer aan de huidige eisen. Er is bijvoorbeeld geen aardlekschakelaar.

- Slecht stucwerk in meerdere woningen.
- Het hang- en sluitwerk is in redelijke staat.

**Constructie van het pand (fundering)**

Constructief zijn er verschillen tussen de woningen. De woningen aan de Jaap Weijandweg zijn nog in goede staat. Er zijn wel scheuren in het pand ontstaan. Dit is het gevolg van temperatuurwisselingen en niet van verzakkingen.

In de woningen aan de Kogendijk zijn echter wel constructieve problemen geconstateerd. Er is sprake van verzakkingen en de ondersteuning van vloeren en wanden voldoen niet meer. Daarom komen er scheuren en hangen de vloeren scheef. Dit levert geen gevaarlijke situaties op voor korte termijn, maar moet wel binnen de te kiezen aanpak worden opgelost.

**Energietechnisch**

Er is onderzocht hoe de woningen energietechnisch verbeterd kunnen worden. Het energie label op dit moment is gemiddeld F. Kennemer Wonen wil al haar woningen binnen tien jaar naar minimaal label C verhogen. Hiervoor moeten maatregelen worden genomen op het gebied van verwarming en isolatie van de woningen, die op dit moment slecht is, bijvoorbeeld:

- Er is veel sprake van tocht door slechte kit, slechte staat van kozijnen en soms nog enkele beglazing.



- Daken zijn matig tot slecht, afhankelijk van het blokje woningen.
- Aanwezigheid open verbrandingstoestellen (geisers) in sommige woningen.

### BEWONERBIJEENKOMST 21 OKTOBER

Op 21 oktober organiseerden wij een bijeenkomst voor alle bewoners van bovenstaande woningen. Tijdens deze bijeenkomst presenteerden wij de resultaten van de onderzoeken. Daarna hebben wij met bewoners gesproken over de mogelijke varianten (zie verder in deze nieuwsbrief):

- Kogendijk: twee varianten zijn mogelijk: ingrijpende renovatie of sloop/nieuwbouw.
- Jaap Weijandweg: vier varianten zijn mogelijk: van klein onderhoud tot renovatie of sloop/nieuwbouw.

De meningen waren verdeeld over de varianten. De meeste bewoners vonden wel dat er minimaal flink onderhoud of renovatie nodig is aan de panden en de woningen. De resultaten van de onderzoeken waren voor de meeste bewoners herkenbaar.

Enkele opmerkingen van bewoners:

- We snappen dat de kwaliteit slecht is en er iets gedaan moet worden. Maar er moet wel rekening worden gehouden met de mening van bewoners.
- Ik hoor mijn burens letterlijk praten, dus kan er ook iets aan isolatie gedaan worden?
- Als jullie de Kogendijk slopen, willen wij dat de nieuwe woningen in dezelfde stijl worden teruggebouwd.
- Mijn badkamer is zo slecht, die moet echt worden aangepakt.
- Wat prettig dat er nu eindelijk wat meer duidelijkheid komt, we zitten al jaren in onzekerheid.



### VARIANTEN VOOR AANPAK

De onderzoeksresultaten zijn uitgewerkt in vier mogelijke varianten voor een aanpak. Voor de Kogendijk zijn alleen variant 3 en 4 nog een optie vanwege de verzakkingen in de constructie

#### **Variant 1: Onderhoud en veiligheid**

In deze variant voeren wij alleen die maatregelen uit die te maken hebben met de veiligheid van het wonen voor bewoners. Onder andere:

- Vernieuwen (bepaalde delen) van meterkast
- Vervangen open verbrandingstoestellen door centrale verwarming
- Plaatsen rookmelders
- Nalopen en repareren hang- en sluitwerk
- Nalopen en repareren van kapotte delen van badkamers en keukens.
- Kozijnen, daken, voegwerk en schilderwerk repareren.

Bij deze variant moet na maximaal tien jaar alsnog een grotere aanpak worden uitgevoerd.

#### **Variant 2: Onderhoud en kwaliteit**

In deze variant voeren wij de meeste maatregelen uit zoals benoemd onder variant 1. Dit vullen wij aan met maatregelen die de kwaliteit van het pand en de woningen verbeteren:

- Verbetering energiezuinigheid en isolatie van warmte en geluid (niet geheel op te lossen in deze variant).



- Vernieuwen en repareren van het casco (geheel nieuwe daken, en nieuw buitenwerk aan gevel en kozijnen).
- Plaatsen van mechanische ventilatie voor een beter binnenklimaat en een betere afvoer.
- Indien ouder dan 30 jaar: vervangen van keukens, badkamer en toilet.

Bij deze variant moet na maximaal 20 jaar een grotere aanpak worden uitgevoerd.

#### **Variant 3: Renovatie en duurzaamheid**

In deze variant wordt een ingrijpende renovatie uitgevoerd. De kwaliteit van de woningen worden op een hoog niveau gebracht om weer minimaal 30 jaar te kunnen verhuren:

- Kogendijk: Constructieve gebreken moeten worden opgelost (verzakkingen en scheuren): oa nieuwe vloeren beneden en boven.
- Uitgebreide verbetering van energiezuinigheid en isolatie van warmte en geluid (problemen zijn niet geheel op te lossen in deze aanpak)
- Vernieuwen en repareren van het casco (geheel nieuwe daken, en nieuw buitenwerk aan gevel en kozijnen).
- Installaties verbeteren of vernieuwen.
- Open verbrandingstoestellen vervangen door centrale verwarming.
- Mechanische ventilatie aanbrengen/vervangen
- Nieuwe badkamers, keukens, toilet
- Eventueel ruimtes samenvoegen voor een betere indeling van de woningen.

Tijdens deze renovatie moeten bewoners verplicht (tijdelijk) hun woning verlaten en wordt een sociaal plan opgesteld.

#### **Variant 4: Sloop / nieuwbouw**

Deze variant gaat uit van de sloop van de woningen. Op dit moment is dat een theoretische variant om de andere varianten mee te vergelijken. Deze variant wordt alleen een optie voor Kennemer Wonen wanneer de andere varianten technisch en/of financieel een minder gewenst resultaat opleveren. Voor de Kogendijk wordt dit wel al als optie overwogen.

Bij sloop/nieuwbouw moeten bewoners net als bij variant 3 verplicht hun woning verlaten en wordt een sociaal plan opgesteld.

### HOE GAAN WE NU VERDER?

Wij gaan een alle varianten uitwerken tot een meest wenselijke aanpak op basis van de volgende vragen:

- Is de toevoeging van kwaliteit voldoende, voor nu en de toekomst?
- Wat zijn de gevolgen voor bewoners, welke mogelijkheden bieden we bewoners?
- Wat zijn de kosten voor de uitvoering en kan Kennemer Wonen dat betalen?

De meest wenselijke aanpak hoeft niet voor alle woningen hetzelfde te zijn, dit kan gaan verschillen per blok. Begin van volgend jaar neemt het bestuur van Kennemer Wonen een besluit over de aanpak. Eind februari informeren wij alle bewoners over onze voorkeursaanpak. Daarna werken wij de aanpak verder uit, samen met bewoners.

### VRAGEN?

Wij maken een webpagina met alle informatie over de plannen rond de Kogendijk en de Jaap Weijandweg. U kunt deze informatie inzien vanaf december 2014 via [www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl). De presentatie van de bewonersbijeenkomst en de panelen met verschillende varianten kunt u hier nalezen.

Heeft u vragen over de inhoud van deze nieuwsbrief? Neemt u dan contact op met Leonie Postma. Zij is de woonconsulente van dit gebied. U kunt haar bereiken via (072-8222800) of door een

mail te sturen aan [info@kennemerwonen.nl](mailto:info@kennemerwonen.nl) t.a.v. Leonie Postma

