Van: [redacted] <[redacted]@viverion.nl>
Verzonden: 28-08-2023 17:29
Aan: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
Onderwerp: rapportage Lenfert

Beste [redacted]
In de bijlage de rapportage die [redacted] gemaakt voor de wijk â€™t Lenfert 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 â€“ 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 2e concept

Inhoud

1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 DOEL 4
1.3 PLANGEBIED 4
1.4 PRÉ-PROJECTTEAM 5
1.5 OPBOUW VAN RAPPORTAGE 5
1.6 LEESWIJZER 6

2 SAMENVATTING 7

3 KADERS 9

3.1 ALGEMEEN 9
3.2 VIVERION 9
3.2.1 PORTEFEUILLEPLAN VIVERION 2020-2030; ONGEDATEERD 9
3.2.2 HUURBELEID VIVERION VANAF 2021; D.D. 5 NOVEMBER 2020 9
3.3 GEMEENTE 9
3.3.1 BESTEMMINGSPLAN 10
3.3.2 WELSTANDSNOTA EN BEELDKWALITEITSPLAN 10
3.4 LANDELIJKE REGELGEVING 11

4 PARTICIPATIE 12

4.1 BEWONERS 12
4.1.1 ENQUÊTE 12
4.1.2 KLANKBORDGROEP 12
4.1.3 OVERIGE PARTICIPANTEN 12
4.1.4 BRAINSTORMSESSIE 12
4.2 GEMEENTE 15
4.2.1 DE TOP 5 PER ONDERWERP 15

5 BEWONERS 17

5.1 ALGEMEEN 17
5.2 TRENDS DEMOGRAFIE) EN WONINGTYPE 17
5.3 LEEFTIJDSOPBOUW 17
5.4 GEZINSGROOTTE 18
5.5 WOONDUUR 18
5.6 RESULTATEN UIT ENQUÊTE 19
5.7 RESUMÉ BEWONERS 19

6 WONINGVOORRAAD EN -KWALITEIT 20

6.1 OPBOUW WIJK 20
6.1.1 COMPLEXEN 3101 EN 3102 20
6.1.2 COMPLEX 3103 20
6.2 KENMERKEN PER COMPLEX 21
6.2.1 COMPLEXEN 3101 EN 3102 – TYPE CF. FOTO 1 21
6.2.2 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 2 21
6.2.3 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 3 22
6.2.4 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 4 22
6.2.5 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 5 23
6.2.6 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 6 23
6.2.7 COMPLEX 3103 – TYPE CF. FOTO 7 24
6.3 INVENTARISATIE KWALITEIT WONINGEN 24
6.3.1 ASBEST IN DE WONING 24
6.3.2 BODEMONDERZOEK 25
6.3.3 WOONKWALITEIT 26
6.3.4 BOUWTECHNISCHE KWALITEIT 27
6.3.5 RECAPITULATIE 29
6.3.6 BRONVERMELDING 29

6.4 Enquête 30
6.5 Verenigingsgebouw Stichting Teripang 30
6.6 Resumé 31

7 OPENBARE RUIMTE 32

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
9.6.1 Overzicht uitkomsten per scenario per woningtype 48
9.6.2 Overzicht totalen per scenario 49
9.7 Resumé 50

10 BIJLAGEN 51

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Viverion wil kwalitatief goede woon- en bouwtechnische woningen verhuren. De woningen in de wijk 't Lenfert in Rijssen voldoen hier niet meer aan.

De woningen dateren van eind jaren vijftig, begin jaren zestig. Deze woningen hebben inmiddels door de tijd hun glans verloren. Het zijn woningen met mankementen zoals vocht en tocht. Ook zijn veel toegepaste materialen aan het eind van hun levensduur. In en aan de woningen zijn materialen van asbest toegepast.
De woningen zijn toe aan grote ingrepen. De ingrepen kunnen bestaan uit groot onderhoud met verduurzaming tot aan sloop-nieuwbouw.

1.2 Doel

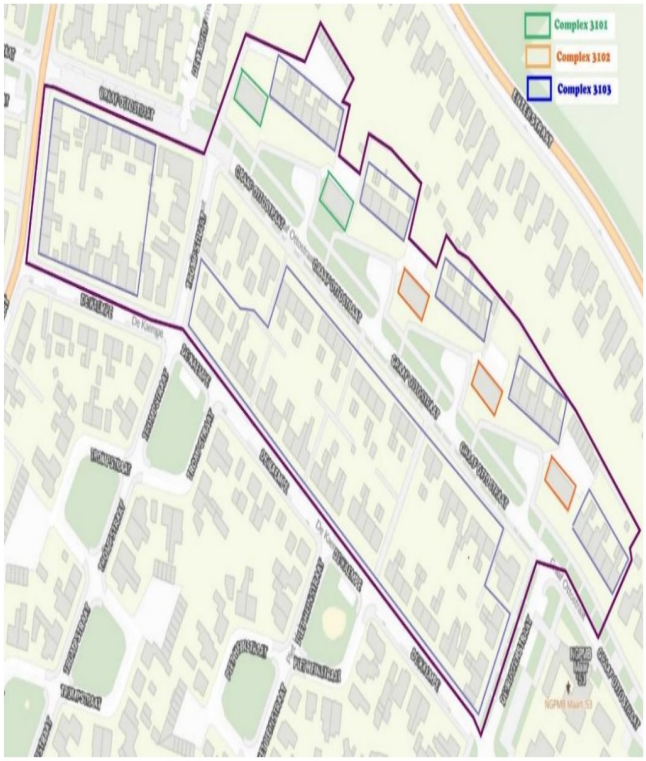
Na realisatie van de gekozen maatregelen moeten de wijk 't Lenfert en de woningen weer een aantrekkelijke, gevarieerde, duurzame en een leefbare wijk zijn die klaar is voor de toekomst.
Hierbij zijn de woningtransitie)[1] volgens het portefeuilleplan)[2] en de energietransitie)[3] belangrijke drijfveren.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Rijssen. In afbeelding 1 is het gebied met een paarse wolk omlijnd.

Afbeelding 1 - Plangebied

In onderstaande afbeelding is het plangebied paars omlijnd. Ook zijn de betreffende complexen 3101, 3102 en 3103 met in totaal 121 sociale verhuureenheden omlijnd.



Afbeelding 2 – Plangebied ingezoomd met de complexen

)[1] Woningtransitie: Overgang van huidige woningbezit naar gewenste woningbezit

)[2] Portefeuilleplan: hierin staat alles wat met de woningvoorraad te maken heeft.

)[3] Energietransitie: overgang van het gebruik van fossiele energie naar duurzame energie

De opbouw van de complexen is:

Complex	Aantallen woningen		
	Grondgebonden	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:

Renvooi 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

Van de totaal 31 woningenblokken 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 actoren[2] 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.

[1] Versnipperd: verschillende eigenaren in één woningblok

[2] Actoren: Betrokken partijen in het proces

[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 stedenbouw-kundige 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 2e 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 portefeuilleplan)[1] aangehaald. Bij een eventuele herontwikkeling)[2] van de wijk ontstaat de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de gewenste woningtransitie)[3] 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 gevraagd voor het creëren van een gemêleerde wijk en het in stand houden van het Molukse contingent)[4].

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**

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

)[2] Herontwikkeling: verandering van de wijk

)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

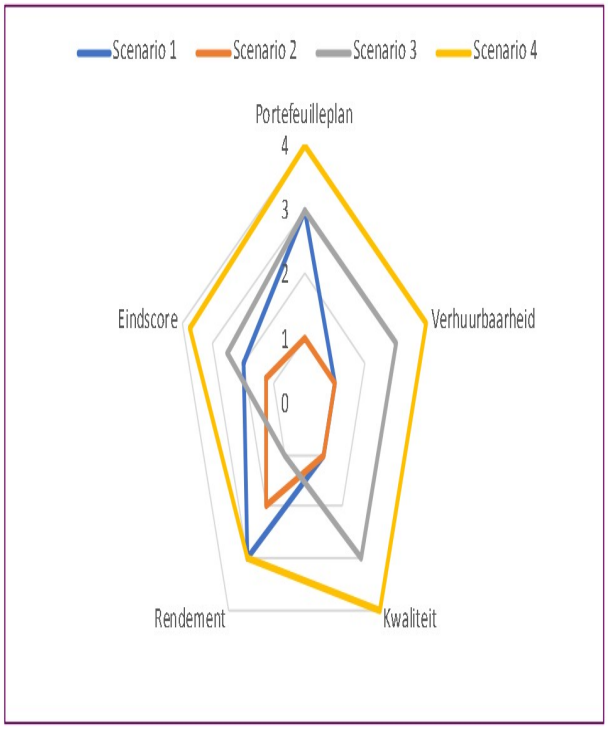
In deze paragraaf is een SWOT-analyse)[1] opgesteld.

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 scenarioberekeningen 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;
- Huishoudensverdunning (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 ≤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 m²+)	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 bestemmings-plankaart 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 moet 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_{juli})[1].

)[1] TO_{juli}: 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 uitgangpunt. 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.	• Viverion is elke week in de wijk aanwezig in het gebouw van Teripang. Dat is een inloopspreekuur 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. Later in het project maken we een communicatieplan. Daarin nemen de persoonlijke contactmomenten zeker een grote plaats in!
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 ander 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, 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	Verschil 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.
	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 vooraf 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 grondgebonden)[1] en gestapelde)[2] 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 bezit)[3].

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 demografie)[4] 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 bevestigd 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 Leeftijdsopbouw

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.

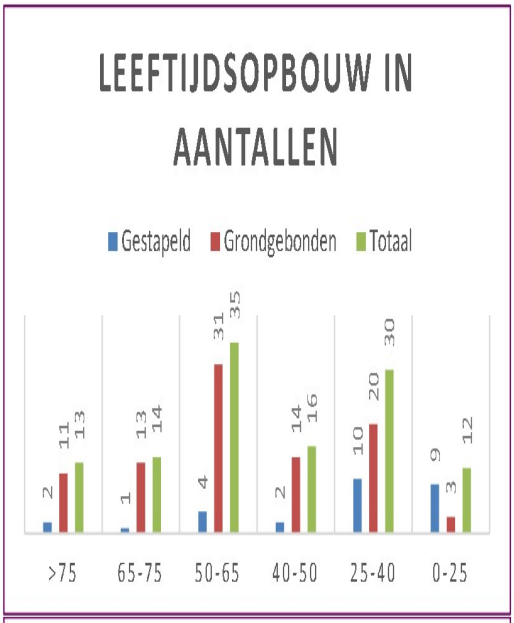
Onderstaande grafieken geven overzicht in de verschillende leeftijdsgroepen (bron: Tobias):

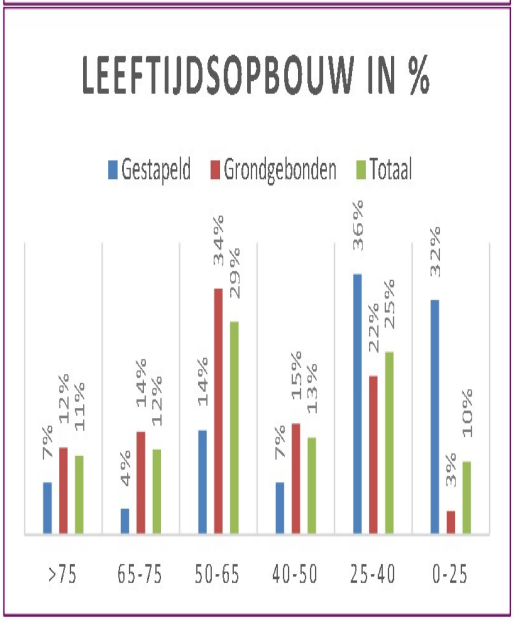
)[1] Grondgebonden woningen: eengezinswoningen

)[2] Gestapelde woningen: appartementen

)[3] Versnipperd bezit: verschillende eigenaren in één woningblok

)[4] Demografie: kenmerken van de bevolking

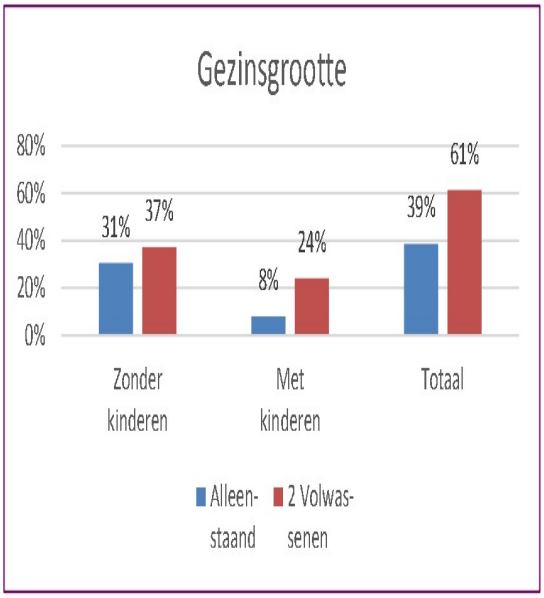




5.4 Gezinsgrootte

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.

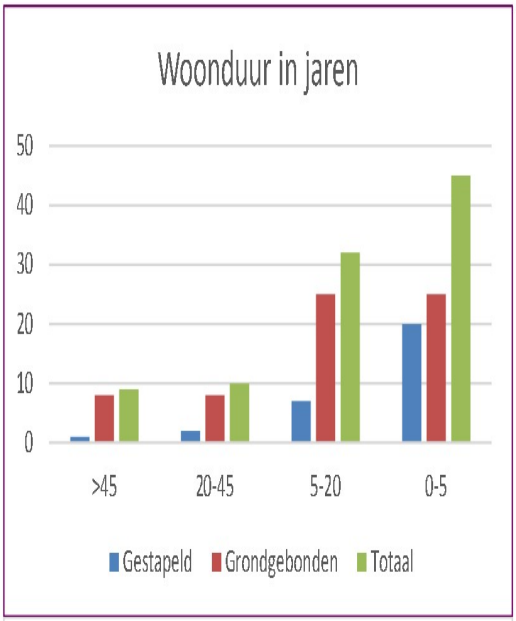


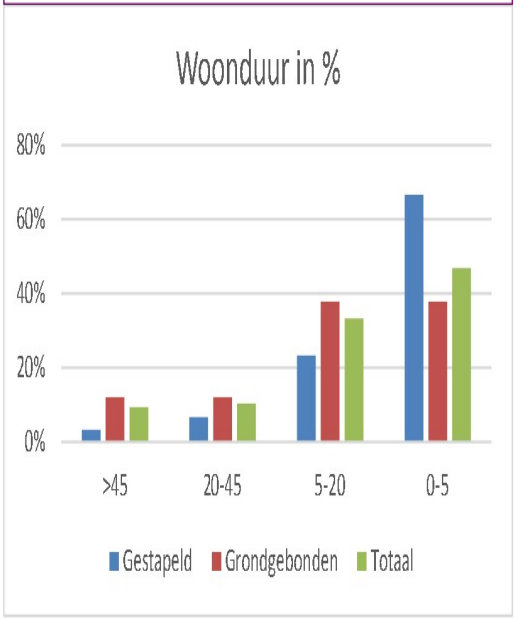
5.5 Woonduur

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

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

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





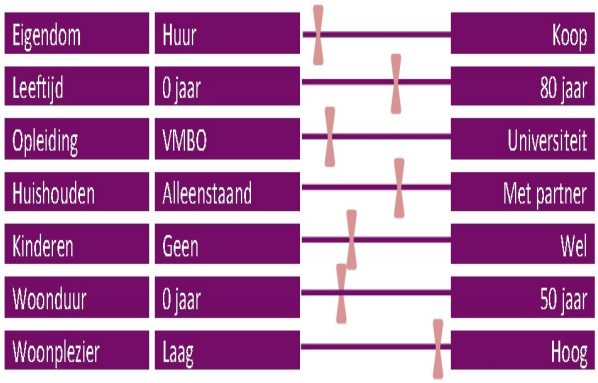
5.6 Resultaten uit enquête

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 ⅔ 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:

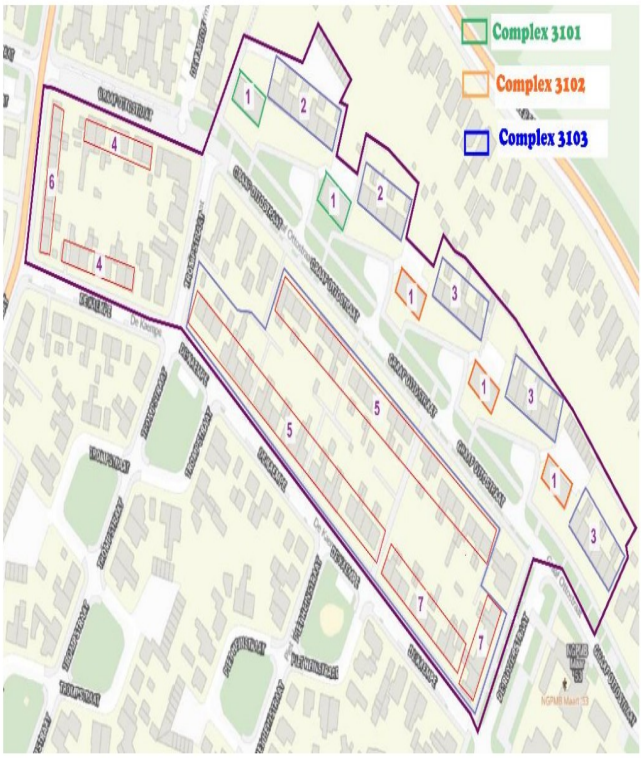


)[1] Respondenten: bewoners die de enquête hebben ingevuld

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

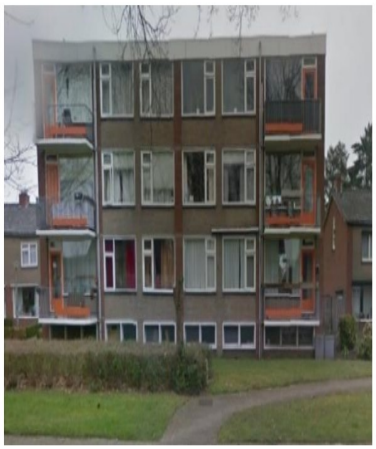


Foto 1

6.1.2 Complex 3103

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

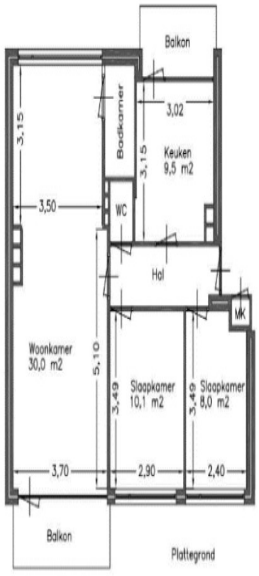
Foto 6

Foto 7

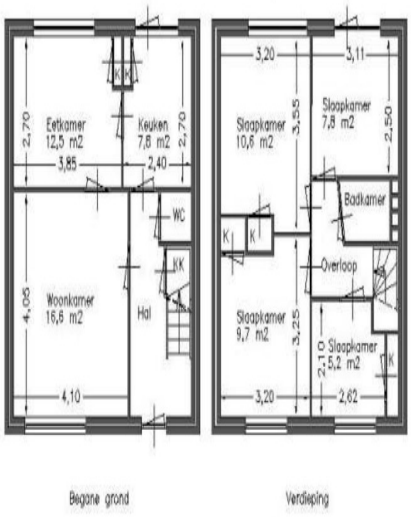
6.2 Kenmerken per complex

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	3,11/G-label
	GBO)[1]	70 m²
	Wnkmr en keuken	40 m²
	Hoofdslaapkamer	10 m²
	Aantal slaapkamer	2
	WOZ waarde	€ 154.200

6.2.2 Complex 3103 – type cf. foto 2

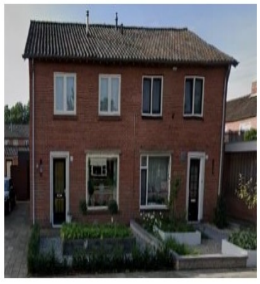
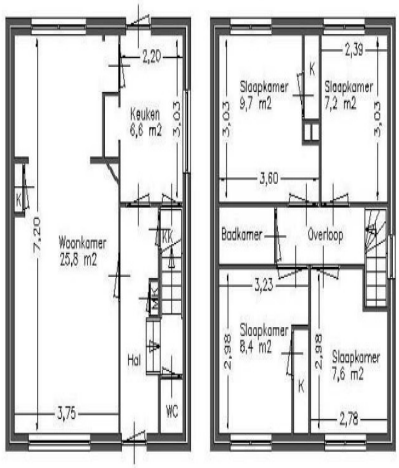
Afbeeldingen	Onderdeel	Complexgegevens
	Woningtype	Grondgebonden
	Aantal woningen	11
	Aantal verkocht	1
	Streefhuur	€ 537
	Huurcontract	€ 537
	Bouwjaar	1964
	Energie	2,12/E-label
	GBO	79 m²
	Wnkmr en keuken	38 m²
	Hoofdslaapkamer	11 m²
	Aantal slaapkamer	4
	WOZ waarde	€ 252.364
		

[1] GBO: gebruiksoppervlakte

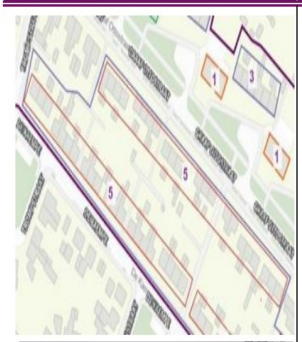
6.2.3 Complex 3103 – type cf. foto 3

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 m²
	Wnkmr en keuken	34 m²
	Hoofdslaapkamer	10 m²
	Aantal slaapkamer	4
	WOZ waarde	€ 224.625

6.2.4 Complex 3103 – type cf. foto 4

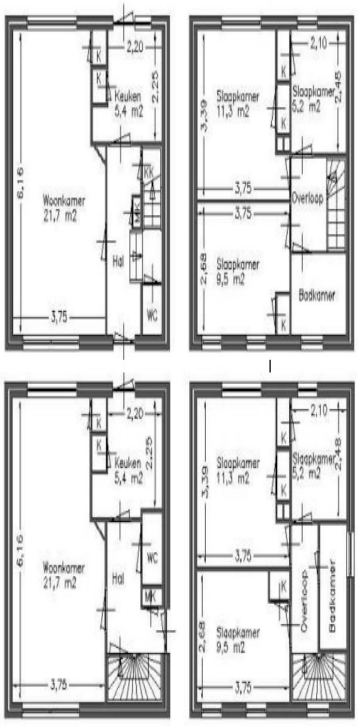
Afbeeldingen	Onderdeel	Complexgegevens
	Woningtype	Grondgebonden
	Aantal woningen	7
	Aantal verkocht	3
	Streefhuur	€ 524
	Huurcontract	€ 524
	Bouwjaar	1959
	Energie	2,57/F-label
	GBO	79 m²
	Wnkmr en keuken	33 m²
	Hoofdslaapkamer	10 m²
	Aantal slaapkamer	4
	WOZ waarde	€ 262.143
		

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 m²
	Wnkmr en keuken	27 - 35 m²
	Hoofdslaapkamer	9 - 12 m²
	Aantal slaapkamer	3 - 4
	WOZ waarde	€ 228.897

6.2.6 Complex 3103 – type cf. foto 6

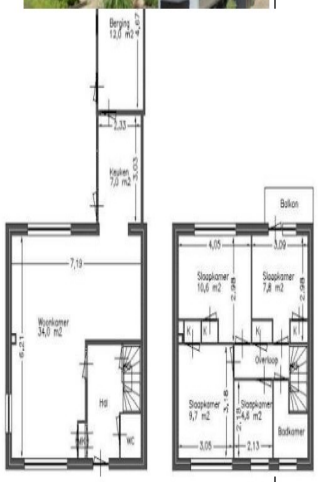
Afbeeldingen	Onderdeel	Complexgegevens
	Woningtype	Grondgebonden
	Aantal woningen	7
	Aantal verkocht	1
	Streefhuur	€ 479
	Huurcontract	€ 479
	Bouwjaar	1959
	Energie	2,22/E-label
	GBO	66 m²
	Wnkmr en keuken	27 / 27 m²
	Hoofdslaapkamer	11 / 11 m²
	Aantal slaapkamer	3 / 3
	WOZ waarde	€ 203.857



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 m²
	Wnkmr en keuken	41 m²
	Hoofdslaapkamer	11 m²
	Aantal slaapkamer	4
	WOZ waarde	€ 239.273
	De Ruyterstraat 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:
  - Hierbij wordt ingegaan op hoe een bewoner de woning ervaart.
- Bouwtechnische kwaliteit:
  - In welke staat de woning verkeert.
- Toekomstpotentie van de woningen:
  - 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?
  - 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 gehaltes 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 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							
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							
Wnkmr en keuken	40 m^2	38 m^2	34 m^2	33 m^2	27-35 m^2	27 m^2	41 m2							
Hoofdslaapkamer	10 m^2	11 m^2	10 m^2	10 m^2	9-12 m^2	11 m^2	11 m2							
Aantal slaapkamer	2	4	4	4	3-4	3	4							
	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.							
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, verwering. Diverse scheuren.	Constructief goed.	Constructief goed. Voeg erosie, verwering. Diverse scheuren.	Constructief goed.	Constructief goed. Voeg erosie, verwering. 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
- Asbest	--	Beplating.	Golfplaten berging.	Golfplaten berging. Beplating.	Golfplaten berging.	Golfplaten berging. Beplating.	Beplating.	8	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
- 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
- Brandveiligheid	Gebrekkige vluchtroute bij brand.	Bouwmuren brandoverslag.	Bouwmuren brandoverslag.	Bouwmuren brandoverslag.	Bouwmuren brandoverslag.	Bouwmuren brandoverslag.	Bouwmuren brandoverslag.	3	5	5	5	5	5	5
- Asbest	-	Plafond, beplating.	Plafond, beplating, dakbeschot woning.	Plafond, beplating, dakbeschot woning en berging.	Plafond, beplating, dakbeschot woning.	Plafond, beplating, dakbeschot woning en berging.	Plafond, beplating, woning dakbeschot.	-	4	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

[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:
  - Bouwtechnisch inspectierapport Triacon d.d. 21-2-'17.
- Woningtype met fotonummer 1:
  - Documenten groot onderhoud d.d. 2010.

6.3.6 Bronvermelding

- Algemeen alle complexen:
  - Asbestinventarisatie door Search d.d. 2012;
  - Foto's, energie-index door Enerdeco d.d. 2018;
  - 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 (gehorigheid)	5,4
Energetische prestaties (waaronder energielasten)	4,9

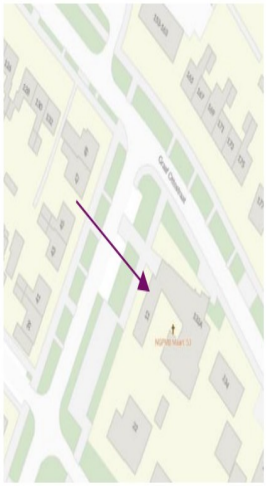
)[1] – Rapportcijfer 1 – 10.

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

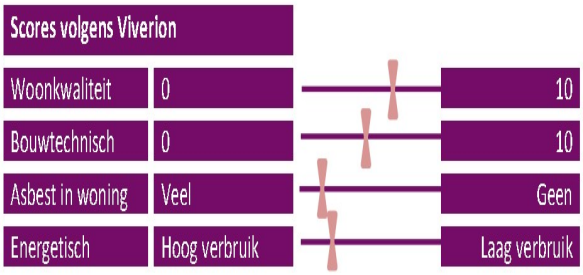
Bij het opknappen van de woningen en wijk is het een pré om ook dit gebouw te vervangen voor een nieuw verenigingsgebouw. Hierbij kan gedacht worden om ook de locatie te wijzigen om zo het gebouw meer in het centrum van de wijk op te nemen.

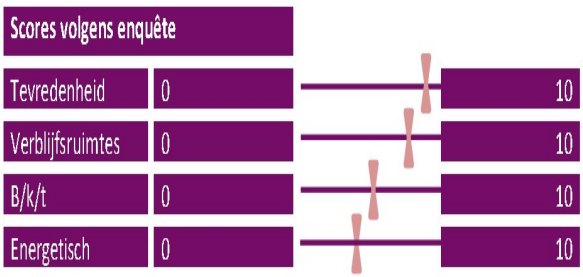
Maar, het gebouw is eigendom van Stichting Teripang. Voor het eventueel vervangen van het gebouw op een centralere locatie moet de stichting bereid zijn om hieraan haar medewerking te verlenen. Ook heeft dit grote financiële consequenties voor de stichting waarbij niet bekend is of de stichting een dergelijke 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 hittestress)[1] ontbreekt in de hele wijk.

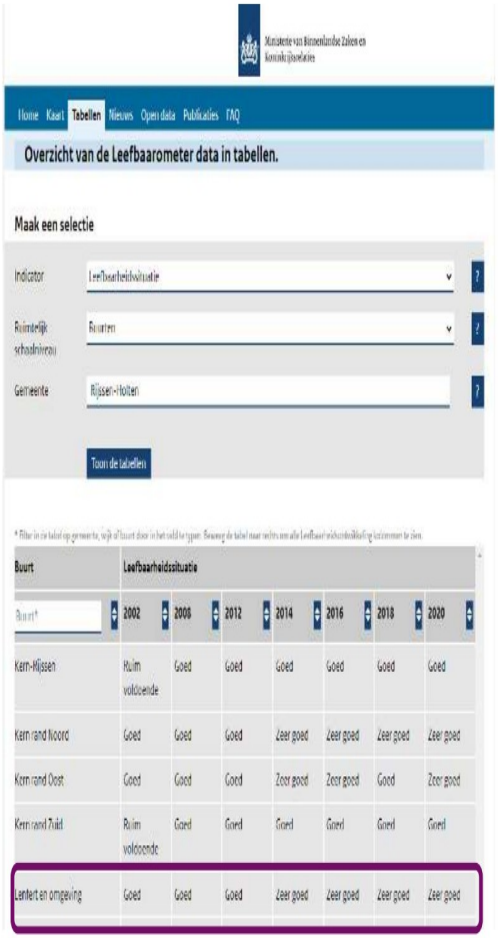
7.3 Leefbaarometer

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 Leefbarometer 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 Leefbaromeeter



Afbeelding 10 – Afdruk tabel met score uit Leefbaromeeter

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.

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:

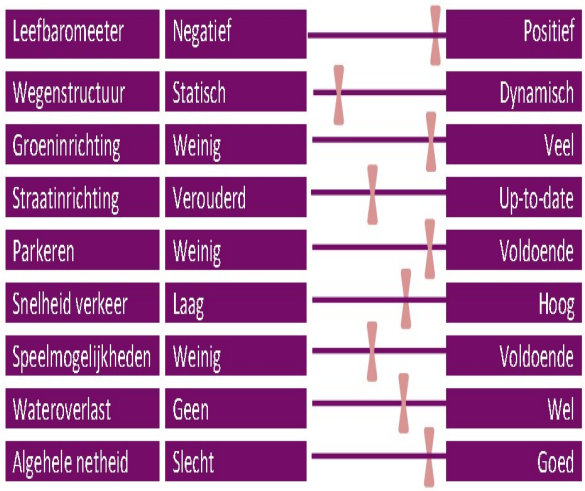
- Bij alle drie modellen is het uitgangspunt het wonen in het groen.
- Het gebied dat is begrenst door de straten Karel Doormanstraat, Graaf Ottostraat, Trompstraat en De Kaempe blijft qua structuur/opbouw ongewijzigd. Van de 26 woningen in dit gebied zijn 11 woningen van particulieren. Dit maakt het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

Afbeelding 13 – Niet te herstructureren gedeelte

- De bomen aan de Graaf Ottostraat blijven gehandhaafd.
- In de drie modellen is het aantal nieuwe woningen minimaal gelijk aan het huidige aantal woningen.

7.6 Resumé

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



8 SWOT analyse

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

Sterkten	Zwakten
▪ Veel ruimte en groen	▪ Snelheid autoverkeer
▪ Netheid in de wijk	▪ Geen speelruimte/-veld voor oudere kinderen
▪ Grote sociale binding	▪ Eenzijdige woningaanbod, geen wooncarrière in de wijk
▪ Onderlinge verbondenheid bewoners	▪ Woon- en technische kwaliteit woningen en appartementen
▪ Tevredenheid bewoners	▪ Aanwezigheid asbest in/aan de woning
▪ Huurprijsniveau	▪ Hoog energieverbruik
	▪ Toegankelijkheid appartementsgebouwen
Kansen	**Bedreigingen**
▪ Gemêleerde wijk met diverse doelgroepen jong en oud	▪ Onevenwichtige bevolkingsopbouw (sterke vergrijzing)
▪ Voorzieningen m.b.t. hittestress en klimaatadaptatie	▪ Verschuiving behoefte van huur- naar koopwoning
▪ Kleine, toegankelijke en betaalbare woonruimte	▪ Leegstand
▪ Mixen van huur- en koopwoningen	▪ Verpaupering
▪ Gasloze toekomstbestendige wijk	▪ Huisvesten van veel huishoudens met een ‘rugzakje’
▪ Energiezuinige toekomstbestendige woningen/appartementen	▪ Betaalbaarheid woonlasten
▪ Teripang/buurthuis midden in de wijk	

)[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 instandhoudingsonderhoud)[1] 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 2e toilet		▮	▮	▮		▮	
	- Vergroten badkamer en plaatsen 2e 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	Ingreep
	Scenario 1
Gevel	- metselwerk reinigen en herstellen - voegwerk geheel vervangen - spouwmuur na-isoleren
Balkon	- (constructief) herstel - balkonhek vervangen
Gevelopeningen	- kozijn, raam en deur geheel vervangen incl. HR++ glas
Dak	Woningtype foto 1: - dakbedekking vervangen - dakisolatie aanbrengen - dakluik en valbeveiliging aanbrengen Woningtype foto's 2 t/m 7: - dakbedekking, -beschot en goten vervangen - dakbeschot is inclusief dakisolatie - dakvenster vervangen of aanbrengen

[1] Instandhoudingsonderhoud: onderhoud zonder verbetering van de woning

Element	Ingreep
Interieur	Woningtype foto 1: - badkamer, keuken en toilet vervangen - badkamer vergroten Woningtype foto's 2 t/m 7: - badkamer, keuken en toilet vervangen - plafonds van zachtboard vervangen in gipsplaten Verkeersruimte appartementsgebouwen: - trapleuningen vervangen - postkasten vervangen
Schilderwerk	- buiten en binnen geheel schilderen en sauzen
Installaties	Appartementen en woningen (foto's 1 t/m 7): - hybride warmtepomp i.c.m. cv-ketel aanbrengen - radiatoren in hr-radiatoren vervangen - mechanische ventilatie met CO_2 sensoren aanbrengen - rookmelder(s) aanbrengen - elektrische installatie opwaarderen naar NEN-1010 - belinstallatie vervangen - pv-panelen aanbrengen Woningtype foto 1: - videofooninstallatie aanbrengen - pv-panelen aangesloten in de meterkast appartement - armaturen in led armaturen vervangen
Terrein	- herstraten/herinrichten
	- hemelwaterafvoeren afkoppelen
Scenario 2	
Open keuken	Woningtype foto's 2 t/m 6: - wanden tussen woonkamer en keuken slopen - stalen draagbalk(en) aanbrengen - vloer, plafond en wanden aanhelen/afwerken
Slaapkamer -> badkamer	Woningtype foto's 2, 3, 4 en 6: - 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	Ingreep
	- v.m. badkamer geschikt maken voor opstelplaats wasmachine - overige maatregelen zitten in scenario 1
Badkamer vergroten	Woningtype foto's 5 en 7: - 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	Woningtype foto 1: - fundering, wanden en dak liftopbouw 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	- 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	- appartementen/woningen slopen t/m funderingen - nieuwbouw cf. Woonstandaard 2.0 PMC 2 en PMC 7 Aanvullingen op PMC 2: - 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:
  - scenario's 1 en 2 -> 25 jaar;
  - scenario 3 -> 35 jaar;
  - scenario 4 -> 50 jaar.
- De aangehouden huurprijzen voor de scenario's 1, 2 en 3 zijn:
  - scenario 1 -> aangehouden huidige streefhuur (geen huurverhoging omdat ingrepen uitsluitend bestaan uit groot onderhoud en isoleren);
  - Scenario 2 -> zelf ingeschatte huurverhoging t.b.v. creëren open keuken en 2e toilet op verdieping;
  - scenario 3 -> huurverhoging conform de vergoedingentabel met labelsprongen -> streefhuur plus € 8,00.
- De huurprijzen voor nieuwbouw (scenario 4) zijn gebaseerd op het huurbeleid:
  - gelijkvloerse woningen -> 74% van maximaal redelijk;
  - grondgebonden woningen afgetopt op lage aftoppingsgrens ad € 647,-.
- Aan- en verkoop woningen:
  - Bij scenario's 1, 2 en 3 zijn geen kosten opgenomen voor aankoop van woningen;
  - Bij scenario 4 zijn ter plaatse van de versnipperde woningblokken de betreffende woningen voor aankoop ingerekend.
  - Bij alle vier scenario's zijn geen inkomsten voor verkoop van woningen opgenomen.
- Planning:
  - In de berekeningen is de volgende planning aangehouden:

Afbeelding 14 – situatie met planning uitvoering

9.5 Resultaten berekeningen

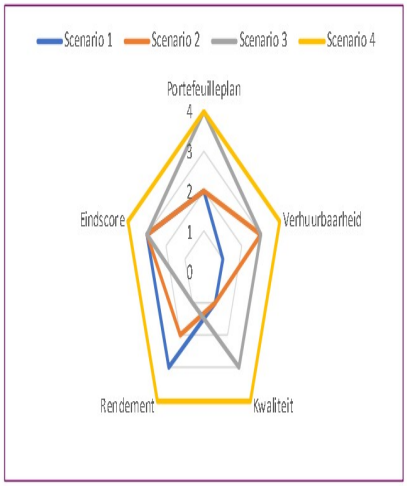
Zie volgende bladzijden.

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
Jaar uitvoering	2026	←	←	2026
Jaar in 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 m²)	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**

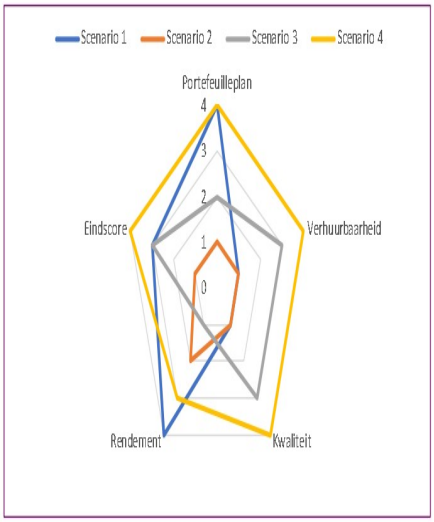


9.5.2 Complex 3103 – type cf. foto 2

Afbeelding 16 – situatie woningtype foto 2

WONINGTYPE FOTONR 2	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gehanteerde parameters				
Exploitatieperiode	25	←	35	50
Jaar uitvoering	2026	←	←	2026
Jaar in 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	€ 113.481	€ 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 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**

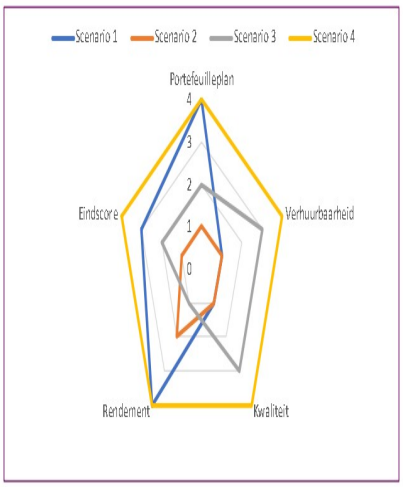


9.5.3 Complex 3103 – type cf. foto 3

Afbeelding 17 – situatie woningtype foto 3

WONINGTYPE FOTONR 3	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gehanteerde parameters				
Exploitatieperiode	25	←	35	50
Jaar uitvoering	2026	←	←	2027
Jaar in 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%	←	←	←
Huurderving	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 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	2	1	3
Sub-totaal	7	4	2	7
TOTAALSCORE	**29**	**23**	**27**	**41**

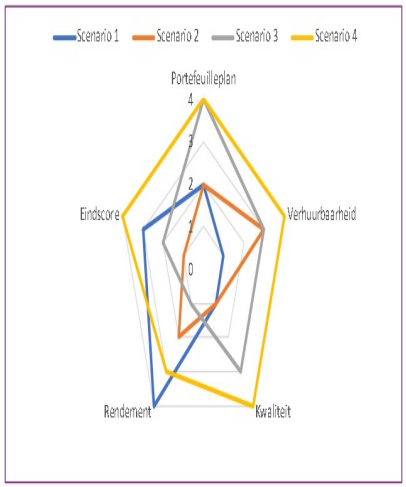


9.5.4 Complex 3103 – type cf. foto 4

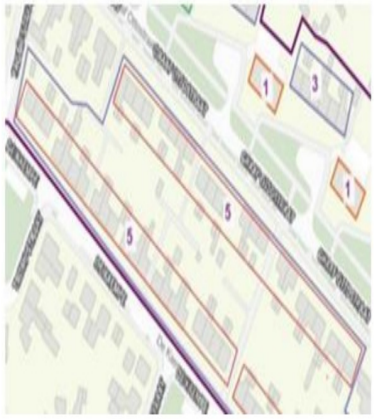
Afbeelding 18 – situatie woningtype foto 4

WONINGTYPE FOTONR 4	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gehanteerde parameters				
Exploitatieperiode	25	←	35	50
Jaar uitvoering	2028	←	←	2028
Jaar in 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**



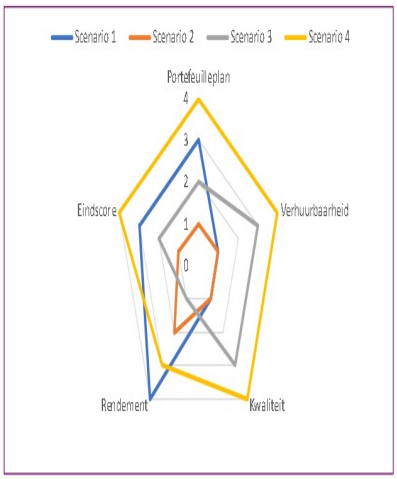
9.5.5 Complex 3103 – type cf. foto 5



Afbeelding 19 – situatie woningtype foto 5

WONINGTYPE FOTONR 5	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gehanteerde parameters				
Exploitatieperiode	25	←	35	50
Jaar uitvoering	2028/2029	←	←	←
Jaar in 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 jaar uitvoering	€ 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**

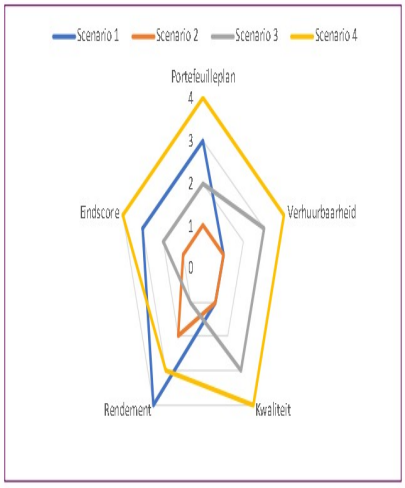


9.5.6 Complex 3103 – type cf. foto 6

Afbeelding 20 – situatie woningtype foto 6

WONINGTYPE FOTONR 6	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gehanteerde parameters				
Exploitatieperiode	25	←	35	50
Jaar uitvoering	2028	←	←	2028
Jaar in 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	€ 975.483	€ 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 jaar uitvoering	€ -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 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	2	2	1	4
Rendement IRR inclusief eindwaarde	4	3	1	2
Sub-totaal	7	5	2	6
TOTAALSCORE	**29**	**24**	**27**	**40**

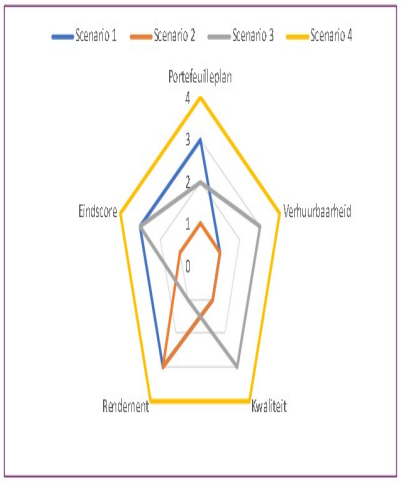


9.5.7 Complex 3103 – type cf. foto 7

Afbeelding 21 – situatie woningtype foto 7

WONINGTYPE FOTONR 7	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gehanteerde parameters				
Exploitatieperiode	25	←	35	50
Jaar uitvoering	2029	←	←	←
Jaar in 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 jaar uitvoering	€ 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	€ 77.634	€ 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	€ 2.036.774	€ 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	€ 207.986
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%**

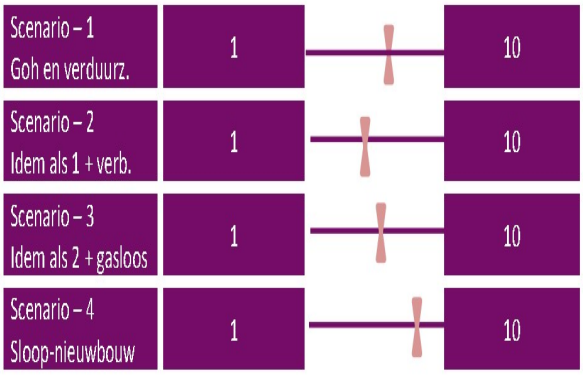
Samenvatting scenario 4 - sloop-nieuwbouw								
Uitkomsten	Won.type 1	Won.type 2	Won.type 3	Won.type 4	Won.type 5	Won.type 6	Won.type 7	Totaal/ gemiddeld
Totaal uitvoeringskosten prijspeil 2023	€ 7.422.412	€ 3.516.702	€ 5.271.553	€ 2.915.418	€ 12.724.241	€ 2.342.135	€ 3.551.702	€ 37.744.164
Kosten per vhe peil 2023	€ 247.414	€ 293.059	€ 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:



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.