

Van: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
Verzonden: 21-09-2023 10:33
Aan: [redacted] <[redacted]@viverion.nl>,
[redacted] <[redacted]@viverion.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
BCC: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
Onderwerp: RE: rapportage Lenfert

Beste [redacted] en [redacted],
Wij hebben eind augustus overleg op het gemeentehuis gehad over het 'Rapport verbetering 't Lentfert'. Tijdens het overleg is o.a. besproken dat Viverion heeft gekozen voor scenario 4; sloop-nieuwbouw. Na dit overleg hebben wij het rapport intern besproken en hier een aantal opmerkingen en suggesties bij geplaatst, zie bijlage.
Wij zijn blij dat er een keuze is gemaakt en zijn benieuwd naar de vervolgstappen.
Tijdens ons overleg in augustus waren de vervolgstappen nog niet heel concreet. Is hier inmiddels meer duidelijkheid over?
Is er zicht op wanneer het bestuur over gaat tot besluitvorming? Wat is de planning?
Daarnaast ben ik ook benieuwd hoe de presentatie is verlopen voor de klankbordgroep.
Hoe is de terugkoppeling verlopen? En hoe wordt hier vervolg aan gegeven? Wordt er een participatie en communicatietraject voor opgestart?
Ik hoor het graag. Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Omgevingszaken



gemeente Rijssen-Holten
[redacted]

www.rijssen-holten.nl

Van: [redacted] <[redacted]@viverion.nl>
Verzonden: maandag 28 augustus 2023 17:29
Aan: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
Onderwerp: rapportage Lenfert

Beste [redacted]
In de bijlage de rapportage die [redacted] gemaakt voor de wijk 't Lentfert ter informatie.
We hebben ook veel bijlagen maar ik denk dat je hier geen behoefte aan hebt. (anders hoor ik dit morgen nog en stuur ik dit alsnog na).

Heeft u nog vragen?

Neemt u gerust contact met ons op. Wij helpen u graag. U kunt ons mailen via info@viverion.nl of bellen op nummer 088 – 321 32 10.

Huurzaken regelen vanuit huis en op een moment dat het u uitkomt? Dat kan. Hoe het werkt zie u in dit filmpje op YouTube: bit.ly/3pllHHe

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Vastgoed
[redacted]@viverion.nl
mijn werkdagen zijn: ma, di, woe, do

Larenseweg 28 | 7241CN Lochem | T.088-3213210 | www.viverion.nl |

U kunt 24/7 snel en makkelijk online uw huurderszaken regelen. Kijk voor meer informatie op www.viverion.nl.



Rapportage verbeteringsvoorstellen woonwijk 't Lenfert in Rijssen



Opsteller [REDACTED], vastgoedadviseur
Datum 26 juni 2023
Versie 2^e concept

Inhoud

| | | | | |
|----------|--|-----------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING | 4 | 4.2 GEMEENTE | 15 |
| | | | 4.2.1 DE TOP 5 PER ONDERWERP | 15 |
| 2 | SAMENVATTING | 7 | 5 BEWONERS | 17 |
| | | | 5.1 ALGEMEEN | 17 |
| 1.1 | AANLEIDING | 4 | 5.2 TRENDS DEMOGRAFIE) EN WONINGTYPE | 17 |
| 1.2 | DOEL | 4 | 5.3 LEEFTIJDOPBOUW | 17 |
| 1.3 | PLANGEBIED | 4 | 5.4 GEZINSGROOTTE | 18 |
| 1.4 | PRÉ-PROJECTTEAM | 5 | 5.5 WOONDUUR | 18 |
| 1.5 | OPBOUW VAN RAPPORTAGE | 5 | 5.6 RESULTATEN UIT ENQUÊTE | 19 |
| 1.6 | LEESWIJZER | 6 | 5.7 RESUMÉ BEWONERS | 19 |
| 3 | KADERS | 9 | 6 WONINGVOORRAAD EN -KWALITEIT | 20 |
| | | | 6.1 OPBOUW WIJK | 20 |
| 3.1 | ALGEMEEN | 9 | 6.1.1 COMPLEXEN 3101 EN 3102 | 20 |
| 3.2 | VIVERION | 9 | 6.1.2 COMPLEX 3103 | 20 |
| 3.2.1 | PORTEFEUILLEPLAN VIVERION 2020-2030; ONGEDATEERD | 9 | 6.2 KENMERKEN PER COMPLEX | 21 |
| 3.2.2 | HUURBELEID VIVERION VANAF 2021; D.D. 5 NOVEMBER 2020 | 9 | 6.2.1 COMPLEXEN 3101 EN 3102 – TYPE CF. FOTO 1 | 21 |
| 3.3 | GEMEENTE | 9 | 6.2.2 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 2 | 21 |
| 3.3.1 | BESTEMMINGSPLAN | 10 | 6.2.3 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 3 | 22 |
| 3.3.2 | WELSTANDSNOTA EN BEELDKWALITEITSPLAN | 10 | 6.2.4 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 4 | 22 |
| 3.4 | LANDELIJKE REGELGEVING | 11 | 6.2.5 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 5 | 23 |
| | | | 6.2.6 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 6 | 23 |
| 4 | PARTICIPATIE | 12 | 6.2.7 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 7 | 24 |
| | | | 6.3 INVENTARISATIE KWALITEIT WONINGEN | 24 |
| 4.1 | BEWONERS | 12 | 6.3.1 ASBEST IN DE WONING | 24 |
| 4.1.1 | ENQUÊTE | 12 | 6.3.2 BODEMONDERZOEK | 25 |
| 4.1.2 | KLANKBORDGROEP | 12 | 6.3.3 WOONKWALITEIT | 26 |
| 4.1.3 | OVERIGE PARTICIPANTEN | 12 | 6.3.4 BOUWTECHNISCHE KWALITEIT | 27 |
| 4.1.4 | BRAINSTORMSESSIE | 12 | 6.3.5 RECAPITULATIE | 29 |
| | | | 6.3.6 BRONVERMELDING | 29 |



| | | | | | |
|----------|---|-----------|-----------|--|-----------|
| 6.4 | ENQUÊTE | 30 | 9.6.1 | OVERZICHT UITKOMSTEN PER SCENARIO PER WONINGTYPE | 48 |
| 6.5 | VERENIGINGSGEBOUW STICHTING TERIPANG | 30 | 9.6.2 | OVERZICHT TOTALEN PER SCENARIO | 49 |
| 6.6 | RESUMÉ | 31 | 9.7 | RESUMÉ | 50 |
| 7 | OPENBARE RUIMTE | 32 | 10 | BIJLAGEN | 51 |
| 7.1 | WIJKBESCHRIJVING | 32 | | | |
| 7.2 | KWALITEIT VAN DE WIJK | 32 | | | |
| 7.3 | LEEFBAAROMETER | 32 | | | |
| 7.4 | ENQUÊTE KWALITEIT OPENBARE RUIMTE | 33 | | | |
| 7.5 | STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING | 34 | | | |
| 7.5.1 | STEDENBOUWKUNDIGE STUDIEMODELLEN | 34 | | | |
| 7.6 | RESUMÉ | 35 | | | |
| 8 | SWOT ANALYSE | 36 | | | |
| 9 | KOSTEN | 37 | | | |
| 9.1 | INLEIDING | 37 | | | |
| 9.2 | INSTANDHOUDINGSONDERHOUD | 37 | | | |
| 9.3 | RUIMTELIJKE INDELING EN INFRASTRUCTUUR | 37 | | | |
| 9.4 | SCENARIO'S | 37 | | | |
| 9.4.1 | UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S | 37 | | | |
| 9.4.2 | GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN KOSTENBEREKENINGEN | 39 | | | |
| 9.5 | RESULTATEN BEREKENINGEN | 40 | | | |
| 9.5.1 | COMPLEXEN 3101 EN 3102 – TYPE CF. FOTO 1 | 41 | | | |
| 9.5.2 | COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 2 | 42 | | | |
| 9.5.3 | COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 3 | 43 | | | |
| 9.5.4 | COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 4 | 44 | | | |
| 9.5.5 | COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 5 | 45 | | | |
| 9.5.6 | COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 6 | 46 | | | |
| 9.5.7 | COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 7 | 47 | | | |
| 9.6 | SAMENVATTING BEREKENINGEN | 48 | | | |



De opbouw van de complexen is:

| Complex | Grondgebonden | Aantallen woningen | |
|---------|---------------|--------------------|--------|
| | | Gestapeld | Totaal |
| 3101 | | 12 | 12 |
| 3102 | | 18 | 18 |
| 3103 | 91 | | 92 |
| Totaal | 91 | 30 | 121 |

Het woningbezit in het plangebied is versnipperd)¹, zie afbeelding 3.



Afbeelding 3 - Eigendomsverhouding

De eigendomsverhouding is op deze manier opgebouwd:

| Renverwijzing afbeelding 3 | Eigenaar | Versnipperd | Aantal |
|----------------------------|-------------------|------------------------------|--------|
| Rood omkaderd | Viverion | -- | 121 |
| Blauwe vulling | Viverion en koper | Woningblok versnipperd bezit | 13 |
| Rode vulling | Koper | -- | 16 |
| Totaal woningen | | | 150 |

¹ Versnipperd: verschillende eigenaren in één woningblok

² Actoren: Betrokken partijen in het proces

Van de totaal 31 woningblokken met woningen van Viverion zijn 13 woningblokken met gemengd eigendom.

1.4 Pré-projectteam

Voor het onderzoek en uitwerking is een préprojectteam opgezet. De taak van het préprojectteam is het verzamelen van gegevens, contacten leggen met bewoners en overige actoren² en het verwerken van alle informatie.

Het projectteam bestaat uit de volgende medewerkers:

| Teamlid | Functie | Verantwoordelijk voor |
|------------|------------------------|-------------------------|
| [Redacted] | Projectconsulent | Bewonersaspecten |
| [Redacted] | Projectconsulent | Bewonersaspecten |
| [Redacted] | Communicatieadviseur | Communicatie |
| [Redacted] | Vastgoedadviseur | Coördinatie, rapportage |
| [Redacted] | Projectleider vastgoed | Vastgoed gerelateerd |

1.5 Opbouw van rapportage

Dit rapport is op deze manier opgebouwd:

| Paragraaf | Onderwerp | Toelichting |
|-----------|--------------|---|
| 1 | Inleiding | Aanleiding, doel en kenmerken van het plangebied. |
| 2 | Samenvatting | Korte weergave van de informatie en resultaten. |
| 3 | Kaders | Regelgeving en randvoorwaarden die van toepassing zijn. |
| 4 | Participatie | Weergave van overlegmomenten met de verschillende actoren. |
| 5 | Bewoners | Demografische gegevens ³ over bewoners die in de wijk wonen. |

³ Demografische gegevens: Kenmerken van de bewoners zoals leeftijd, gezinsopbouw



| Paragraaf | Onderwerp | Toelichting |
|-----------|-----------------|--|
| 6 | Woningvoorraad | Kenmerken en kwaliteit van de woningen. |
| 7 | Openbare ruimte | Kwaliteit van de openbare ruimte en verkenning van stedenbouwkundige mogelijkheden bij eventuele herstructurering van de wijk. |
| 8 | SWOT-analyse | Sterke en zwakke punten van de wijk en kansen en bedreigingen die mogelijk kunnen plaatsvinden. |
| 9 | Kosten | Kostenberekeningen van de verschillende scenario's. |
| 10 | Bijlagen | Ter onderbouwing van het rapport zijn de uitwerkingen als bijlage bijgevoegd. |

1.6 Leeswijzer

Deze 2^e concept versie van het rapport is bedoeld als een praatstuk voor zowel in- als externe belanghebbenden.



2 Samenvatting

Paragraaf 3

In paragraaf 3 'Kaders' staan voorwaarden beschreven die belangrijk zijn voor de (her)ontwikkeling van de wijk 't Lenfert. Het gaat hierbij om beleidsuitgangspunten van Viverion, gemeentelijke en landelijke regelgevingen.

In deze paragraaf wordt onder ander het portefeuilleplan¹ aangehaald. Bij een eventuele herontwikkeling² van de wijk ontstaat de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de gewenste woningtransitie³ naar kleine, betaalbare en toegankelijke woningen.

Paragraaf 4

In paragraaf 4 'Participatie' staan de uitkomsten van de bewonersenquête en brainstormsessies. Er is een sessie geweest met de klankbordgroep, afvaardiging van stichting Teripang en huurdersvereniging. Verder is er ook een sessie geweest met bestuurders en medewerkers van Viverion en gemeente.

Uit de enquête blijkt dat 90% van de bewoners met plezier in de wijk wonen. Bewoners beoordelen met name de ruimte en het groen in de wijk positief. Wat betreft de woningen zijn de bewoners over het algemeen ook tevreden. De woninggrootte en tuin zijn door de bewoners positief benoemd. Negatieve punten van de woningen zijn het binnenklimaat, gehorigheid tussen de woningen, hoge energielasten en kwaliteit van badkamer, keuken en toilet.

De twee genoemde brainstormsessies hebben veel informatie over de bewoners, woningen en wijk opgeleverd. Bij eventuele sloop-nieuwbouw en herstructurering van de wijk is onder andere aandacht

¹ Portefeuilleplan: hierin staat alles wat met de woningvoorraad te maken heeft

² Herontwikkeling: verandering van de wijk

gevraagd voor het creëren van een gemêleerde wijk en het in stand houden van het Molukse contingent⁴.

Paragraaf 5

Paragraaf 5 'Bewoners' gaat dieper in op de achtergronden van de bewoners.

Zo is ook in deze wijk sprake van een sterke vergrijzing en het steeds kleiner worden van huishoudens. Deze ontwikkeling in de bevolkingsopbouw benadrukt de behoefte naar kleine, betaalbare en toegankelijke woningen.

Paragraaf 6

In deze paragraaf 'Woningvoorraad en -kwaliteit' worden de typen woningen en de kwaliteit van de woningen beschreven. De appartementen is als één woningtype gekenmerkt, de grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in zes verschillende woningtypen.

Op basis van eerdere gemaakte asbestinventarisaties is een overzicht opgesteld met de onderdelen in/aan de woningen die mogelijk van asbest zijn.

In de bodem blijkt na een bodemonderzoek dat in 2021 is uitgevoerd dat de bodem niet is vervuild met asbest.

De uitkomst van de inventarisatie naar de woon- en bouwtechnische kwaliteit is met een rapportcijfer van 1 tot 10:

| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Woonkwaliteit | 5,2 | 5,7 | 5,5 | 5,3 | 5,7 | 5,5 | 6,2 |
| Bouwtechnische kwaliteit | 5,3 | 5 | 4,5 | 4,8 | 4,5 | 4,8 | 4,7 |
| Totaal score | 5,3 | 5,4 | 5,0 | 5,1 | 5,1 | 5,2 | 5,5 |

³ Woningtransitie: Overgang van huidige woningbezit naar gewenste woningbezit

⁴ Molukse contingent: vastgesteld aantal woningen voor de Molukse gemeenschap



Paragraaf 7

Paragraaf 7 'Openbare ruimte' gaat dieper in op de kwaliteit van de wijk en de kansen die ontstaan bij een eventuele herstructurering van de wijk.

't Lenfert is een wijk uit eind jaren vijftig begin jaren, met lange doorgaande straten met in het centrum van de wijk een concentratie aan huurwoningen. Positief aan de wijk zijn de diepe voortuinen en het vele openbaar groen. Door het klimaatverandering is er bij hevige regenval sprake van wateroverlast. Ook zijn er in de wijk weinig tot geen voorzieningen getroffen tegen hittestress.

Volgens de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is de beoordeling dat het wonen in deze wijk positief is beoordeeld.

In opdracht van Viverion heeft er een stedenbouwkundige verkenning plaatsgevonden naar welke mogelijkheden er ontstaan als de wijk geherstructureerd zou worden. In deze paragraaf staan drie verschillende stedenbouwkundige studiemodellen afgebeeld. In alle drie modellen komt het wonen in het groen goed naar voren. In de modellen is uitgegaan van hetzelfde aantal woningen als de wijk nu ook heeft.

Paragraaf 8

In deze paragraaf is een SWOT-analyse¹ opgesteld.

Paragraaf 9

In paragraaf 9 'Kosten' zijn per woningtype vier verschillende scenario's uitgerekend. De vier scenario's zijn:

1. Groot onderhoud en verduurzamen (label A).
 - a. Met als toevoeging bij de appartementen:

- i. Vergroten badkamer.

2. Idem als 1 met als toevoeging:

- a. Appartementen:

- i. Plaatsen van een liftinstallatie.

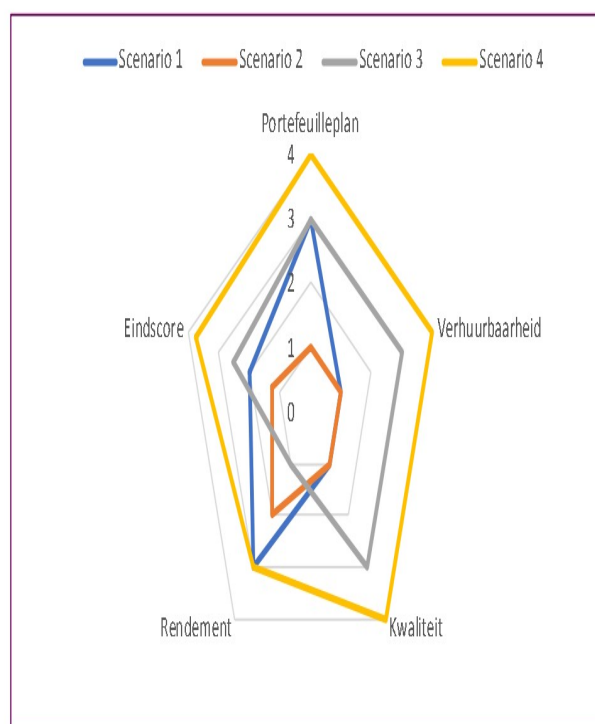
- b. Grondgebonden woningen:

- i. Creëren van open keuken en vergroten badkamer ten behoeve van een tweede toilet.

3. Idem als 2 met als toevoeging het gasloos maken van de appartementen en woningen.

4. Als laatste scenario is sloop-nieuwbouw uitgerekend.

De uitkomsten van de scenario-berekeningen zijn:



¹ SWOT-analyse: overzicht van sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen



3 Kaders

3.1 Algemeen

Bij planvorming moeten we rekening houden met de verschillende wensen en eisen van de verschillende partijen en de regelgeving. In deze paragraaf worden de kaders nader toegelicht.

3.2 Viverion

De vastgestelde (beleids)uitgangspunten van Viverion die van invloed zijn op de planvorming zijn met name het portefeuilleplan en het huurbeleid.

3.2.1 Portefeuilleplan Viverion 2020-2030; ongedateerd

De relevante uitgangspunten vanuit het portefeuilleplan voor de herontwikkeling van de wijk 't Lenfert zijn:

- Sterke vergrijzing;
- Huishoudensverdunding (1- en 2- persoons huishoudens);
- Toename van behoefte aan geschikte (gelijkvloerse) woningen, klein en betaalbaar;
- Kleine toename aan sociale huurwoningen (tot 2030 toename van ± 67 vhe's)¹, na 2035 neemt de behoefte af;
- Als sprake is van verkoop concentreert zich dat op (grote) gezinswoningen;
- Bestaande woningen isoleren en verduurzamen tot gemiddeld een energie-index van $\leq 1,18$ (volgens Nader Voorschrift 2015).

3.2.2 Huurbeleid Viverion vanaf 2021; d.d. 5 november 2020

- Betaalbare huren voor huidige en toekomstige huurders;
- Een hogere huuropbrengst op de lange termijn om voldoende financiële slagkracht te houden;
- Te hanteren streefhuur per product (tabel 2 uit het huurbeleid):

| Streef % en aftoppen | | | |
|--|----------|-----------------------------|------------------|
| Productgroep* | Streef % | Aftoppen indien voorkomend? | Aftoppingsbedrag |
| EGW groot, luxe en energiezuinig | 70% | Nee | -- |
| Ruime EGW (100 m ² +)) | 66% | Ja | € 663,40 |
| Reguliere EGW | 65% | Ja | € 619,01 |
| Kleine grondgebonden woning | 69% | Ja | € 619,01 |
| Gelijkvloerse woningen | 74% | Nee | -- |
| Niet-gelijkvloerse, niet-grondgeb. woning | 68% | Nee | -- |
| Overige keuzes | | | |
| Alle sociale huurwoningen worden altijd begrensd door de maximale huur voor sociale huurwoningen € 737,14 in 2020. | | | |
| Woningen < 132 WWS-punten worden altijd begrensd op € 432,51 (kwaliteitskortingsgrens). | | | |

Afbeelding 4 – Matrix uit huurbeleid met streefhuurpercentages

3.3 Gemeente

De gemeente voert haar ruimtelijke beleid vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende beleidsinstrumenten. Deze beleidsinstrumenten bestaan uit bestemmingsplan, welstandsnota en beeldkwaliteitsplan.

De ruimtelijke kwaliteit wordt met name bepaald vanuit het bestemmingsplan. De vormgeving van de bebouwing wordt bepaald vanuit de welstandsnota en beeldkwaliteitsplan.

¹ Vhe's; verhuurbare woningen



3.3.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van 29 maart 2012 is op dit gebied van toepassing. De bestemmingsplankaart ziet er zo uit:



Verwijzing:

- Geel wonen;
- Oranje maatschappelijk;
- Groen groene inrichting;
- Grijs verkeer.

Afbeelding 5 – Fragment bestemmingsplankaart met het plangebied

De meest belangrijke regels uit het bestemmingsplan voor de grondgebonden woningen zijn:

- Bebouwing is alleen toegestaan binnen de gele vlakken.
- Op het perceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd.
- Goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 6,5 en 10,5 meter.

Voor wat betreft de appartementen zijn de belangrijke regels:

- Bebouwing is alleen toegestaan binnen de gele vlakken.
- Het aantal woningen mag niet meer zijn dan het bestaande aantal per bouwvlak.
- De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing plus 10%.

Het bestemmingsplan is ruim opgezet. Dat biedt wel mogelijkheden voor eventuele nieuwbouw zonder dat een bestemmingsplanwijziging

direct nodig is. Echter, een bestemmingsplan dient binnen een periode van tien jaar telkens opnieuw te worden vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat in 2022 het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld had moeten worden. Mogelijk dat hierbij al rekening is gehouden met eventuele nieuwbouwplannen.

3.3.2 Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

Bij de aanvraag van een bouwplan voor een omgevingsvergunning wordt deze altijd getoetst aan de welstandsnota.

In de welstandsnota staan verschillende regiems beschreven, namelijk A] handhaven en respecteren en B] wijzigen incidenteel dan wel planmatig.

Bij het handhaven en respecteren is het uitgangspunt om de huidige ruimtelijke structuur en beeld als uitgangspunt te hanteren voor nieuwe ontwikkelingen. Bij het wijzigen wordt een bewuste verandering toegestaan.

De wijk 't Lenfert valt in de welstandsnota onder de categorie naoorlogse uitbreidingen.

Voor 't Lenfert geldt het volgende welstandsbeleid:

- De huidige bebouwingskarakteristieken moeten worden gerespecteerd.
- Vernieuwing wordt toegestaan onder voorwaarde dat deze minimaal gelijkwaardige architectonische kwaliteit heeft.
- Nieuwe invullingen op stedenbouwkundig gebied is op sommige plekken toegestaan om zo de wijk een kwaliteitsimpuls te geven.

Voor de naoorlogse uitbreidingen is een beeldkwaliteitsplan niet van toepassing.



3.4 Landelijke regelgeving

Voor bouwen, zowel onderhoud als nieuwbouw, is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

Daarnaast is bij nieuwbouw de energieprestatie volgens BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) van toepassing.

Omdat onze zomers steeds warmer worden is het noodzakelijk om maatregelen te treffen om oververhitting in de woningen te voorkomen. Hiervoor is een nieuwe indicator ingevoerd waar de nieuwe woningen aan moeten voldoen, namelijk $TO_{p,i}$ ¹.

¹ $TO_{p,i}$: indicatie van het risico op temperatuuroverschrijving in de woning



4 Participatie

Voor een goede en brede beeldvorming van de woningen en de wijk is contact gezocht met bewoners, gemeente, huurdersvereniging en Stichting Teripang.

4.1 Bewoners

4.1.1 Enquête

Om informatie te krijgen van de bewoners van zowel huur- als koopwoningen is in juni '21 een enquête uitgezet. De response was boven verwachting, in totaal hebben 107 bewoners de enquête ingevuld en teruggestuurd.

Op hoofdlijnen is het volgende uit de enquête gekomen:

| Positief beoordeeld | Negatief beoordeeld |
|--|---------------------------------------|
| Wijkniveau | |
| Het wonen in de wijk (92% is positief) | Snelheid van het verkeer |
| De hoeveelheid groen in de wijk | Gebrek aan speelveld oudere kinderen |
| De ruimtelijke opzet | |
| De netheid in de wijk (weinig rommel) | |
| | |
| Woningen | |
| Algehele indruk (65% tevreden) | Energiezuinigheid, hoge energielasten |
| De grootte en de indeling | Gehorigheid tussen de woningen |
| Grootte van de tuin | Verwarming en ventilatie |
| | Badkamer, keuken en toilet |
| | |
| Woonbeleving | |
| Met plezier wonen (90%!) | |
| Prettig onderling contact | |

Gedetailleerdere uitkomsten uit de enquête staan beschreven in de volgende paragrafen.

4.1.2 Klankbordgroep

Via een nieuwsbrief is een oproep aan de bewoners gedaan om lid te worden van de te vormen klankbordgroep. Het doel van de klankbordgroep is om met Viverion mee te denken en te praten over de toekomst van de woningen en de wijk. Zeven bewoners hebben zich hiervoor opgegeven. Regelmatig is er overleg met de klankbordgroep.

4.1.3 Overige participanten

Naast bewoners is ook contact gezocht met leden van Stichting Teripang en de huurdersvereniging Stichting Huurdersbelangen Diepenheim/Markelo/Rijssen.

Stichting Teripang is een vereniging voor bewoners met een Molukse achtergrond. Met deze stichting is een huurovereenkomst afgesloten voor het gebruik van hun verenigingsgebouw. Regelmatig gebruikt het préprojectteam het gebouw. Verder vindt in dit gebouw wekelijks een spreekuur voor de bewoners plaats. Hiermee is Viverion zichtbaarder aanwezig in de wijk.

De huurdersvereniging wordt tijdens het reguliere overleg bijgepraat.

4.1.4 Brainstormsessie

Op 2 februari '23 heeft er een brainstormsessie plaatsgevonden met leden van de klankbordgroep, Stichting Teripang en huurdersvereniging. De organisatie voor deze sessie lag in handen van Viverion en gemeente.

Tijdens deze bijeenkomst werden vier groepjes samengesteld. De groepjes bespraken vier vooraf bepaalde thema's. De uitkomsten hiervan werden in de hele groep besproken.

Dit heeft het volgende opgeleverd:



| Vnr | Input | Reactie Viverion |
|--|---|---|
| Bewoners, participatie en welzijn | | |
| 1 | Meer inspraak gewenst. | Het is goed om hier duidelijke afspraken over te maken. Transparantie is in dit proces een belangrijk uitgangspunt. Inspraak komt bij het doornemen van het verbeterrapport met scenario's. |
| 2 | Inspraak is belangrijk, maar wat wordt er mee gedaan. | Bewoners hebben natuurlijk inspraak. Hun inbreng nemen we mee in de plannen. Het is belangrijk om bewoners te vertellen wat we met de opmerkingen doen. Daarbij moeten we ook uitleggen wat de overwegingen waren. |
| 3 | Te weinig persoonlijk contact vanuit Viverion. | <ul style="list-style-type: none"> Viverion is elke week in de wijk aanwezig in het gebouw van Teripang. Dat is een inloopsprekuren op donderdagmiddag van 15.30 tot 16.30 uur. Iedereen kan daar binnenlopen met vragen of opmerkingen. We zorgen ervoor dat het duidelijker is wanneer we in het gebouw van Teripang aanwezig zijn. Daarnaast kunnen bewoners altijd een persoonlijke afspraak maken met een medewerker van Viverion via 088 – 321 32 10. <p>Later in het project maken we een communicatieplan. Daarin nemen de persoonlijke contactmomenten zeker een grote plaats in!</p> |

| Vnr | Input | Reactie Viverion |
|---|---|---|
| 4 | Meer contactmomenten met meer bewoners. | Zie punt 3. |
| 5 | Positief gewaardeerd was het persoonlijke contact tijdens het ophalen van de enquête en de nieuwsbrieven. | Zie punt 3. |
| 6 | Molukse gemeenschap wil bij elkaar blijven wonen. Dat geldt ook voor de Nederlandse wijkbewoners. | Indien er sprake is van sloop-nieuwbouw dan worden de rechten van de huidige bewoners van de wijk geregeld in een sociaal plan. Daarin staat onder andere in op welke manier mensen recht hebben op terugkeer in de wijk. |
| 7 | Gemêleerde wijk met diverse doelgroepen, jong en oud. | Dit heeft ook de voorkeur van Viverion. Bij het maken van de plannen houden we hier rekening mee. Viverion moet wel rekening houden met de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente. |
| Woning: kwaliteit, doelgroep en differentiatie | | |
| 8 | Woningen verbruiken veel energie t.g.v. geen of slechte isolatie. | Of we de woningen gaan opknappen of nieuw bouwen, daarna zijn er alleen maar energiezuinige woningen. Wanneer de plannen klaar zijn, lichten we toe hoe dit punt in de plannen is opgenomen. |
| 9 | Gehorigheid tussen de woningen is groot. | Dit is eigenlijk alleen op te lossen met nieuwbouw. Dan zijn er bouweisen die daarop letten. In bestaande bouw zijn er wel technische oplossingen mogelijk, maar die zijn erg ingrijpend. Zie verder reactie punt 8. |
| 10 | Appartementen slopen en nieuw bouwen. | Volgt uit de verschillende scenario's. Alle mogelijkheden nemen we daarin mee. |



| Vnr | Input | Reactie Viverion |
|--|---|---|
| 11 | De mening over de grondgebonden woningen verschilt. Helft is voor renovatie, andere helft voor sloop-nieuwbouw. | Volgt uit de verschillende scenario's. Alle mogelijkheden nemen we daarin mee. |
| 12 | Grondgebonden woningen slopen tot fundering. Op bestaande fundering nieuwe woning bouwen. | Volgt uit de verschillende scenario's. Alle mogelijkheden nemen we daarin mee. Het is afhankelijk van de afmetingen van de bestaande woningen. |
| 13 | Bij de kleine grondgebonden woningen is de toegankelijkheid naar de verdieping slecht. Er is geen ruimte voor een stoeltjeslift. | Afhankelijk van het scenario dat we kiezen, is dit wel/niet op te lossen. Bij opknappen van de woningen blijft de ruimte beperkt. Bij nieuwbouw kan dit natuurlijk wel. |
| 14 | Nieuwe woonvormen met jongere en ouderen die elkaar helpen. | Dit volgt uit de keuze van de verschillende scenario's. Viverion moet wel rekening houden met de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente. |
| 15 | Geen ventilatiemogelijkheden aanwezig in woonkamer door ontbreken van openslaande ramen. | Of we de woningen gaan opknappen of nieuw bouwen, daarna zijn er alleen maar woningen met goede ventilatievoorzieningen. Wanneer de plannen klaar zijn, lichten we toe hoe dit punt in de plannen is opgenomen. |
| 16 | Bij bepaalde woningen is de keuken te klein om koelkast en wasmachine te plaatsen. Deze apparaten staan of op de verdieping of in de ongeïsoleerde berging. | Afhankelijk van het scenario dat we kiezen, is dit wel/niet op te lossen. Bij opknappen van de woningen blijft de ruimte beperkt. Bij nieuwbouw kan dit natuurlijk wel. |
| Duurzaamheid: ambitie, circulariteit en hittestress | | |
| 15 | Goed geïsoleerd en van het gas af. | Of we de woningen gaan opknappen of nieuw bouwen, |

| Vnr | Input | Reactie Viverion |
|--|---|---|
| | | daarna zijn er alleen maar energiezuinige woningen. Bij het opknappen van de woningen moeten we onderzoeken of gasloos haalbaar is. |
| 16 | Zelf voorziend in energieopwekking en mogelijkheid van opslaan energie. | Viverion volgt de technische ontwikkelingen en past ze toe waar mogelijk. |
| 17 | Maatregelen tegen hittestress door veel groen in de wijk, groene daken, grasklinkers parkeerplaatsen. | Dit nemen we mee in de plannen. |
| 18 | Groene tuin die regenwater kan opvangen. | Bij handhaven van de huidige woningen is dit nader te overleggen met de bewoners. Bij nieuwbouw nemen we in het huurcontract op hoeveel tuin er maximaal bestraat mag worden. |
| 19 | Regenwater opslaan voor gebruik doorspoelen toilet. | Dit nemen we mee in ontwikkeling van de plannen. |
| 20 | Aandacht voor circulair slopen. | Dit nemen we mee als we de aannemer gaan selecteren. |
| Openbare ruimte: groen, verkeer en parkeren | | |
| 21 | Graaf Ottostraat wordt te hard gereden. Autoluw maken? | Het autoluw maken van straten is aan de gemeente. Dit moet verkeerstechnisch tot de mogelijkheden behoren. Wanneer uit de planvorming blijkt dat dit wenselijk is, stellen we dit voor aan de gemeente. |
| 22 | Het vele groen in de wijk behouden. | Viverion en de gemeente zijn hier voorstander van. Denk hierbij ook aan biodiversiteit. Dus niet alleen grasvelden. |
| 23 | Verskil in kwaliteit tussen de Kaempe en Graaf Ottostraat. Kwaliteit van de Kaempe wordt gewaardeerd. | Er komt evenveel aandacht voor beide straten. |



| Vnr | Input | Reactie Viverion |
|-----|---|--|
| 24 | Graaf Ottostraat heeft bij regen last van wateroverlast. Water komt van de 'berg' af. | Wanneer meer informatie bekend is over de plannen, kan de gemeente hier invulling aan geven. |
| 25 | Voetpaden onlogisch aangelegd. Ook omhoog gekomen stoeptegels t.g.v. boomwortels. | Zie antwoord punt 24. |

Tijdens de evaluatie van de bijeenkomst is het volgende opgemerkt:

| Vraag en/of opmerking | Reactie Viverion |
|--|--|
| Bewoners hebben het gevoel dat ze aan het lijntje worden gehouden. Het duurt namelijk al zo lang en er is nog steeds geen duidelijkheid. | Het klopt helemaal dat het lang duurt. Viverion had dat ook liever anders gezien. Maar door onder andere capaciteitsgebrek gaat het proces minder snel dan gewenst. We willen zorgvuldig een keuze maken en helaas kost dat veel tijd. |
| Bewoners kunnen niet voorstellen dat Viverion al geen plannen klaar heeft. | Dit wordt met klem ontkend! Viverion is nog steeds bezig met het afwegen van de verschillende scenario's. Het kan nog alle kanten uitgaan. Van het opknappen van de woningen en ze energiezuinig maken, tot sloop en dan nieuwbouw. |
| Waarom krijgen de bewoners in 't Lenfert geen coulance met de jaarlijkse huurverhoging? Ondanks geen/slechte isolatie en slechte kwaliteit van de woningen toch een huurverhoging. | Dit punt neemt Viverion mee bij het bepalen van de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging. |
| Communicatie tussen bewoners en instanties verloopt slecht en wordt niet begrepen. | Viverion vindt het belangrijk en doet haar uiterste best voor een goede communicatie met haar bewoners. |
| Waarom zijn woningeigenaren niet voor deze bijeenkomst uitgenodigd? Het gaat hun toch ook aan. | De woningeigenaren worden wel betrokken bij het delen van informatie. Ook hebben zij destijds deelgenomen aan de enquête. Maar alleen leden van de klankbordgroep waren uitgenodigd. |

| Vraag en/of opmerking | Reactie Viverion |
|-----------------------|--|
| | En in de klankbordgroep zitten geen woningeigenaren. |

Bij de afsluiting van de bijeenkomst werd door alle aanwezigen aangegeven dat zij de bijeenkomst positief hadden ervaren.

4.2 Gemeente

Op 13 oktober '22 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met gemeente en Viverion. Het resultaat van de bijeenkomst heeft geleid tot een top vijf met suggesties en aandachtspunten per onderwerp.

4.2.1 De top 5 per onderwerp

| Vnr | Input | Vervolg |
|---|--|--|
| Bewoners, participatie en welzijn | | |
| 1 | Alles wat je voor mij doet, maar niet met mij, doe je tegen mij | Wordt invulling gegeven medio januari brainstormsessie klankbordgroep, huurderorganisatie en Teripang. Daarna nieuwsbrief. |
| 2 | Bewoners <u>vooraf</u> betrekken | Idem als 1 |
| 3 | Klankbordgroep, leden stichting Teripang en huurdersorganisatie betrekken | Idem als 1 |
| 4 | Iets te kiezen hebben binnen de kaders | In later stadium van toepassing. |
| 5 | Managen van verwachtingen, duidelijk, open en eerlijk | Duidelijk aangeven in komende nieuwsbrief wat bewoners kunnen verwachten. Ook opnemen stip op de horizon. |
| Woning: kwaliteit, doelgroep en differentiatie | | |
| 6 | Verschillende doelgroepen en woningtypes. Doelgroepen huur en koop. Koop: sociaal en vrije sector Duplex voor oud en jong | Aansluiten op portefeuilleplan van Viverion. Koppeling maken met nieuw woningmarktonderzoek. Denk hierbij ook aan circulair en CO ₂ neutraal bouwen |



| Vnr | Input | Vervolg |
|--|---|---|
| 7 | Kiezen voor sloop-nieuwbouw (meerderheid) Kiezen voor renoveren (minderheid) | Afwachten op uitkomsten scenarioberekeningen met voor- en nadelen. |
| 8 | Aandacht voor Molukse contingent | In later stadium van toepassing. |
| 9 | Aandacht voor huidige huizenbezitters | Eigenaren worden meegenomen bij de planvorming. |
| 10 | Opnemen/inpassen wijkgebouw | Op termijn in overleg met Teripang. |
| Duurzaamheid: ambitie, circulariteit en hittestress | | |
| 11 | Meenemen in op te stellen wijkuitvoeringsplan (WUP) | Na vaststelling van te nemen ingrepen gezamenlijke invulling duurzaamheid |
| 12 | Waterhuishouding van woningen en openbare ruimte | Idem als 1 |
| 13 | Woningen energie-overschot en opslaan van energie | Afhankelijk van keuze en technologische ontwerp |
| 14 | Levensloopbestendige woningen | Idem als 1.... |
| 15 | Inpassen hittestress en klimaatadaptatie in woningontwerpen. Positionering glasopeningen aan zonzijde | Bij uitwerken plannen |
| Openbare ruimte: groen, verkeer en parkeren | | |
| 16 | Parkeervoorzieningen koppelen aan duurzaamheid | Ongeacht keuze woningen planvorming voor |
| 17 | Klimaatadaptatie en hittestress | Als 1 |
| 18 | Upgrade van de kwaliteit en biodiversiteit | Als 1 |
| 19 | Ontmoeten in het groen, treffen van voorzieningen | Als 1 |
| 20 | Veilige, toekomstbestendige inrichting | Als 1 |



5 Bewoners

5.1 Algemeen

De binding aan de wijk is groot, 88% van de bewoners hebben aangegeven in de wijk te willen blijven. Ook zijn de bewoners over het algemeen (zeer) tevreden over de wijk wonen. (bron: enquête onder bewoners juni '21)

In de wijk staan grondgebonden¹ en gestapelde² woningen. Een deel van de grondgebonden woningen is gereserveerd voor bewoners met een Molukse achtergrond. Deze bewoners worden vertegenwoordigd door leden van stichting Teripang. Een klein aantal grondgebonden woningen is in het verleden verkocht, hierdoor is er sprake van versnipperd bezit³.

Met name in de gestapelde woningen wonen kwetsbare bewoners. Diverse organisaties begeleiden deze kwetsbare bewoners. In welke omvang en welke hulporganisaties nog actief zijn is niet bekend. Bij eventuele sloop-nieuwbouw hebben deze bewoners extra aandacht/begeleiding nodig.

Het inkomensniveau van huurders is gemiddeld beneden modaal. Bij woningeigenaren ligt het inkomens- en opleidingsniveau hoger. Bij deze groep is het inkomen gemiddeld boven modaal en het opleidingsniveau is middelbaar.

Ongeveer 15% van de bewoners in 't Lenfert hebben geen inkomsten uit arbeid.

(bron: Whize)

5.2 Trends demografie⁴ en woningtype

De komende jaren is er sprake van sterke vergrijzing. Daarnaast is de trend dat de samenstelling van het huishouden steeds kleiner wordt.

Door de veranderende demografische samenstelling is er een kwalitatieve behoefteverandering. Zo ontstaat er meer behoefte aan huurwoningen die klein, toegankelijk (zonder traplopen) en betaalbaar (geschikt voor 1 á 3 persoons huishoudens) zijn.

Op langere termijn lijkt de vraag naar sociale huurwoningen af te nemen ten gunste van koopwoningen. De uitkomst van de enquête bevestigt dit. Tweederde van de bewoners die geneigd zijn om te verhuizen wil kopen (bron: enquête onder bewoners juni '21).

Echter, op de kortere termijn (10 á 15 jaar) is er een kleine groei verwacht in sociale huurwoningen.

5.3 Leefstijlopbouw

De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoners in de grondgebonden huurwoningen is 55 jaar en in de gestapelde huurwoningen 39 jaar.

In de grondgebonden woningen zijn elf hoofdbewoners 75 jaar en ouder. Hierbij zijn twee hoofdbewoners ouder dan 90 jaar en zes hoofdbewoners ouder dan 80 jaar.

In de gestapelde woningen is één bewoner 91 jaar en één bewoner 88 jaar.

Met name deze oudere bewoners hebben ook extra begeleiding nodig bij de toekomstige bouwactiviteiten.

Onderstaande grafieken geven overzicht in de verschillende leeftijdsgroepen (bron: Tobias):

¹ Grondgebonden woningen: eengezinswoningen

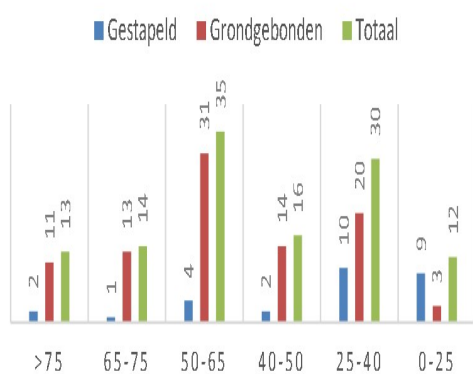
² Gestapelde woningen: appartementen

³ Versnipperd bezit: verschillende eigenaren in één woningblok

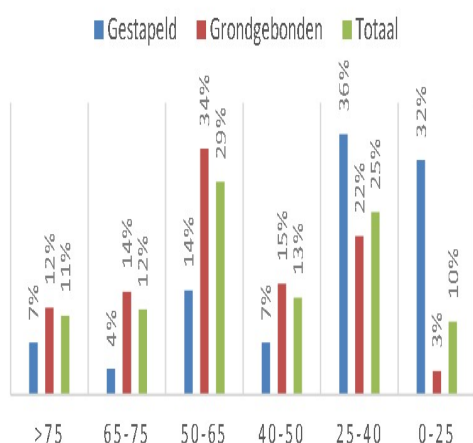
⁴ Demografie: kenmerken van de bevolking



LEEFTIJDOPBOUW IN AANTALLEN



LEEFTIJDOPBOUW IN %



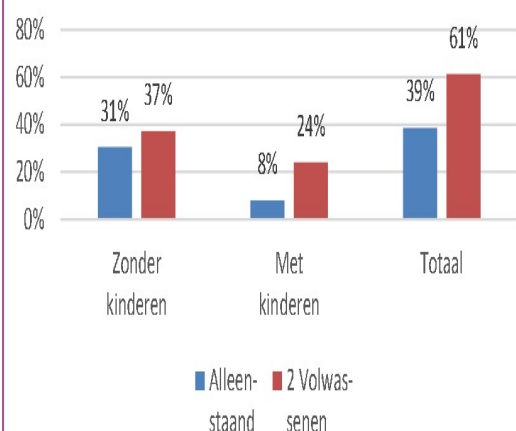
5.4 Gezinsgrootte

In onderstaande afbeelding staat de verdeling met huishoudgrootte

(bron: gegevens uit de enquête).

Het is niet bekend hoe de gezinsgroottes verdeeld zijn over de grondgebonden en gestapelde woningen. De inschatting is dat de alleenstaanden met name in de gestapelde woningen wonen.

Gezinsgrootte



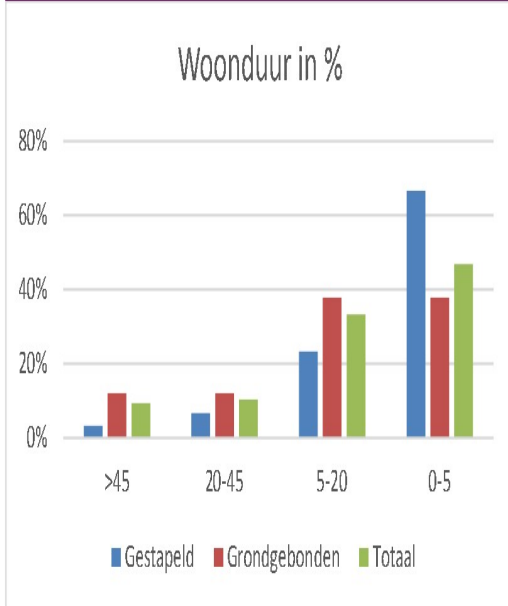
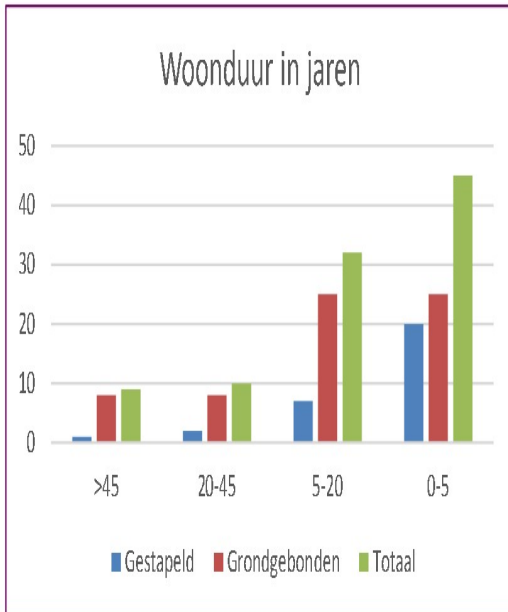
5.5 Woontuur

De gemiddelde woontuur van de grondgebonden en gestapelde huurwoningen samen is 15 jaar. Maar, tussen de grondgebonden en de gestapelde woningen zit een verschil. De gemiddelde woontuur bij de grondgebonden woningen is 18 jaar en bij de gestapelde woningen 8 jaar.

Bij de grondgebonden woningen ligt het zwaartepunt bij een woontuur van 5-20 jaar. Die bij de gestapelde woningen 0-5 jaar.

Ook komt er lange woontuur voor. Bij de grondgebonden woningen wonen acht huishoudens en bij de gestapelde woningen één huishouden die vanaf oplevering er wonen.





5.6 Resultaten uit enquête

De hoofdpunten van de bewonersaspecten uit de enquête zijn (bron: enquête onder bewoners juni '21):

- Met elkaar omgaan:
De onderlinge verstandhouding tussen de bewoners is goed. Van de respondenten)¹ is zelfs 90% zeer tevreden over de

manier waarop de bewoners met elkaar omgaan. 93% geeft aan dat zij prettig contact hebben met de andere bewoners.

- Huren of kopen:
Indien er sprake is van verhuizen binnen vijf jaar dan kiest circa 1/3 van de respondenten weer voor een huurwoning.
- Woonplezier:
Verder geeft 88% van de respondenten aan dat zij in de wijk 't Lenfert willen blijven wonen. Het woonplezier in de wijk is hoog, namelijk 90% van de respondenten wonen met veel plezier in deze wijk.

5.7 Resumé bewoners

De kenmerken van de gemiddelde bewoner in de wijk 't Lenfert zijn:



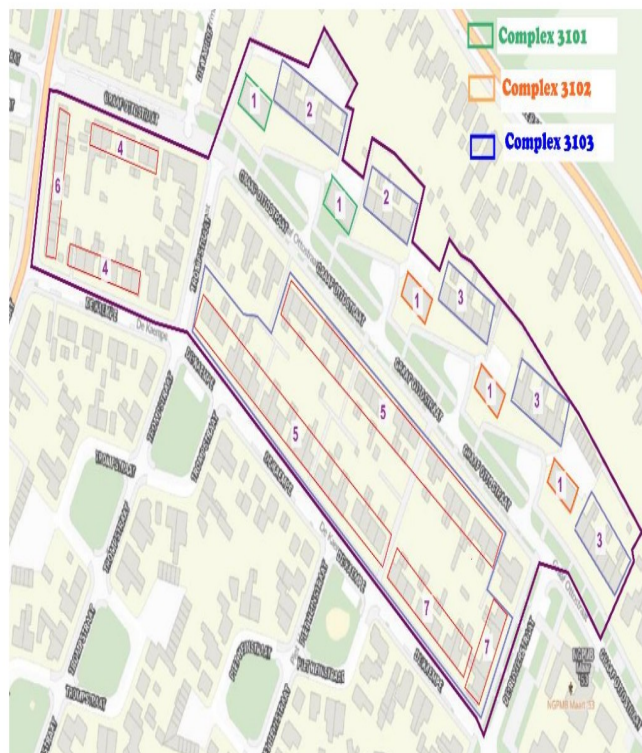
¹ Respondenten: bewoners die de enquête hebben ingevuld



6 Woningvoorraad en -kwaliteit

6.1 Opbouw wijk

De wijk en woningen zijn als volgt opgebouwd:



Afbeelding 6 – Situatie met fotonummers

6.1.1 Complexen 3101 en 3102



Foto 1

6.1.2 Complex 3103



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





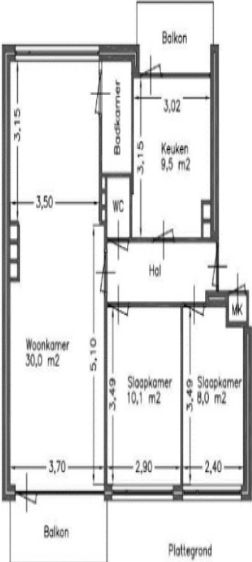
Foto 7





6.2 Kenmerken per complex

Op de volgende pagina's staan de kenmerken per complex beschreven.

6.2.1 Complexen 3101 en 3102 – type cf. foto 1

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|---|--------------------------|---|
|  | Woningtype | Gestapeld zonder lift |
|  | Aantal woningen | Com 3101 – 12 Com 3102 – 18 Totaal 30 |
| | Aantal verkocht | 0 |
| | Streefhuur | € 452 |
| | Huurcontract | € 437 |
| | Bouwjaar | 1963/1964 |
| | Energie GBO ¹ | 3,11/G-label 70 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 40 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 10 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 2 |
|  | WOZ waarde | € 154.200 |

6.2.2 Complex 3103 – type cf. foto 2

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|--|-------------------|-----------------------------------|
|  | Woningtype | Grondgebonden |
| | Aantal woningen | 11 |
| | Aantal verkocht | 1 |
| | Streefhuur | € 537 |
| | Huurcontract | € 537 |
|  | Bouwjaar | 1964 |
| | Energie GBO | 2,12/E-label 79 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 38 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 11 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 4 |
| | WOZ waarde | € 252.364 |
|  | | |

¹ GBO: gebruiksoppervlakte



6.2.3 Complex 3103 – type cf. foto 3

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|---|-------------------|-------------------|
|  | Woningtype | Grondgebonden |
| | Aantal woningen | 16 |
| | Aantal verkocht | 2 |
| | Streefhuur | € 533 |
| | Huurcontract | € 533 |
| | Bouwjaar | 1963/1964 |
| | Energie | 2,51/F-label |
| | GBO | 76 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 34 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 10 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 4 |
|  | WOZ waarde | € 224.625 |
|  | | |
|  | | |

6.2.4 Complex 3103 – type cf. foto 4

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|---|-------------------|-------------------|
|  | Woningtype | Grondgebonden |
| | Aantal woningen | 7 |
| | Aantal verkocht | 3 |
| | Streefhuur | € 524 |
| | Huurcontract | € 524 |
| | Bouwjaar | 1959 |
| | Energie | 2,57/F-label |
| | GBO | 79 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 33 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 10 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 4 |
|  | WOZ waarde | € 262.143 |
|  | | |
|  | | |



6.2.5 Complex 3103 – type cf. foto 5

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|---|-------------------|------------------------|
|  | Woningtype | Grondgebonden |
| | Aantal woningen | 39 |
| | Aantal verkocht | 5 |
| | Streefhuur | € 504 |
| | Huurcontract | € 504 |
|  | Bouwjaar | 1962/1963 |
| | Energie | 2,20/E-label |
| | GBO | 66 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 27 - 35 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 9 - 12 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 3 - 4 |
| | WOZ waarde | € 228.897 |
|  | | |

6.2.6 Complex 3103 – type cf. foto 6



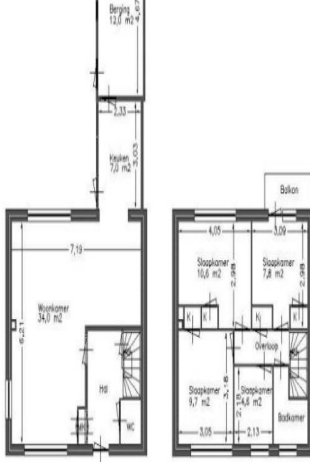

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|--|-------------------|------------------------|
|  | Woningtype | Grondgebonden |
| | Aantal woningen | 7 |
| | Aantal verkocht | 1 |
| | Streefhuur | € 479 |
| | Huurcontract | € 479 |
|  | Bouwjaar | 1959 |
| | Energie | 2,22/E-label |
| | GBO | 66 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 27 / 27 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 11 / 11 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 3 / 3 |
| | WOZ waarde | € 203.857 |
|  | | |

Karel Doormanstraat
7, 9, 15, 17

Karel Doormanstraat
11, 13, 19



6.2.7 Complex 3103 – type cf. foto 7

| Afbeeldingen | Onderdeel | Complexgegevens |
|---|-------------------|---|
|  | Woningtype | Grondgebonden |
|  | Aantal woningen | 11 |
| | Aantal verkocht | 1 |
| | Streefhuur | € 494 |
| | Huurcontract | € 494 |
| | Bouwjaar | 1962 |
| | Energie | 2,15/E-label |
| | GBO | 88 en 63 m ² |
| | Wnkmr en keuken | 41 m ² |
| | Hoofdslaapkamer | 11 m ² |
| | Aantal slaapkamer | 4 |
| | WOZ waarde | € 239.273 |
|  | | De Ruysterstraat 39 t/m 45 |
|  | | De Kaempe 55, 57, 59, 63, 65, 67, 69 |

6.3 Inventarisatie kwaliteit woningen

In deze paragraaf gaan we in op de kwaliteit van de woningen/appartementen. De woningen/appartementen beoordelen we op:

- Kwaliteit met betrekking tot het wonen:
 - o Hierbij wordt ingegaan op hoe een bewoner de woning ervaart.
- Bouwtechnische kwaliteit:
 - o In welke staat de woning verkeert.
- Toekomstpotentie van de woningen:
 - o In hoeverre is de woning nu en na ingrepen geldig voor minimaal 25 jaar? En sluit het product aan op de toekomstige gezinssamenstelling, namelijk 1 en 2 persoons?
 - o Omdat toekomstpotentie zwaarwegender is weegt deze score dubbel ten opzichte van de woon- en bouwtechnische kwaliteit.

6.3.1 Asbest in de woning

In 2012 is in alle woningcomplexen onderzoek geweest naar asbest verdachte materialen die in en aan de woningen voorkomen. In dit onderzoek zijn woningen steekproefsgewijs geïnspecteerd. Bij dit onderzoek is uitsluitend waarneembare asbest opgenomen. Het is ook mogelijk dat bij destructief onderzoek en/of sloop meer asbest wordt aangetroffen dan dat nu bekend is.



Uit deze inventarisatie zijn de volgende onderdelen als asbest verdacht genoemd:

| Fotonummer | Asbesttoepassingen | | | | | | |
|------------|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------|---------|-------------|---------------------|
| | Plafond/ beplating | Buizen | Dakbeschot woning | Dakbeschot berging | Berging | Installatie | Beplating buiten |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | ■ | | | | | ■ | ■ |
| 3 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 4 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 5 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 6 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 7 | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ |

6.3.2 Bodemonderzoek

Aveco de Bondt heeft eind 2021 een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek was gericht op de milieu hygiënische bodemkwaliteit (o.a. metalen, minerale olie), aanwezigheid van asbest in de bodem en de kwaliteit van het grondwater.

De conclusies uit het rapport zijn:

- Asbest:
Op verschillende locaties is asbest aangetroffen. Het gaat hierbij om asbestgehalten variërend van 1,1 tot 32,7 mg/kg/ds. Deze gehalten liggen onder de toegestane norm van 100 mg/kg/ds.
- Chemische vervuiling:
Over de gehele onderzoekslocatie zijn met name in de bovengrond bodemvreemde stoffen waargenomen. Aangetroffen stoffen zijn puin en slakken, kwik, lood, PCB en/of PAK. Ook deze bodemvreemde stoffen vallen binnen de toegestane streefwaarden.

- Grondwater:
In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, cadmium, zink, xylenen en/of naftaleen aangetroffen. In één peilbuis is een matig verhoogde concentratie nikkel gemeten.

De algehele conclusie is dat ondanks de licht verhoogde gehalten en concentraties, er geen belemmering is voor de herontwikkeling van de wijk.

(bron: Rapport Verkennend bodemonderzoek 't Lenfert te Rijssen d.d. 17 maart 2022).



6.3.3 Woonkwaliteit

| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | | Rapportcijfer 1 - 10 | | | | | | |
|-------------------|--|--|--|---|--|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| | Foto - 1 | Foto - 2 | Foto - 3 | Foto - 4 | Foto - 5 | Foto - 6 | Foto - 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Woningtype | 30 | 11 | 16 | 8 | 39 | 7 | 4 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| aantal vhe's | 30 | 11 | 16 | 8 | 39 | 7 | 4 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Bouwjaar | 1963 | 1964 | 1963-1964 | 1959 | 1962-1963 | 1959 | 1962 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| GBO) ¹ | 70 m ² | 79 m ² | 76 m ² | 79 m ² | 66 m ² | 66 m ² | 88 en 63 m ² | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Wnkmr en keuken | 40 m ² | 38 m ² | 34 m ² | 33 m ² | 27-35 m ² | 27 m ² | 41 m ² | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Hoofdslaapkamer | 10 m ² | 11 m ² | 10 m ² | 10 m ² | 9-12 m ² | 11 m ² | 11 m ² | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Aantal slaapkamer | 2 | 4 | 4 | 4 | 3-4 | 3 | 4 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | Appartement met ruime woonkamer en twee slaapkamers. | Woningtype met vier slaapkamers. | Woningtype met vier slaapkamers. | Woningtype met vier slaapkamers. | Zes verschillende woningtypes. | Twee verschillende woningtypes. | Woningtype met vier slaapkamers. | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Leefruimte | Ruime woonkamer en keuken. | Ruime woonkamer en keuken. | Ruime woonkamer en keuken. | Indeling goed. Ruime woonkamer en keuken. | Ruime woonkamer en keuken. | Indeling goed. Ruime woonkamer en keuken. | Indeling goed. Wel een zeer grote woonkamer-keuken. | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 6 | 8 |
| Slaapvertrekken | Slaapkamers acceptabel qua oppervlaktes. | Slaapkamers variërend van 11 tot 5 m ² . Drie slaapkamers acceptabel, vierde slaapkamer (te) klein. | Slaapkamers variërend van 10 tot 6 m ² . Drie slaapkamers acceptabel, vierde slaapkamer (te) klein. | Slaapkamers variërend van 10 tot 7 m ² . | Vijf woningen met vier slaapkamers, variërend van 10 tot 7 m ² . Overige woningen drie slaapkamers, variërend van 12 tot 8 m ² . | Slaapkamers variërend van 11 tot 5 m ² . | Slaapkamers variërend van 11 tot 5 m ² . | 6 | 6 | 6 | 5 | 6 | 6 | 6 |
| Badkamer | Zeer klein, is voormalige bergkast. | Zeer klein, voormalige bergkast. | Zeer klein, voormalige bergkast. | Zeer klein, voormalige bergkast. | Zeven woningen met kleine badkamer (voormalige bergkast). Overige woningen een relatief ruime badkamer. | Drie woningen met kleine badkamer (voormalige bergkast). Vier woningen een relatief ruime badkamer. | Goede badkamer qua oppervlak. | 3 | 5 | 3 | 3 | 4 | 4 | 6 |

¹ GBO: Gebruiksoppervlakte



| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | | Rapportcijfer 1 - 10 | | | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|---|--|---|---------------------------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Foto - 1 | Foto - 2 | Foto - 3 | Foto - 4 | Foto - 5 | Foto - 6 | Foto - 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Diversen | Toegankelijkheid slecht. Lift ontbreekt. | Esthetica geen uitstraling. Geen mogelijkheid voor toilet op badkamer. | Kleine hal. Weinig ruimte voor traplift. Geen mogelijkheid voor toilet op badkamer. | Esthetica geen uitstraling. Kleine hal. Trap met bordes. Weinig ruimte voor traplift. Geen mogelijkheid voor toilet op badkamer. | Kleine hal. Weinig ruimte voor traplift. Bij zeven woningen geen mogelijkheid voor toilet op badkamer. | Esthetica geen uitstraling. Kleine hal. Trap met bordes. Weinig ruimte voor traplift. Bij drie woningen geen mogelijkheid voor toilet op badkamer. | Mogelijkheid voor toilet op badkamer. | 4 | 4 | 5 | 4 | 5 | 4 | 5 |
| Verhuurbaarheid | Matig. | Goed. | Goed. | Goed. | Goed. | Goed. | Goed. | 5 | 6 | 6 | 7 | 6 | 7 | 6 |
| Mutatiegraad | 9% - 12% | 6% - 9% | 6% - 9% | 6% - 9% | 6% - 9% | 6% - 9% | 6% - 9% | - | - | - | - | - | - | - |
| Aantal mutaties 2017-2019 | 3 | 4 | 4 | 3 | 4 | 3 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| Reacties per mutatie | 18 | 49 | 53 | 99 | 53 | 99 | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| Totaal score | | | | | | | | 31 | 34 | 33 | 32 | 34 | 33 | 37 |
| Gemiddelde totaal score | | | | | | | | 5,2 | 5,7 | 5,5 | 5,3 | 5,7 | 5,5 | 6,2 |

6.3.4 Bouwtechnische kwaliteit

| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | | Rapportcijfer 1 - 10 | | | | | | |
|------------------|--|--|---|--|---|--|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| | Foto - 1 | Foto - 2 | Foto - 3 | Foto - 4 | Foto - 5 | Foto - 6 | Foto - 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Exterieur | | | | | | | | | | | | | | |
| - Gevel | Constructief goed. Diverse herstellingen bij goh in 2010. | Constructief goed. | Constructief goed. Voeg erosie, verwerking. Diverse scheuren. | Constructief goed. | Constructief goed. Voeg erosie, verwerking. Diverse scheuren. | Constructief goed. | Constructief goed. Voeg erosie, verwerking. Diverse scheuren. | 6 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 |
| - Balkon/galerij | Slecht. Sommige balkons zijn onveilig. | Goed. | Scheuren. | -- | Scheuren. | -- | Craquelé. | 3 | 6 | 5 | - | 5 | - | 5 |
| - Gevelopening | Houtrot. Diverse herstellingen bij goh in 2010. | Houtrot. Glasafdichting inwatering. | Houtrot. Onderdorpels aangetast. Glasafdichting inwatering. | Houtrot. Glasafdichting inwatering. | Houtrot. Onderdorpels aangetast. Glasafdichting inwatering. | Houtrot. Glasafdichting inwatering. | Houtrot. Glasafdichting inwatering. | 6 | 5 | 4 | 5 | 4 | 5 | 5 |
| - Dak | Bitumineuze dakbedekking vervangen in 2010. | Dakpannen breuk, afschilfering. | Dakpannen breuk, eindstadium. | Dakpannen breuk, afschilfering. | Dakpannen breuk, eindstadium. | Dakpannen breuk, afschilfering. | Dakpannen breuk. Vuilaanslag en verkleuring. | 7 | 5 | 4 | 5 | 4 | 5 | 5 |



| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | | Rapportcijfer 1 - 10 | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foto - 1 | Foto - 2 | Foto - 3 | Foto - 4 | Foto - 5 | Foto - 6 | Foto - 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| | | Gootbeugels roest. Schoorsteen erosie, lood slecht. | Vuilaanslag en verkleuring. Gootbeugels roest. Goot golvend en eindstadium. Houten onderdelen houtrot. Schoorsteen erosie, lood slecht. | Gootbeugels roest. Schoorsteen erosie, lood slecht. | Vuilaanslag en verkleuring. Gootbeugels roest. Goot golvend en eindstadium. Houten onderdelen houtrot. Schoorsteen erosie, lood slecht. | Gootbeugels roest. Schoorsteen erosie, lood slecht. | Schoorsteen erosie, lood slecht. | | | | | | | | |
| - Schilderwerk | Goed, geschilderd in 2021. | Goed, geschilderd in 2021. | Goed, geschilderd in 2021. | Goed, geschilderd in 2021. | Goed, geschilderd in 2021. | Goed, geschilderd in 2021. | Goed, geschilderd in 2021. | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| - Asbest | -- | Beplating. | Golfplaten berging. | Golfplaten berging. Beplating. | Golfplaten berging. | Golfplaten berging. Beplating. | Beplating. | 8 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| - Energie-index | 3,11 / G | 2,16 / E | 2,53 / F | 2,60 / F | 2,21 / E | 2,22 / F | 1,98 / D | 2 | 4 | 3 | 3 | 4 | 3 | 5 | |
| Interieur | | | | | | | | | | | | | | | |
| - B/k/t) ¹ | Reeds veel vervangen. | Zeer divers. | Zeer divers. Ook inrichting door bewoners. | Zeer divers. | Zeer divers. Ook inrichting door bewoners. | Zeer divers. | Zeer divers. | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| - Overig | - | Zachtboard-plafonds aanwezig. | Zachtboard-plafonds aanwezig. | Zachtboard-plafonds aanwezig. | Zachtboard-plafonds aanwezig. | Zachtboard-plafonds aanwezig. | Zachtboard-plafonds aanwezig. | - | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| - Brandveiligheid | Gebrekkige vluchtroute bij brand. | Bouwmuren brandoverslag. | Bouwmuren brandoverslag. | Bouwmuren brandoverslag. | Bouwmuren brandoverslag. | Bouwmuren brandoverslag. | Bouwmuren brandoverslag. | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| - Asbest | - | Plafond, beplating. | Plafond, beplating, dakbeschoot woning. | Plafond, beplating, dakbeschoot woning en berging. | Plafond, beplating, dakbeschoot woning. | Plafond, beplating, dakbeschoot woning en berging. | Plafond, beplating, dakbeschoot woning. | - | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Installatie | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Klimaat | Aantal woningen geen cv. | Aantal woningen geen cv. | Aantal woningen geen cv. | Aantal woningen geen cv. | Aantal woningen geen cv. | Aantal woningen geen cv. | Aantal woningen geen cv. | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

¹ B/k/t: Badkamer, keuken en toilet



| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | | Rapportcijfer 1 - 10 | | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|---|----------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Foto - 1 | Foto - 2 | Foto - 3 | Foto - 4 | Foto - 5 | Foto - 6 | Foto - 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| - Elektra | Automatische stoppen en aardlek. Voldoende groepen. | Automatische stoppen en aardlek. | Automatische stoppen aanwezig. Minimaal aantal groepen. Aardlek ontbreekt. | Automatische stoppen en aardlek. | Automatische stoppen aanwezig. Minimaal aantal groepen. Aardlek ontbreekt. | Automatische stoppen en aardlek. | Automatische stoppen en aardlek. Enkele woning combinatie stoppen en automatische stop. | 6 | 5 | 4 | 5 | 4 | 5 | 4 |
| - Gas | Gasleidingen van koper. | Gasleidingen van koper. | Gasleidingen van koper. | Gasleidingen van koper. | Gasleidingen van koper. | Gasleidingen van koper. | Gasleidingen van koper. | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| - Asbest | Koorden. | Koorden | Buizen, koorden | Buizen, koorden | Buizen, koorden | Buizen, koorden | Buizen, koorden | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Totaal score | | | | | | | | 69 | 75 | 67 | 67 | 68 | 67 | 71 |
| Gemiddelde totaal score | | | | | | | | 5,3 | 5 | 4,5 | 4,8 | 4,5 | 4,8 | 4,7 |

6.3.5 Recapitulatie

In onderstaande matrix staan de totaalscores:

| Onderdeel | Woningtypes conform fotonummers | | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Woonkwaliteit | 5,2 | 5,7 | 5,5 | 5,3 | 5,7 | 5,5 | 6,2 |
| Bouwtechnische kwaliteit | 5,3 | 5 | 4,5 | 4,8 | 4,5 | 4,8 | 4,7 |
| Totaal score | 5,3 | 5,4 | 5,0 | 5,1 | 5,1 | 5,2 | 5,5 |

- Woningtypes met fotonummers 3 en 7:
 - o Bouwtechnisch inspectierapport Triacon d.d. 21-2-'17.
- Woningtype met fotonummer 1:
 - o Documenten groot onderhoud d.d. 2010.

6.3.6 Bronvermelding

- Algemeen alle complexen:
 - o Asbestinventarisatie door Search d.d. 2012;
 - o Foto's, energie-index door Enerdeco d.d. 2018;
 - o Wijkschouw d.d. 21-12-'21.



6.4 Enquête

In deze paragraaf staan de hoofdpunten uit de enquête over de (woon)kwaliteit van de woningen beschreven. (bron: enquête onder bewoners juni '21).

De bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden over de woning, zij geven hiervoor een rapportcijfer van 8,8. Wat met name hoge scores kregen zijn de locatie, de (grootte) tuin en de woonruimte.

Op zich zijn de bewoners dus zeer tevreden, echter op sommige onderdelen zijn de bewoners minder tevreden. In onderstaande overzicht staan de bevindingen van de bewoners per onderdeel uitgesplitst:

| Onderdeel | Cijfer ¹⁾ |
|---|----------------------|
| Grootte van de woning/appartement | 8,8 |
| Indeling woning/appartement | 8 |
| Verblijfsruimtes (woonkamer, slaapkamers) | 8,3 |
| Badkamer, keuken, toilet | 6,8 |
| Buitenruimte | 9,1 |
| Binnenklimaat | 5,9 |
| Geluidsisolatie tussen woningen (gehoorigheid) | 5,4 |
| Energetische prestaties (waaronder energielasten) | 4,9 |

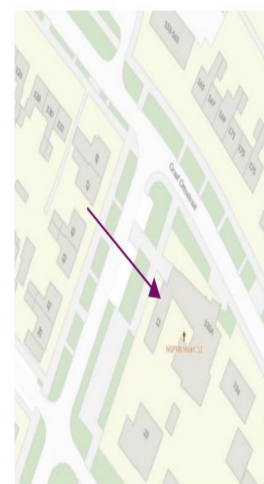
¹⁾ – Rapportcijfer 1 – 10.

83% van de bewoners heeft aangegeven dat zij meer woonkwaliteit wensen. Dat concentreert zich met name op:

- Interieur bestaande uit badkamer, keuken, toilet en plafonds.
- Toegankelijkheid naar de zolder.
- Isoleren c.q. energiebesparing.

6.5 Verenigingsgebouw Stichting Teripang

Op de rand van het werkgebied op hoek De Ruyterstraat en Graaf Ottostraat staat het gebouw van Stichting Teripang. Dit gebouw is eigendom van de stichting. De kwaliteit en de uitstraling van dit gebouw, zowel de buitenzijde als binnen, is matig. Verder is het gebouw kil, tochtig en moeilijk te verwarmen.



Afbeelding 7 – Locatie Stichting Teripang

Bij het opknappen van de woningen en wijk is het een pré om ook dit gebouw te vervangen voor een nieuw verenigingsgebouw. Hierbij kan gedacht worden om ook de locatie te wijzigen om zo het gebouw meer in het centrum van de wijk op te nemen.

Maar, het gebouw is eigendom van Stichting Teripang. Voor het eventueel vervangen van het gebouw op een centralere locatie moet de stichting bereid zijn om hieraan haar medewerking te verlenen. Ook heeft dit grote financiële consequenties voor de stichting waarbij niet bekend is of de stichting een dergelijke investering kan financieren.

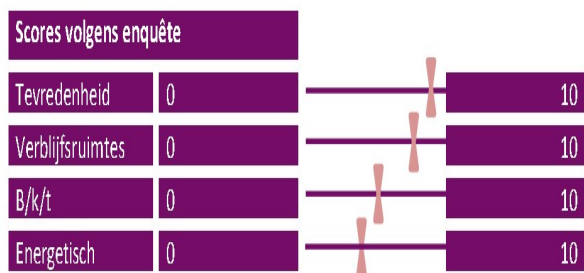
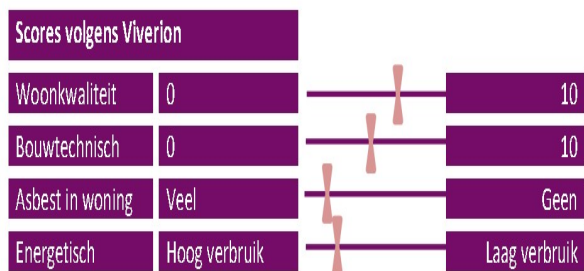
In deze fase van het project is niet onderzocht of het haalbaar is om het gebouw te vervangen. Ook zijn hierover met de stichting geen gesprekken geweest.

Bij verdere planontwikkeling is het advies om de haalbaarheid te onderzoeken. Hierin zal de naast de stichting en Viverion ook de gemeente deelgenoot moeten zijn.



6.6 Resumé

De kwaliteit van de woningen en appartementen kan als volgt worden samengevat:



7 Openbare ruimte

7.1 Wijkbeschrijving

De wijk is eind jaren vijftig, begin jaren zestig ontstaan. De wijk heeft een straatstructuur zoals in die jaren gebruikelijk was met lange doorgaande straten. De Graaf Ottostraat en De Kaempe zijn hier goede voorbeelden van. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit huurwoningen. Daarom heen, dus aan de randen van het plangebied staan particuliere woningen. In de wijk is veel groen aanwezig bestaande uit diepe voortuinen en openbaar groen. Verder staan aan de Graaf Ottostraat mooie oude bomen. Aan de zuidzijde van wijk vormt het Hollands Schwartzwald een groene schil.



Afbeelding 8 – Stedenbouwkundige structuur

7.2 Kwaliteit van de wijk

De wijk bezit kwaliteit qua ruimte en groen. Toch zit tussen de verschillende straten kwaliteitsverschil. Zo heeft de Graaf Ottostraat het meeste groen en grote karakteristieke bomen. Het groen en bomen ontbreken in de overige straten.

De straatinrichting/-afwerking zijn op de Graaf Ottostraat na, circa vijf jaar geleden vervangen en opnieuw ingericht. In deze straten zijn ook verkeer remmende voorzieningen getroffen. In de Graaf Ottostraat klagen bewoners ook over te hard rijdend verkeer. De Graaf Ottostraat moet nog in de lijn van De Kaempe worden aangepakt.

Bij hevige regen ontstaat met name in de Graaf Ottostraat wateroverlast. In alle straten ontbreekt een natuurlijke waterinfiltratie en -opslag. Ook voorzieningen tegen hittestress¹ ontbreekt in de hele wijk.

7.3 Leefbaarometer

In de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden leefbaarheid gegevens gecombineerd tot een totaalscore. De Leefbaarometer wordt berekend aan de hand van de volgende zes criteria: 1 – woningvoorraad; 2 - publieke ruimte; 3 – voorzieningenniveau; 4 – bevolkingssamenstelling; 5 - sociale samenhang; 6 – veiligheid.

Volgens de Leefbaarometer scoort 't Lenfert op al deze zes criteria positief. (bron: leefbaromeeter 2020).

¹ Hittestress: Gezondheidsklachten door extreem hoge temperaturen





Afbeelding 9 – Afdruk van de wijk met score uit Leefbaarometer

7.4 Enquête kwaliteit openbare ruimte

In deze paragraaf staan de hoofdpunten uit de enquête over de kwaliteit van de wijk beschreven. (bron: enquête onder bewoners juni '21).

De bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden over de wijk. 88% van de bewoners die de enquête hebben ingevuld willen in de wijk blijven wonen.

Wat met name hoge scores geven zijn de ruimtelijke opzet van de wijk en het groen in de wijk.

In onderstaande overzicht staan de bevindingen van de bewoners per onderdeel uitgesplitst:

| Onderdeel | Cijfer ¹⁾ |
|---|----------------------|
| Straatverlichting | 9,1 |
| Hoeveelheid groen | 8,9 |
| Parkeermogelijkheden | 8,8 |
| Netheid (onderhoud, afvalcontainers, fietsen stallen) | 8,1 |
| De rust in de straat | 8,0 |
| Speelmogelijkheden voor kinderen | 6,5 |

¹⁾ – Rapportcijfer 1 – 10.

De volgende verbeterpunten worden door de bewoners genoemd:

- Speelmogelijkheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld basketbal- of voetbalveld.
- Snelheidsbeperkende voorzieningen voor autoverkeer.

| Buurt | Leefbaarheidsindicator | | | | | | |
|---------------------|------------------------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Buurt ¹⁾ | 2002 | 2006 | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 | 2020 |
| Kern-Huisen | Ruim voldoende | Goed | Goed | Goed | Goed | Goed | Goed |
| Kern-rand Noord | Goed | Goed | Goed | Zeer goed | Zeer goed | Zeer goed | Zeer goed |
| Kern-rand Oost | Goed | Goed | Goed | Zeer goed | Zeer goed | Goed | Zeer goed |
| Kern-rand Zuid | Ruim voldoende | Goed | Goed | Goed | Goed | Goed | Goed |
| Lerker en omgeving | Goed | Goed | Goed | Zeer goed | Zeer goed | Zeer goed | Zeer goed |

Afbeelding 10 – Afdruk tabel met score uit Leefbaarometer



7.5 Stedenbouwkundige verkenning

In opdracht van Viverion heeft een stedenbouwkundig adviesbureau (Land-id) een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Naar aanleiding van de verkenning heeft het bureau drie studiemodellen gemaakt. Hierbij was het uitgangspunt dat er sprake is van een herstructurering van de wijk.

Het doel van de stedenbouwkundige verkenning was om te onderzoeken welke mogelijkheden er ontstaan als de keus valt op het herstructureren van de wijk.

Deze stedenbouwkundige verkenning is ook met de gemeente gedeeld. De drie modellen zijn door de gemeente positief ontvangen.



Afbeelding 12 – Model B: Wonen rondom groene wiggen

7.5.1 Stedenbouwkundige studiemodellen



Afbeelding 11 – Model A: Graaf Ottopad



Afbeelding 12 – Model C: Blokken in park



Toelichting op de stedenbouwkundige modellen:

- Bij alle drie modellen is het uitgangspunt het wonen in het groen.
- Het gebied dat is begrenst door de straten Karel Doormanstraat, Graaf Ottostraat, Trompstraat en De Kaempe blijft qua structuur/opbouw ongewijzigd. Van de 26 woningen in dit gebied zijn 11 woningen van particulieren. Dit maakt het niet kansrijk om dit gedeelte te herindelen.
- De bomen aan de Graaf Ottostraat blijven gehandhaafd.
- In de drie modellen is het aantal nieuwe woningen minimaal gelijk aan het huidige aantal woningen.



Afbeelding 13 – Niet te herstructureren gedeelte

7.6 Resumé

De kwaliteit van de openbare ruimte c.q. wijk kan als volgt worden samengevat:

| | | | |
|--------------------|-----------|--|------------|
| Leefbaromeeter | Negatief | | Positief |
| Wegenstructuur | Statisch | | Dynamisch |
| Groeninrichting | Weinig | | Veel |
| Straatinrichting | Verouderd | | Up-to-date |
| Parkeren | Weinig | | Voldoende |
| Snelheid verkeer | Laag | | Hoog |
| Speelmogelijkheden | Weinig | | Voldoende |
| Wateroverlast | Geen | | Wel |
| Algehele netheid | Slecht | | Goed |



8 SWOT analyse

Aan de hand van de verzamelde informatie levert dit de volgende SWOT-analyse)¹ op:

| Sterkten | Zwakten |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veel ruimte en groen ▪ Netheid in de wijk ▪ Grote sociale binding ▪ Onderlinge verbondenheid bewoners ▪ Tevredenheid bewoners ▪ Huurprijsniveau | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Snelheid autoverkeer ▪ Geen speelruimte/-veld voor oudere kinderen ▪ Eenzijdige woningaanbod, geen wooncarrière in de wijk ▪ Woon- en technische kwaliteit woningen en appartementen ▪ Aanwezigheid asbest in/aan de woning ▪ Hoog energieverbruik ▪ Toegankelijkheid appartementsgebouwen |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemêleerde wijk met diverse doelgroepen jong en oud ▪ Voorzieningen m.b.t. hittestress en klimaatadaptatie ▪ Kleine, toegankelijke en betaalbare woonruimte ▪ Mixen van huur- en koopwoningen ▪ Gasloze toekomstbestendige wijk ▪ Energiezuinige toekomstbestendige woningen/appartementen ▪ Teripang/buurthuis midden in de wijk | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Onevenwichtige bevolkingsopbouw (sterke vergrijzing) ▪ Verschuiving behoefte van huur- naar koopwoning ▪ Leegstand ▪ Verpaupering ▪ Huisvesten van veel huishoudens met een 'rugzakje' ▪ Betaalbaarheid woonlasten |
| Kansen | Bedreigingen |

¹ SWOT-analyse: overzicht van sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen



9 Kosten

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden per woningtype verschillende scenario's berekend.

9.2 Instandhoudingsonderhoud

Het scenario instandhoudingsonderhoud¹ is niet meegenomen in de scenarioberekeningen. Dit scenario is namelijk geen mogelijkheid gezien de (woon)kwaliteit van de woningen.

9.3 Ruimtelijke indeling en infrastructuur

In de begrotingen zijn geen kosten opgenomen voor stedenbouwkundige wijzigingen en aanpassingen aan onder- en bovengrondse infrastructuur. De stedenbouwkundige modellen zoals afgebeeld in paragraaf 7.5.1 zijn alleen bedoeld voor het tonen van mogelijkheden c.q. kansen. Bij stedenbouwkundige en infrastructurele aanpassingen moet bij verdere uitwerking van het project afstemming en overleg over financiële aspecten plaatsvinden met gemeente en de verschillende leidingbeheerders.

9.4 Scenario's

In onderstaand overzicht staan de scenario's weergegeven die per woningtype zijn begroot:

| Scenario's | Woningtypes met fotonummers | | | | | | |
|--|-----------------------------|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1a - Groot onderhoud en verduurzamen (label A) | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 1b - Idem als 1a met als extra vergroten badkamer | ■ | | | | | | |
| 2a - Idem als 1a met als extra: | | | | | | | |
| - Verwijderen wanden t.b.v. open keuken | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| - Kleine slaapkamer wordt badkamer met 2 ^e toilet | | ■ | ■ | ■ | | ■ | |
| - Vergroten badkamer en plaatsen 2 ^e toilet | | | | | ■ | | ■ |
| 2b - Idem als 1b met als extra toevoegen liftinstallatie | ■ | | | | | | |
| 3 - Idem als 2 met als extra aardgas loos maken | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 4 - Sloop en nieuwbouw | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

9.4.1 Uitgangspunten scenario's

Gehanteerde uitgangspunten voor de scenarioberekeningen op hoofdlijnen zijn:

| Element | Ingrep |
|----------------|---|
| Scenario 1 | |
| Gevel | <ul style="list-style-type: none"> - metselwerk reinigen en herstellen - voegwerk geheel vervangen - spouwmuur na-isoleren |
| Balkon | <ul style="list-style-type: none"> - (constructief) herstel - balkonhek vervangen |
| Gevelopeningen | - kozijn, raam en deur geheel vervangen incl. HR++ glas |
| Dak | <p>Woningtype foto 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dakbedekking vervangen - dakisolatie aanbrengen - dakluik en valbeveiliging aanbrengen <p>Woningtype foto's 2 t/m 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dakbedekking, -beschot en goten vervangen - dakbeschot is inclusief dakisolatie - dakvenster vervangen of aanbrengen |

¹ Instandhoudingsonderhoud: onderhoud zonder verbetering van de woning



| Element | Ingrep |
|------------------------|---|
| Interieur | <p>Woningtype foto 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - badkamer, keuken en toilet vervangen - badkamer vergroten <p>Woningtype foto's 2 t/m 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - badkamer, keuken en toilet vervangen - plafonds van zachtboard vervangen in gipsplaten <p>Verkeersruimte appartementsgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trapleuningen vervangen - postkasten vervangen |
| Schilderwerk | - buiten en binnen geheel schilderen en sauzen |
| Installaties | <p>Appartementen en woningen (foto's 1 t/m 7):</p> <ul style="list-style-type: none"> - hybride warmtepomp i.c.m. cv-ketel aanbrengen - radiatoren in hr-radiatoren vervangen - mechanische ventilatie met CO₂ sensoren aanbrengen - rookmelder(s) aanbrengen - elektrische installatie opwaarderen naar NEN-1010 - belinstallatie vervangen - pv-panelen aanbrengen <p>Woningtype foto 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - videfooninstallatie aanbrengen - pv-panelen aangesloten in de meterkast appartement - armaturen in led armaturen vervangen |
| Terrein | <ul style="list-style-type: none"> - herstraten/herinrichten - hemelwaterafvoeren afkoppelen |
| Scenario 2 | |
| Open keuken | <p>Woningtype foto's 2 t/m 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wanden tussen woonkamer en keuken slopen - stalen draagbalk(en) aanbrengen - vloer, plafond en wanden aanhelen/afwerken |
| Slaapkamer -> badkamer | <p>Woningtype foto's 2, 3, 4 en 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wand en vloer voorzien van waterdichte afwerking - plafond voorzien van waterwerende afwerking - standleiding met beluchting t.b.v. toilet aanbrengen - water- en elektrische installaties aanbrengen/aanpassen - toilet met waterreservoir aanbrengen |

| Element | Ingrep |
|--------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - v.m. badkamer geschikt maken voor opstelplaats wasmachine - overige maatregelen zitten in scenario 1 |
| Badkamer vergroten | <p>Woningtype foto's 5 en 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wand tussen slaapkamer en badkamer (deels) slopen - wand tussen slaapkamer en badkamer nieuw aanbrengen - stalen draagbalk(en) aanbrengen - vloer, plafond en wanden aanhelen - afwerken wand en vloer voorzien van waterdichte afwerking - plafond voorzien van waterwerende afwerking - standleiding met beluchting t.b.v. toilet aanbrengen - water- en elektrische installaties aanbrengen/aanpassen - toilet met waterreservoir aanbrengen - overige maatregelen zitten in scenario 1 |
| Liftinstallatie | <p>Woningtype foto 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fundering, wanden en dak liftofbouw maken - aansluitingen tussen lift en bestaand trappenhuis maken - aansluitingen technische installaties (elektra en communicatie) aanbrengen - liftinstallatie (brandcardlift) aanbrengen - extra (esthetische) opwaardering trappenhuis |
| Scenario 3 | |
| Aardgasloos | <ul style="list-style-type: none"> - isoleren met hogere rc-waardes - gasinstallatie afkoppelen - elektrische installatie uitbreiden t.b.v. elektrisch koken - klimaatinstallatie aanbrengen (bijvoorbeeld warmtepomp, infrarood panelen) |
| Scenario 4 | |
| Sloop-nieuwbouw | <ul style="list-style-type: none"> - appartementen/woningen slopen t/m funderingen - nieuwbouw cf. Woonstandaard 2.0 PMC 2 en PMC 7 <p>Aanvullingen op PMC 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op verdieping slaapkamer en toilet - (fietsen)berging - Energieneutraal v.w.b. binnenklimaat en warmwater |



9.4.2 Gehanteerde uitgangspunten kostenberekeningen

Er zijn twee soorten berekeningen gemaakt, namelijk:

- Stichtingskosten begroting;
- Discounted Cash (DFC) berekening.

De uitgangspunten voor de stichtingskosten begrotingen zijn:

- Prijspeil is Q1 – 2023.
- Gehanteerde stichtingskosten zijn afgeleid van de resultaten uit de aanbestedingen Zuiderbleek in Lochem en Irenelaan in Rijssen.
- Alle bedragen zijn inclusief 21% BTW.
- Kosten voor communicatie, bewonersvergoedingen en overige indirecte kosten zijn meegenomen.
- De begrootte kosten zijn uitsluitend kasstromen.
- In de scenario sloop-nieuwbouw zijn geen kosten voor grondaankoop opgenomen.
- Kosten voor stedenbouwkundige herinrichting zoals afgebeeld in paragraaf 7.5. zijn niet in de berekeningen meegenomen.
- Woningblokken waarbij alle woningen zijn verkocht, zijn niet in de berekeningen meegenomen.

De uitgangspunten voor de DFC-berekeningen:

- Gegevens uit Tobias met peildatum april 2023.
- De aangehouden exploitatieperiodes zijn:
 - o scenario's 1 en 2 -> 25 jaar;
 - o scenario 3 -> 35 jaar;
 - o scenario 4 -> 50 jaar.
- De aangehouden huurprijzen voor de scenario's 1, 2 en 3 zijn:
 - o scenario 1 -> aangehouden huidige streefhuur (geen huurverhoging omdat ingrepen uitsluitend bestaan uit groot onderhoud en isoleren);
 - o Scenario 2 -> zelf ingeschatte huurverhoging t.b.v. creëren open keuken en 2^e toilet op verdieping;

- o scenario 3 -> huurverhoging conform de vergoedingentabel met labelsprongen -> streefhuur plus € 8,00.
- De huurprijzen voor nieuwbouw (scenario 4) zijn gebaseerd op het huurbeleid:
 - o gelijkvloerse woningen -> 74% van maximaal redelijk;
 - o grondgebonden woningen afgetopt op lage aftoppingsgrens ad € 647,-.
- Aan- en verkoop woningen:
 - o Bij scenario's 1, 2 en 3 zijn geen kosten opgenomen voor aankoop van woningen;
 - o Bij scenario 4 zijn ter plaatse van de versnipperde woningblokken de betreffende woningen voor aankoop ingerekend.
 - o Bij alle vier scenario's zijn geen inkomsten voor verkoop van woningen opgenomen.
- Planning:
 - o In de berekeningen is de volgende planning aangehouden:



Afbeelding 14 – situatie met planning uitvoering



9.5 Resultaten berekeningen

Zie volgende bladzijden.



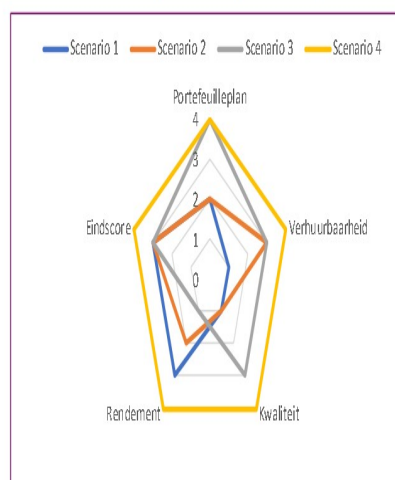
9.5.1 Complexen 3101 en 3102 – type cf. foto 1



Afbeelding 15 – situatie woningtype foto 1

| WONINGTYPE FOTONR 1 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 jaar | ← | 35 jaar | 50 jaar |
| Jaaruitvoering | 2026 | ← | ← | 2026 |
| Jaarin exploitatie | 2026 | ← | ← | 2027 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 30 | ← | ← | ← |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | ← |
| Te verkopen | -- | ← | ← | ← |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 452 | € 465 | € 473 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. | -- | ← | ← | ← |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | ← |
| Planmatig onderhoud | € 1.500 | € 2.000 | ← | € 1.750 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 35 jr | -- | ← | ← | € 30.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 12.500 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 154.200 | € 161.910 | € 170.006 | € 245.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 3.298.191 | € 4.592.432 | € 6.225.050 | € 7.422.412 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 109.940 | € 153.081 | € 207.502 | € 247.414 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 3.465.161 | € 4.824.924 | € 6.540.193 | € 7.798.172 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | ← |
| Onrendabel excl eindw/vhe | € 77.634 | € 127.738 | € 183.292 | € 164.101 |
| Onrendabel incl eindw/vhe | € 43.595 | € 92.720 | € 157.914 | € 138.045 |
| IRR excl. eindwaarde | -5,22% | -9,07% | -9,49% | -0,29% |
| IRR incl. eindwaarde | 2,17% | 0,21% | -0,50% | 2,11% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 7 (± 60 m ²) | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Betaalbaarheid (huur en energie) | 4 | 2 | 3 | 1 |
| Toegankelijkheid | 1 | 3 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 8 | 8 | 9 | 9 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 3 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 3 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 7 | 9 | 9 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 7 | 7 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 3 |
| Sub-totaal | 6 | 4 | 2 | 7 |
| TOTAALSCORE | 28 | 28 | 28 | 40 |



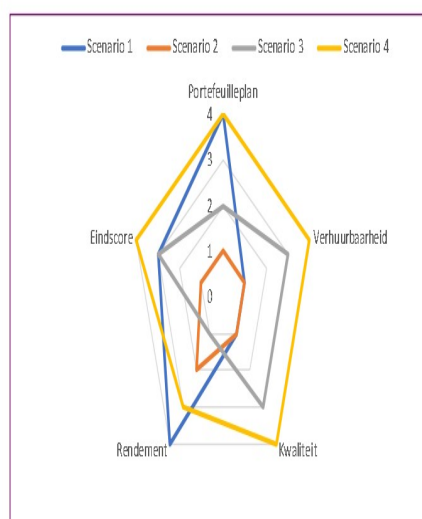
9.5.2 Complex 3103 – type cf. foto 2



Afbeelding 16 – situatie woningtype foto 2

| WONINGTYPE FOTONR 2 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 | ← | 35 | 50 |
| Jaaruitvoering | 2026 | ← | ← | 2026 |
| Jaarin exploitatie | 2026 | ← | ← | 2027 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 11 | ← | ← | 12 |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | 1 |
| Te verkopen | -- | ← | ← | ← |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 537 | € 552 | € 560 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. | -- | ← | ← | € 275.000 |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | € 25.000 |
| Planmatig onderhoud | € 1.300 | € 1.300 | € 1.700 | € 1.500 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 30 jr | -- | ← | ← | € 35.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 15.000 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 252.364 | € 260.000 | € 270.000 | € 300.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 1.383.466 | € 1.569.480 | € 2.154.332 | € 3.516.702 |
| Kosten per vhe 2023 | € 125.770 | € 142.680 | € 195.848 | € 293.059 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 1.453.504 | € 1.648.935 | € 2.263.395 | € 3.694.735 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | € 338.963 |
| Onrendabel excl eindw/vhe | € 72.854 | € 86.806 | € 143.527 | € 223.066 |
| Onrendabel incl eindw/vhe | € 32.414 | € 45.237 | € 113.491 | € 198.251 |
| IRR excl. eindwaarde | -2,52% | -3,01% | -3,66% | -1,07% |
| IRR incl. eindwaarde | 3,18% | 2,70% | 1,14% | 1,42% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 2 (± 80 m ²) | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Betaalbaar (huur en energie) | 4 | 1 | 3 | 2 |
| Toegankelijkheid | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Sub-totaal | 10 | 7 | 9 | 10 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Sub-totaal | 7 | 5 | 2 | 6 |
| TOTAALSCORE | 29 | 24 | 27 | 40 |



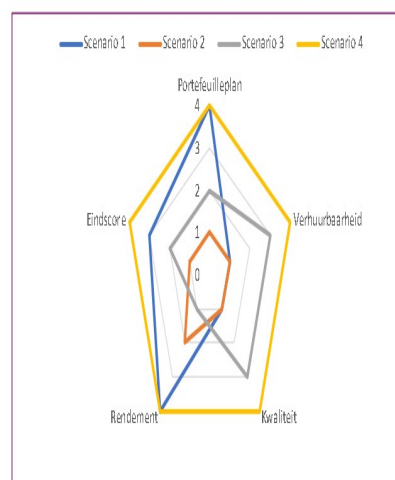
9.5.3 Complex 3103 – type cf. foto 3



Afbeelding 17 – situatie woningtype foto 3

| WONINGTYPE FOTONR 3 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 | ← | 35 | 50 |
| Jaaruitvoering | 2026 | ← | ← | 2027 |
| Jaarin exploitatie | 2026 | ← | ← | 2027 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 16 | ← | ← | 18 |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | 2 |
| Te verkopen | -- | ← | ← | 0 |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 533 | € 548 | € 556 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. | -- | ← | ← | € 275.000 |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | € 25.000 |
| Planmatig onderhoud | € 1.300 | ← | € 1.700 | € 1.500 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 30 jr | -- | ← | ← | € 35.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 15.000 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderiving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 224.625 | € 230.000 | € 240.000 | € 300.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 2.253.445 | € 2.524.011 | € 3.384.901 | € 5.271.553 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 140.840 | € 157.751 | € 211.556 | € 292.864 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 2.367.526 | € 2.651.789 | € 3.556.262 | € 5.676.886 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | € 701.652 |
| Onrendabel excl eindw/vhe | € 88.725 | € 102.677 | € 160.206 | € 224.306 |
| Onrendabel incl eindw/vhe | € 48.586 | € 61.409 | € 130.375 | € 200.199 |
| IRR excl. eindwaarde | -3,43% | -3,80% | -4,14% | -1,15% |
| IRR incl. eindwaarde | 2,48% | 2,07% | 0,80% | 1,36% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 2 (± 80 m ²) | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Betaalbaar (huur en energie) | 4 | 1 | 3 | 2 |
| Toegankelijkheid | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Sub-totaal | 10 | 7 | 9 | 10 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 4 | 2 | 1 | 3 |
| Sub-totaal | 7 | 4 | 2 | 7 |
| TOTAALSCORE | 29 | 23 | 27 | 41 |



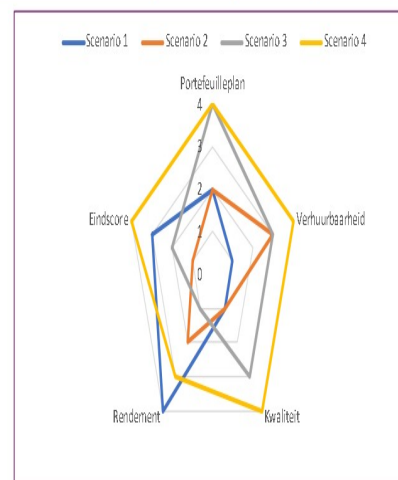
9.5.4 Complex 3103 – type cf. foto 4



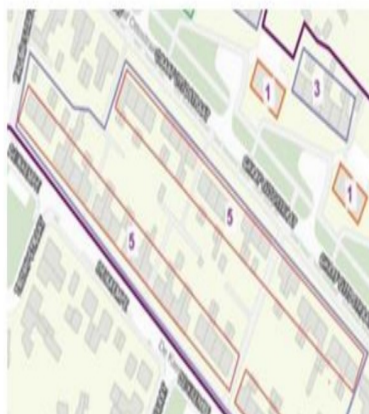
Afbeelding 18 – situatie woningtype foto 4

| WONINGTYPE FOTONR 4 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 | ← | 35 | 50 |
| Jaar uitvoering | 2028 | ← | ← | 2028 |
| Jaarin exploitatie | 2028 | ← | ← | 2028 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 7 | ← | ← | 10 |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | 3 |
| Te verkopen | -- | ← | ← | 0 |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 524 | € 539 | € 547 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. | -- | ← | ← | € 290.000 |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | € 25.000 |
| Planmatig onderhoud | € 1.300 | € 1.300 | € 1.700 | € 1.500 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 30 jr | -- | ← | ← | € 35.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 15.000 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 262.000 | € 270.000 | € 280.000 | € 300.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 1.066.813 | € 1.185.185 | € 1.561.825 | € 2.915.418 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 152.402 | € 169.312 | € 223.118 | € 291.542 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 1.177.562 | € 1.308.223 | € 1.723.963 | € 3.218.076 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | € 1.144.197 |
| Onrendabel excl. eindw./vhe | € 109.356 | € 124.076 | € 185.428 | € 315.458 |
| Onrendabel incl. eindw./vhe | € 68.703 | € 82.259 | € 155.192 | € 289.640 |
| IRR excl. eindwaarde | -4,49% | -4,78% | -4,95% | -1,84% |
| IRR incl. eindwaarde | 1,74% | 1,40% | 0,36% | 0,79% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 2 (± 80 m²) | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Betaalbaar (huur en energie) | 4 | 1 | 3 | 2 |
| Toegankelijkheid | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Sub-totaal | 10 | 7 | 9 | 10 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Sub-totaal | 7 | 5 | 2 | 6 |
| TOTAALSCORE | 29 | 24 | 27 | 40 |



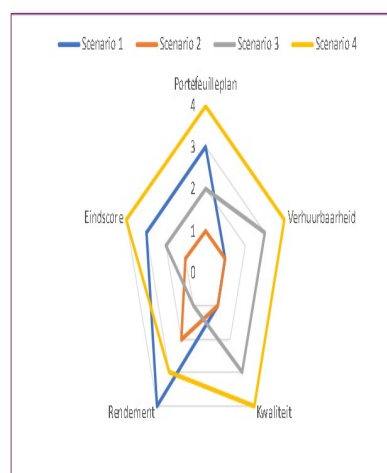
9.5.5 Complex 3103 – type cf. foto 5



Afbeelding 19 – situatie woningtype foto 5

| WONINGTYPE FOTONR 5 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 | ← | 35 | 50 |
| Jaaruitvoering | 2028/2029 | ← | ← | ← |
| Jaarin exploitatie | 2028/2029 | ← | ← | 2029/2030 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 39 | ← | ← | 44 |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | 5 |
| Te verkopen | -- | ← | ← | 0 |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 504 | € 519 | € 527 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. per vhe | -- | ← | ← | € 275.000 |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | € 25.000 |
| Planmatig onderhoud | € 1.300 | ← | € 1.700 | € 1.500 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 30 jr | -- | ← | ← | € 35.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 15.000 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 228.897 | € 235.000 | € 245.000 | € 300.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 5.175.301 | € 5.565.008 | € 7.663.429 | € 12.724.241 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 132.700 | € 142.693 | € 196.498 | € 289.187 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaaruitvoering | € 5.783.971 | € 6.219.512 | € 8.564.730 | € 14.220.746 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | € -1.815.526 |
| Onrendabel excl eindw/vhe | € 92.106 | € 99.479 | € 161.158 | € 241.730 |
| Onrendabel incl eindw/vhe | € 54.308 | € 60.556 | € 132.999 | € 216.650 |
| IRR excl. eindwaarde | -4,24% | -4,27% | -5,07% | -1,22% |
| IRR incl. eindwaarde | 2,12% | 1,97% | 0,56% | 1,31% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 2 (± 80 m²) | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Betaalbaar (huur en energie) | 4 | 1 | 3 | 2 |
| Toegankelijkheid | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Sub-totaal | 9 | 6 | 8 | 10 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 7 | 7 | 9 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Sub-totaal | 7 | 5 | 2 | 6 |
| TOTAALSCORE | 29 | 24 | 27 | 40 |



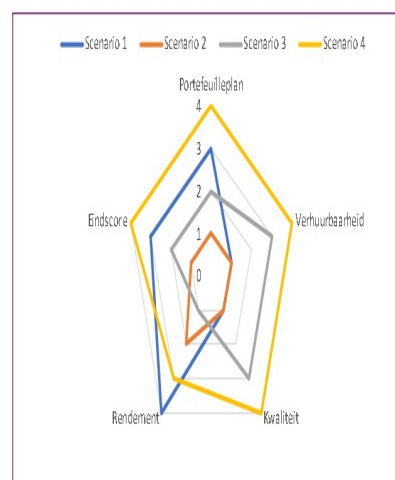
9.5.6 Complex 3103 – type cf. foto 6



Afbeelding 20 – situatie woningtype foto 6

| WONINGTYPE FOTONR 6 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 | ← | 35 | 50 |
| Jaaruitvoering | 2028 | ← | ← | 2028 |
| Jaarin exploitatie | 2028 | ← | ← | 2028 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 7 | ← | ← | 8 |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | 1 |
| Te verkopen | -- | ← | ← | 0 |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 479 | € 494 | € 502 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. | -- | ← | ← | € 275.000 |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | € 25.000 |
| Planmatig onderhoud | € 1.300 | € 1.300 | € 1.700 | € 1.500 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 30 jr | -- | ← | ← | € 35.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 15.000 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 204.000 | € 210.000 | € 220.000 | € 300.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 975.493 | € 1.050.811 | € 1.427.451 | € 2.342.135 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 139.355 | € 150.116 | € 203.922 | € 292.767 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaaruitvoering | € -1.076.751 | € -1.159.899 | € -1.575.639 | € -2.585.279 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | € 363.105 |
| Onrendabel excl eindw/vhe | € 104.812 | € 113.067 | € 176.397 | € 250.940 |
| Onrendabel incl eindw/vhe | € 67.650 | € 74.741 | € 148.649 | € 225.123 |
| IRR excl. eindwaarde | -5,28% | -5,28% | -6,16% | -1,31% |
| IRR incl. eindwaarde | 1,49% | 1,35% | 0,11% | 1,25% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 2 (± 80 m ²) | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Betaalbaar (huur en energie) | 4 | 1 | 3 | 2 |
| Toegankelijkheid | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Sub-totaal | 9 | 6 | 8 | 10 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 7 | 7 | 9 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 2 | 2 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Sub-totaal | 7 | 5 | 2 | 6 |
| TOTAALSCORE | 29 | 24 | 27 | 40 |



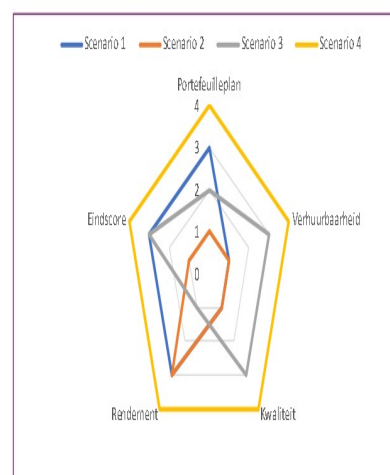
9.5.7 Complex 3103 – type cf. foto 7



Afbeelding 21 – situatie woningtype foto 7

| WONINGTYPE FOTONR 7 | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gehanteerde parameters | | | | |
| Exploitatieperiode | 25 | ← | 35 | 50 |
| Jaaruitvoering | 2029 | ← | ← | ← |
| Jaarin exploitatie | 2029 | ← | ← | 2030 |
| aantal in exploitatie na ingreep | 11 | ← | ← | 12 |
| Aan te kopen | -- | ← | ← | 1 |
| Te verkopen | -- | ← | ← | 0 |
| Grondkosten | -- | ← | ← | ← |
| Nieuwe huur | € 494 | € 509 | € 517 | € 647 |
| Prijs aan te kopen k.k. per vhe | -- | ← | ← | € 275.000 |
| Compensatie woningeigenaar | -- | ← | ← | € 25.000 |
| Planmatig onderhoud | € 1.300 | ← | € 1.700 | € 1.500 |
| Groot onderhoud 25 jr | -- | ← | € 10.000 | -- |
| Groot onderhoud 30 jr | -- | ← | ← | € 35.000 |
| Groot onderhoud 40 jr | -- | ← | ← | € 15.000 |
| Inflatie | 2,50% | ← | ← | ← |
| Huurstijging | 1,50% | ← | ← | ← |
| Huurderving | 2,00% | ← | ← | ← |
| Disconteringsvoet | 5,00% | ← | ← | ← |
| Leegwaarde | € 239.273 | € 245.000 | € 255.000 | € 300.000 |
| Exit Yield | 6,00% | ← | ← | ← |
| Uitkomsten | | | | |
| Totaal kosten peil 2023 | € 1.702.593 | € 1.800.212 | € 2.392.074 | € 3.551.702 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 154.781 | € 163.656 | € 217.461 | € 295.975 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaaruitvoering | € 1.926.328 | € 2.036.774 | € 2.706.412 | € 4.018.425 |
| Totaal aankoopkosten jaar van aankoop | -- | ← | ← | € -375.814 |
| Onrendabel excl eindw/vhe | € 121.928 | € 128.387 | € 193.318 | € 246.997 |
| Onrendabel incl eindw/vhe | € 83.027 | € 88.305 | € 163.312 | € 220.663 |
| IRR excl. eindwaarde | -5,62% | -5,52% | -6,42% | -1,25% |
| IRR incl. eindwaarde | 1,11% | 1,06% | -0,05% | 1,31% |

| Onderdeel | Scen. 1 | Scen. 2 | Scen. 3 | Scen. 4 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Portefeuilleplan | | | | |
| Woninggrootte cf. PMC 2 (± 80 m²) | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Betaalbaar (huur en energie) | 4 | 1 | 3 | 2 |
| Toegankelijkheid | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Sub-totaal | 9 | 6 | 8 | 10 |
| Verhuurbaarheid | | | | |
| Functionaliteit plattegronden | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Woon-/gebruikskwaliteit | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Toekomstige verhuurbaarheid | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 7 | 7 | 9 | 12 |
| Technische kwaliteit | | | | |
| Bouwkundige en installatie kwaliteit | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Gehorigheid tussen woningen | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Energiezuinigheid | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Sub-totaal | 6 | 6 | 8 | 12 |
| Financieel | | | | |
| Rendement IRR exclusief eindwaarde | 2 | 3 | 1 | 4 |
| Rendement IRR inclusief eindwaarde | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Sub-totaal | 5 | 5 | 2 | 8 |
| TOTAALSCORE | 27 | 24 | 27 | 42 |



9.6 Samenvatting berekeningen

9.6.1 Overzicht uitkomsten per scenario per woningtype

| Samenvatting scenario 1 - groot onderhoud en verduurzamen (label A) | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Uitkomsten | Won.type 1 | Won.type 2 | Won.type 3 | Won.type 4 | Won.type 5 | Won.type 6 | Won.type 7 | Totaal/ gemiddeld |
| Totaal uitvoeringskosten prijspeil 2023 | € 3.298.191 | € 1.383.466 | € 2.253.445 | € 1.066.813 | € 5.175.301 | € 975.483 | € 1.702.593 | € 15.855.292 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 109.940 | € 125.770 | € 140.840 | € 152.402 | € 132.700 | € 139.355 | € 154.781 | € 136.541 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 3.465.161 | € 1.453.504 | € 2.367.526 | € 1.177.562 | € 5.783.971 | € 1.076.751 | € 1.926.328 | € 17.250.803 |
| Totaal kosten aankoop woningen jaar aankoop | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Onrendabel excl eindwaarde /vhe | € 77.694 | € 72.854 | € 88.725 | € 109.356 | € 92.106 | € 104.812 | € 121.928 | € 95.345 |
| Onrendabel incl eindwaarde /vhe | € 43.595 | € 32.414 | € 48.586 | € 68.703 | € 54.308 | € 67.650 | € 83.027 | € 56.898 |
| IRR excl. eindwaarde | -5,22% | -2,52% | -3,43% | -4,49% | -4,24% | -5,28% | -5,62% | -4,40% |
| IRR incl. eindwaarde | 2,17% | 3,18% | 2,48% | 1,74% | 2,12% | 1,49% | 1,11% | 2,04% |

| Samenvatting scenario 2 - als 1 plus verbeteringen | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Uitkomsten | Won.type 1 | Won.type 2 | Won.type 3 | Won.type 4 | Won.type 5 | Won.type 6 | Won.type 7 | Totaal/ gemiddeld |
| Totaal uitvoeringskosten prijspeil 2023 | € 4.592.432 | € 1.569.480 | € 2.524.011 | € 1.185.185 | € 5.565.008 | € 1.050.811 | € 1.800.212 | € 18.287.139 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 153.081 | € 142.680 | € 157.751 | € 169.312 | € 142.693 | € 150.116 | € 163.656 | € 154.184 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 4.824.924 | € 1.648.935 | € 2.651.789 | € 1.308.223 | € 6.219.512 | € 1.159.899 | € 2.086.774 | € 19.850.055 |
| Totaal kosten aankoop woningen jaar aankoop | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Onrendabel excl eindwaarde /vhe | € 127.738 | € 86.806 | € 102.677 | € 124.076 | € 99.479 | € 113.067 | € 128.387 | € 111.747 |
| Onrendabel incl eindwaarde /vhe | € 92.720 | € 45.237 | € 61.409 | € 82.259 | € 60.556 | € 74.741 | € 88.305 | € 72.175 |
| IRR excl. eindwaarde | -9,07% | -3,01% | -3,80% | -4,78% | -4,27% | -5,28% | -5,52% | -5,10% |
| IRR incl. eindwaarde | 0,21% | 2,70% | 2,07% | 1,40% | 1,97% | 1,35% | 1,06% | 1,54% |

| Samenvatting scenario 3 - als 1 en 2 plus gasloos | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Uitkomsten | Won.type 1 | Won.type 2 | Won.type 3 | Won.type 4 | Won.type 5 | Won.type 6 | Won.type 7 | Totaal/ gemiddeld |
| Totaal uitvoeringskosten prijspeil 2023 | € 6.225.050 | € 2.154.332 | € 3.384.901 | € 1.561.825 | € 7.663.429 | € 1.427.451 | € 2.392.074 | € 24.809.063 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 207.502 | € 195.848 | € 211.556 | € 223.118 | € 196.498 | € 203.922 | € 217.461 | € 207.966 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 6.540.193 | € 2.263.395 | € 3.556.262 | € 1.723.963 | € 8.564.730 | € 1.575.639 | € 2.706.412 | € 26.930.593 |
| Totaal kosten aankoop woningen jaar aankoop | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Onrendabel excl eindwaarde /vhe | € 183.292 | € 143.527 | € 160.206 | € 185.428 | € 161.158 | € 176.397 | € 193.318 | € 171.904 |
| Onrendabel incl eindwaarde /vhe | € 157.914 | € 113.481 | € 130.375 | € 155.192 | € 132.999 | € 148.649 | € 163.312 | € 143.132 |
| IRR excl. eindwaarde | -9,49% | -3,66% | -4,14% | -4,95% | -5,07% | -6,16% | -6,42% | -5,70% |
| IRR incl. eindwaarde | -0,50% | 1,14% | 0,80% | 0,36% | 0,56% | 0,11% | -0,05% | 0,35% |



| Samenvatting scenario 4 - sloop-nieuwbouw | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|----------------------|
| Uitkomsten | Won.type 1 | Won.type 2 | Won.type 3 | Won.type 4 | Won.type 5 | Won.type 6 | Won.type 7 | Totaal/ gemiddeld |
| Totaal uitvoeringskosten prijspeil 2023 | € 7.422.412 | € 3.516.702 | € 5.271.553 | € 2.915.418 | € 12.724.241 | € 2.342.135 | € 3.551.702 | € 37.744.164 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 247.414 | € 298.059 | € 292.864 | € 291.542 | € 289.187 | € 292.767 | € 295.975 | € 286.115 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 7.798.172 | € 3.694.735 | € 5.676.886 | € 3.218.076 | € 14.220.746 | € 2.585.279 | € 4.018.425 | € 41.212.319 |
| Totaal kosten aankoop woningen jaar aankoop | -- | € 338.963 | € 701.652 | € 1.144.197 | € 1.815.526 | € 363.105 | € 375.814 | € 4.739.256 |
| Onrendabel excl eindwaarde /vhe | € 164.101 | € 223.066 | € 224.306 | € 315.458 | € 241.730 | € 250.940 | € 246.997 | € 238.085 |
| Onrendabel incl eindwaarde /vhe | € 138.045 | € 198.251 | € 200.199 | € 289.640 | € 216.650 | € 225.123 | € 220.663 | € 212.653 |
| IRR excl. eindwaarde | -0,29% | -1,07% | -1,15% | -1,84% | -1,22% | -1,31% | -1,25% | -1,16% |
| IRR incl. eindwaarde | 2,11% | 1,42% | 1,36% | 0,79% | 1,31% | 1,25% | 1,31% | 1,36% |

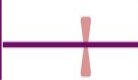
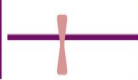
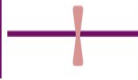

9.6.2 Overzicht totalen per scenario

| Samenvatting totalen per scenario | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Uitkomsten | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
| Totaal uitvoeringskosten prijspeil 2023 | € 15.855.292 | € 18.287.139 | € 24.809.063 | € 37.744.164 |
| Kosten per vhe peil 2023 | € 136.541 | € 154.184 | € 207.986 | € 286.115 |
| Totaal kosten geïndexeerd jaar uitvoering | € 17.250.803 | € 19.850.055 | € 26.930.593 | € 41.212.319 |
| Totaal kosten aankoop woningen jaar aankoop | -- | -- | -- | € 4.739.256 |
| Onrendabel excl eindwaarde /vhe | € 95.345 | € 111.747 | € 171.904 | € 238.085 |
| Onrendabel incl eindwaarde /vhe | € 56.898 | € 72.175 | € 143.132 | € 212.653 |
| IRR excl. eindwaarde | -4,40% | -5,10% | -5,70% | -1,16% |
| IRR incl. eindwaarde | 2,04% | 1,54% | 0,35% | 1,36% |



9.7 Resumé

De verschillende scenario's kunnen we ongeveer op schaal 1 tot 10 zo samenvatten:

| | | | |
|--------------------------------------|---|---|----|
| Scenario – 1 Goh en verduurz. | 1 |  | 10 |
| Scenario – 2 Idem als 1 + verb. | 1 |  | 10 |
| Scenario – 3 Idem als 2 + gasloos | 1 |  | 10 |
| Scenario – 4 Sloop-nieuwbouw | 1 |  | 10 |



10 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van het rapport:

1. Nieuwsbrief met resultaten bewonersenquête.
2. Gehanteerde informatie uit Tobias.
3. Conclusie uit het rapport Verkennend bodemonderzoek 't Lenfert te Rijssen.
4. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 1.
5. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 2.
6. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 3.
7. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 4.
8. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 5.
9. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 6.
10. Scenarioberekeningen woningtype fotonummer 7.
11. Overzicht met verzamelde getallen van woningtype fotonummers 1 tot en met 7.
12. Scenarioberekeningen met totaalcijfers alle woningtypen.

