



SECOND OPINION ZEEHELDENBUURT

EINDRAPPORTAGE

BEWONERSCOMMISSIE ZEEHELDENBUURT TE LEIDEN

31 december 2011 - C11.072



advies en architectuur

**SECOND OPINION ZEEHELDENBUURT
EINDRAPPORTAGE**

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING SECOND OPINION 3

BIJLAGEN

- | | |
|---|----|
| 1. Uitgangspunten en criteria Bewonerscommissie en Portaal | 21 |
| 2. Resultaten bewonersenquête | 25 |

BIJLAGEN (apart gebonden)

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| - Eerste werkboek | 28 september 2011 |
| - Tweede werkboek | 27 oktober 2011 |
| - Aanvulling tweede werkboek | 3 november 2011 |
| - Derde werkboek | 7 december 2011 |
| - Aanvulling derde werkboek | 22 december 2011 |



**SITUATIEKAART ZEEHELDENBUURT
(364 woningen)**

- 
Complex 003
(118 woningen)
- 
Complex 006
(113 woningen)
- 
Complex 007
(86 woningen)
- 
Complex 011
(47 woningen)

SAMENVATTING SECOND OPINION

Inleiding

In haar besluit om nieuw te gaan bouwen in de Zeeheldenbuurt (ZHB) heeft Portaal drie scenario's gewogen:

1. Instandhouding voor tien jaar, gevolgd door vervangende nieuwbouw.
2. Hoogniveaurenovatie.
3. Sloop/nieuwbouw.

Scenario 1 - nieuwbouw over 10 jaar - is door de Raad van Bestuur van Portaal in december 2010 gekozen. Het besluit van Portaal wordt gemotiveerd in een memo d.d. 6 januari 2011. Dit memo is het vertrekpunt voor deze second opinion. De uitgangspunten van de Bewonerscommissie Zeeheldenbuurt voor deze second opinion staan beschreven in hun adviezen d.d. 25 augustus 2010 en 31 januari 2011. Voor een beschrijving van beide uitgangspunten zie bijlage 1.

De bewoners konden zich in het besluit van Portaal niet vinden, onder meer omdat niet aan hun uitgangspunt van zo min mogelijk sloop werd voldaan. Daarbij gesteund door de wens van de gemeenteraad van Leiden tot behoud en renovatie van zoveel mogelijk woningen. Vervolgens hebben de bewoners hun recht op een 'second opinion' gebruikt.

Medio 2011 heeft de Bewonerscommissie Zeeheldenbuurt advies- en architectenbureau BouwhulpGroep uit Eindhoven opdracht gegeven voor de uitvoering van de second opinion. In augustus 2011 is de second opinion gestart met een enquête onder de 364 bewoners. Eind november 2011 zijn alle onderzoeken afgerond en tussentijds besproken met de begeleidingsgroep van de Bewonerscommissie Zeeheldenbuurt. De resultaten van de second opinion worden in deze rapportage als een weging op alle aspecten van het onderzoek beschreven en in de bijlagen gedocumenteerd.

Door de BouwhulpGroep is, naast de drie scenario's van Portaal, een vierde scenario op basis van de bewonersenquête onderzocht. Verder is gebruik gemaakt van hetzelfde onderzoeksmateriaal dat in opdracht van Portaal in het nabije verleden is verkregen, naast - ter controle - eigen bevindingen en naast de al genoemde bewonersenquête. Zie bijlage 2 voor een samenvatting van de bewonersenquête.

Verkoop van woningen (na renovatie of nieuwbouw) is hier buiten beschouwing gebleven.

Om te beginnen worden allereerst de conclusies samengevat.

HOOGNIVEAU RENOVATIEPortaal
criteria 2010

Second Opinion	
Portaal-variant	Bouwhulp-variant

exploitatieduur
 investering per won. (richtlijn)
 onrendabele top (maximaal)
 woninggrootte (richtlijn))
 kwaliteit (minimaal)
 huurverhoging (gemiddeld)

10+30= 40 jaar
 € 90.000
 < - € 36.000
 > 80 m2 gbo
 E-label B
 € 40 direct

40 jaar	40 jaar
€ 127.000	€ 95.000
- € 53.000	- € 23.000
70 m2 gbo	70 m2 gbo
E-label B	E-label B
€ 104	€ 84

energiebesparing (gemiddeld)
 woonlastenverhoging (gemiddeld)
 streefhuur (gemiddeld)

- € 25
 € 79
 - € 25
 € 59
 € 503

MIDDENNIVEAU RENOVATIEPortaal
criteria 2010

Second Opinion	
Portaal-variant	Bouwhulp-variant

exploitatieduur
 investering per won. (richtlijn)
 onrendabele top (maximaal)
 woninggrootte (richtlijn))
 kwaliteit (minimaal)
 huurverhoging (gemiddeld)

10+20= 30 jaar
 € 50.000
 < - € 24.000
 > 60 m2 gbo
 E-label C
 € 0 direct

30 jaar
€ 95.000
- € 31.000
70 m2 gbo
E-label B
€ 84

energiebesparing (gemiddeld)
 woonlastenverhoging (gemiddeld)
 streefhuur (gemiddeld)

- € 25
 € 59
 € 503

LAAGNIVEAU RENOVATIEPortaal
criteria 2010

Second Opinion	
Portaal-variant	Bewoners-variant

exploitatieduur
 investering per won. (richtlijn)
 onrendabele top (maximaal)
 woninggrootte (richtlijn))
 kwaliteit (minimaal)
 huurverhoging (gemiddeld)

10+10= 20 jaar
 € 25.000
 < - € 12.000
 n.v.t.
 E-label D
 € 0 direct

20 jaar
€ 48.000
- € 3.000
E-label C
€ 61

energiebesparing (gemiddeld)
 woonlastenverhoging (gemiddeld)
 streefhuur (gemiddeld)

- € 18
 € 43
 € 480

NIEUWBOUW HUUR (direct)Portaal
criteria 2010

Second Opinion	
PRC- Portaal	Bouwhulp

exploitatieduur
 investering per won. (richtlijn)
 onrendabele top (maximaal)
 woninggrootte
 kwaliteit

50 jaar
 < - € 50 à 60.000
 >= E-label A

50 jaar	50 jaar
€ 186.000	€ 191.000
- € 73.000	- € 77.000
106 m2 gbo	106 m2 gbo
>= E-label A	>= E-label A

huurverhoging (gemiddeld)
 energiebesparing (gemiddeld)
 woonlastenverhoging (gemiddeld)
 streefhuur (gemiddeld)

€ 213
 - € 13
 € 200
 € 618

SAMENVATTING SECOND OPINION

Conclusies

De bouwkundige **kwaliteit** van de woningen is op dit moment niet al te best. Dit komt niet alleen door de leeftijd van de woningen, maar ook doordat er sinds de renovatie in de jaren tachtig (tot voor kort) weinig aan onderhoud is gedaan. Bovendien is vooral ten noorden van de Trompstraat de renovatie-ingreep in de jaren tachtig maar zeer beperkt uitgevoerd. Dit veroorzaakt in die woningen niet alleen een achterstand in onderhoud, maar ook in woonkwaliteit.

Om deze achterstand in te halen zullen hogere kosten gemaakt moeten worden, dan voor vergelijkbare woningen verwacht mag worden.

In de (hoogniveau) **renovatie**variant zoals Portaal die voorstelt, wordt vrij veel van de woning vernieuwd. Dat leidt tot hoge kosten en een groot tekort. Beide hoger dan wat Portaal acceptabel vindt voor renovatie. Een aanzienlijk deel van die maatregelen zijn naar onze mening echter niet noodzakelijk en daarmee kunnen de kosten van die ingreep aanzienlijk beperkt worden. Of een dergelijke ingreep als hoogniveau of als midden-niveau renovatie beoordeeld moet worden, of ergens daar tussenin, is een andere zaak. Wel komt de haalbaarheid van (hoog- of middenniveau) renovatie op die manier dichterbij.

De **bewoners**enquête geeft aan dat de woningen (type) in kwaliteit verschillen wat leidt tot verschillende keuzes van bewoners.

Op basis van die bewonersenquête is er door BouwhulpGroep een ingreep ontwikkeld die de klachten van de bewoners opheft (achterstallig onderhoud) en aan hun wensen tegemoet komt (isolatie en deels grotere badkamers). Een dergelijke ingreep brengt de kwaliteit van de woningen weer op een hedendaags en beheersbaar niveau. In vaktaal gaat het dan om een laagniveau renovatie. Een dergelijke ingreep kost weliswaar meer dan de richtlijnen van Portaal aangeven, maar is wel degelijk exploitabel te maken vanwege de huurverhoging die gemiddeld voor de toegevoegde (energetische) kwaliteit gevraagd kan worden.

Overigens zullen de werkelijke huurverhogingen (en energiebesparingen) per woning behoorlijk van het gemiddelde verschillen, omdat de huidige verschillen in huur en kwaliteit al behoorlijk groot zijn. Ook binnen hetzelfde woningtype.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen voldoet evenmin als hoogniveau renovatie aan de (financiële) criteria van Portaal. Uitstel van de nieuwbouw tot over 10 jaar geeft financieel een beter plaatje, maar dat zou voor een uitgestelde renovatie-ingreep evenzeer gelden.

Samengevat

Afhankelijk van het woningtype hoeft renovatie (laag-, midden-, of hoogniveau) niet op financiële gronden afgewezen te worden.

HOOGNIVEAU RENOVATIE

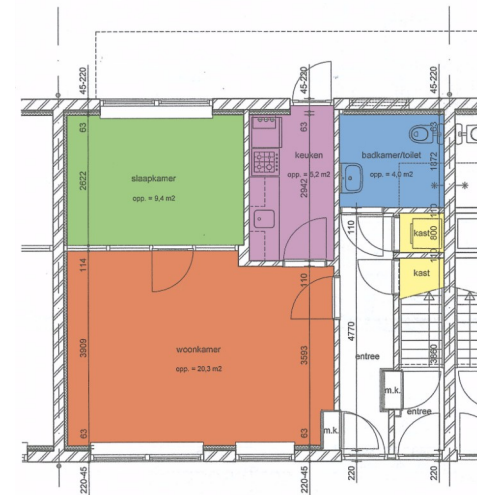
exploitatie­duur
 investering per won. (richtlijn)
 onrendabele top (maximaal)
 woning­grootte (richtlijn))
 kwaliteit (minimaal)
 huur­verhoging (gemiddeld)

Portaal
 criteria 2010

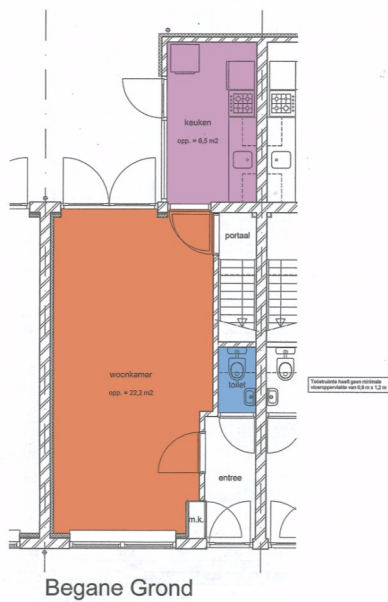
10+30= 40 jaar
 € 90.000
 < - € 36.000
 > 80 m2 gbo
 E-label B
 € 40 direct

energiebesparing (gemiddeld)
 woonlasten­verhoging (gemiddeld)
 streefhuur (gemiddeld)

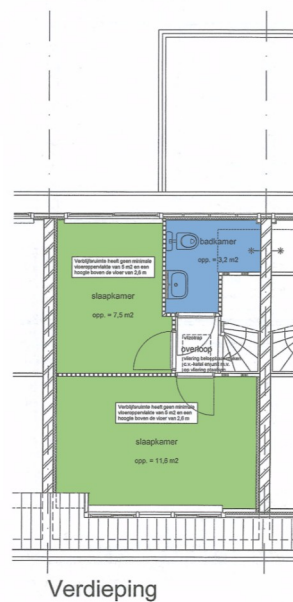
Second Opinion	
Portaal-variant	Bouwhulp-variant
40 jaar	40 jaar
€ 127.000	€ 95.000
- € 53.000	- € 23.000
70 m2 gbo	70 m2 gbo
E-label B	E-label B
€ 104	€ 84
- € 25	- € 25
€ 79	€ 59
	€ 503



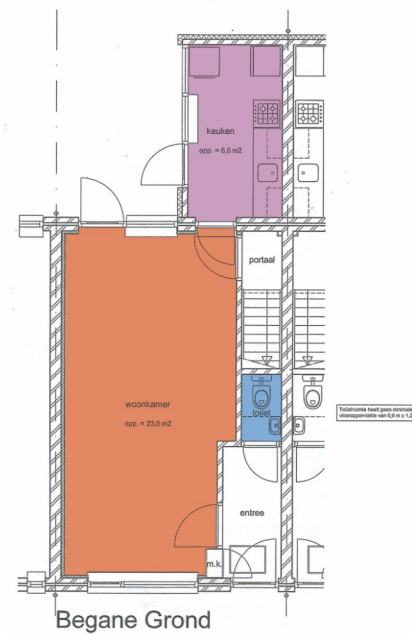
Begane Grond
 Benedenwoning



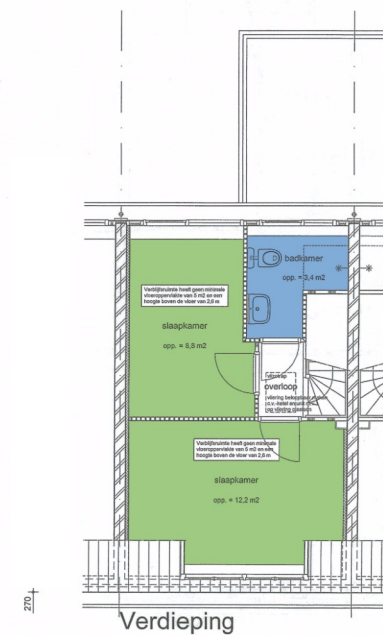
Begane Grond



Verdieping



Begane Grond



Verdieping

SAMENVATTING SECOND OPINION

Hoogniveaurenovatie

De second opinion heeft zich vooral gericht op de kwaliteit van de bestaande 364 woningen en de mogelijkheden en wenselijkheden om die woningen te renoveren.

Portaal is daarbij uitgegaan van een hoogniveaurenovatie, waarvoor zij de volgende criteria hanteren:

- Exploitatieduur : 10 + 30 = 40 jaar
- Investering : richtlijn 90 duizend euro per woning
- Onrendabele top : minder dan 36 duizend euro per woning
- Grootte woning : minimaal 80 m2 gebruiksoppervlak
- Kwaliteit : zoveel mogelijk conform Bouwbesluit Nieuwbouw: minimaal E-label B
- Huurverhoging : richtlijn 40 euro per maand per gemiddelde woning voor de huidige bewoners

Om dat kwaliteitsniveau te bereiken, is volgens Portaal een investering (aanneemsom plus bijkomende kosten plus proceskosten) van 127 duizend euro nodig. Wat meer is dan de investeringsrichtlijn van 90 duizend euro en met 53 duizend euro ook een hogere onrendabele top oplevert dan de maximaal 36 duizend euro per woning bij een exploitatieduur van veertig jaar. Dat is financieel geen haalbare kaart, ook niet bij een gemiddelde huurverhoging van 104 euro per maand voor de huidige bewoners. Verder blijft ook de grootte van de woningen met 70 m2 gebruiksoppervlak achter bij de minimaal 80 m2 die Portaal bij een dergelijke zware ingreep als criterium hanteert.

Tot zover is de afweging van Portaal om hoogniveaurenovatie als financieel onhaalbaar te beschouwen te volgen. Dat wordt anders als de con-

crete maatregelen bij hoogniveaurenovatie in ogenschouw worden genomen. Een aanzienlijk deel daarvan (circa 30 procent van de kosten) is naar onze mening niet noodzakelijk en wordt ook niet door bewoners gewenst.

De reden dat deze maatregelen wel door Portaal zijn meegenomen komt voort uit hun uitgangspunt dat bij hoogniveaurenovatie zo veel als mogelijk vernieuwd behoort te worden, om in de toekomst de risico's op een hoog klachten- en mutatieonderhoud uit te sluiten en lage planmatige onderhoudskosten te bewerkstelligen.

Het betreft - onder meer - de volgende maatregelen:

- Vervangen van alle (betonnen) begane grondvloeren door nieuwe (betonnen) vloeren, inclusief de leidingen daaronder;
- Vervangen of vernieuwen van alle wand-, plafond- en vloerafwerking plus binnendeuren, ongeacht of het nodig is;
- Verzwaren en uitvlakken van alle verdiepingsvloeren, evenals het loopbaar maken van alle zoldervloeren (bergruimte met beperkte sta-hoogte);
- Aansluiting bouwmuur op dakvlak in de bergruimte onder de kap in alle woningen dichtzetten ten behoeve van de brandveiligheid;
- Vervangen tuininrichting van alle tuinen (schuren, erfafscheidingen, achterpaden, terrassen e.d.);
- Afdekken van risico's op onvoorziene maatregelen.

De BouwhulpGroep heeft in deze renovatievariant alleen de maatregelen opgenomen die voortkomen uit gebrek aan kwaliteit (geconstateerde gebreken en/of geuite wensen). Vervangen van begane grondvloeren is bijvoorbeeld niet nodig als ze al vervangen zijn door betonnen vloeren.

MIDDENNIVEAU RENOVATIE

Portaal
criteria 2010

Second Opinion	
	Bouwhulp-variant

exploitatie­duur
investering per won. (richtlijn)
onrendabele top (maximaal)
woning­grootte (richtlijn)
kwaliteit (minimaal)
huur­verhoging (gemiddeld)

10+20= 30 jaar
€ 50.000
< - € 24.000
> 60 m2 gbo
E-label C
€ 0 direct

30 jaar

€ 95.000

- € 31.000

70 m2 gbo

E-label B

€ 84

energiebesparing (gemiddeld)
woonlasten­verhoging (gemiddeld)
streefhuur (gemiddeld)

- € 25

€ 59

€ 503



LAAGNIVEAU RENOVATIE

Portaal
criteria 2010

Second Opinion	
	Bewoners-variant

exploitatie­duur
investering per won. (richtlijn)
onrendabele top (maximaal)
woning­grootte (richtlijn)
kwaliteit (minimaal)
huur­verhoging (gemiddeld)

10+10= 20 jaar
€ 25.000
< - € 12.000
n.v.t.
E-label D
€ 0 direct

20 jaar

€ 48.000

- € 3.000

E-label C

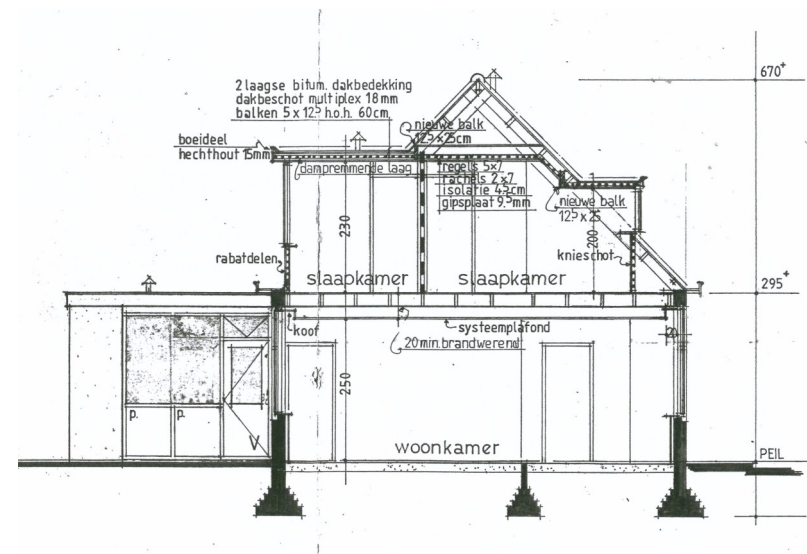
€ 61

energiebesparing (gemiddeld)
woonlasten­verhoging (gemiddeld)
streefhuur (gemiddeld)

- € 18

€ 43

€ 480



S A M E N V A T T I N G S E C O N D O P I N I O N

Eenzelfde redenering gaat voor de al aangebrachte gipsplaten plafonds op. Brandwerende voorzieningen treffen op de aansluiting van bouwmuur en dakvlak is sowieso structureel niet nodig, maar zeker niet als de daken toch al van binnenuit geïsoleerd worden.

De balklaag van de vlaming versterken, zodat je er op kunt lopen, is niet nodig als je er toch al niet kunt staan, er geen c.v. hangt en de bewoners in meerderheid geen klachten of wensen over de zolder als bergruimte hebben.

Indien we al de maatregelen die niet nodig en niet gewenst zijn buiten beschouwing laten, dan daalt de investering van 127 duizend euro naar 95 duizend euro en de onrendabele top van 53 naar 23 duizend euro per woning. Dit alles bij een gemiddelde huurverhoging van 84 euro per maand voor de zittende bewoners en een energielastenverlaging van 25 euro per maand door een stijging van het energielabel naar label B.

De financiële uitkomsten van deze 'Bouwhulp'-variant voldoen beter aan de door Portaal gehanteerde criteria voor hoogniveau renovatie dan de 'Portaal'-hoogniveau renovatie, maar wijken op investeringshoogte, woninggrootte en woonlasten verhoging nog af van de criteria.

Alleen beschouwt Portaal de 'Bouwhulp'-variant niet als hoogniveau renovatie, maar als middenniveau renovatie.

Middenniveau renovatie

Voor middenniveau renovatie hanteert Portaal de volgende criteria:

- Exploitatieduur : 10 + 20 = 30 jaar
- Investering : richtlijn 50 duizend per woning
- Onrendabele top : minder dan 24 duizend per woning
- Grootte woning : minimaal 60 m² gebruiksoppervlak

- Kwaliteit : Bouwbesluit Bestaande Bouw, waar mogelijk Nieuwbouw; minimaal E-label C
- Huurverhoging : richtlijn 0 euro per maand per gemiddelde woning voor de huidige bewoners

Toetsen we de 'Bouwhulp'-variant met een investering van 95 duizend euro hieraan, dan wordt duidelijk dat die noch qua investering, noch qua onrendabele top aan de criteria van middenniveau renovatie kan voldoen. En ook niet qua huur(woonlasten)verhoging. Wel voor wat betreft kwaliteit en grootte van de woning.

Daarmee kunnen we concluderen dat enerzijds de 'Portaal'-variant niet aan de 'Portaal'-criteria voor hoogniveau renovatie voldoet en anderzijds de 'Bouwhulp'-variant niet aan die van middenniveau renovatie. Bij een renovatieniveau ergens tussen hoog en midden komt de 'Bouwhulp'-variant dicht bij de 'Portaal'-criteria in de buurt.

Laagniveau renovatie

Uit de bewonersenquête is door de BouwhulpGroep een ingreep afgeleid waarmee de woningen technisch en energetisch weer twintig jaar meekunnen. Voor verbeteringen in de woning is een maatregelenpakket samengesteld uit de wensen van de bewoners en gedifferentieerd naar woningtype.

Niet alle 364 woningen zijn gelijk. Circa 20 procent van de woningen zijn boven- en benedenwoningen en de resterende 80 procent eengezinswoningen zijn ook niet allemaal gelijk. En al naar gelang de verschillen in woningtype verschillen de wensen van de bewoners. Wel wordt over de gehele linie een verbetering van de geluid- en warmte-isolatie door de bewoners gewenst en is in de plannen opgenomen. Dit plan voor laagniveau

NIEUWBOUW HUUR (direct)

exploitatie­duur
 investering per won. (richtlijn)
 onrendabele top (maximaal)
 woning­grootte
 kwaliteit

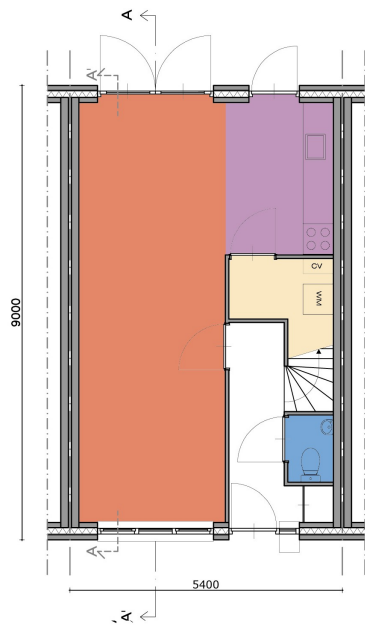
Portaal
 criteria 2010

50 jaar
< - € 50 à 60.000
>= E-label A

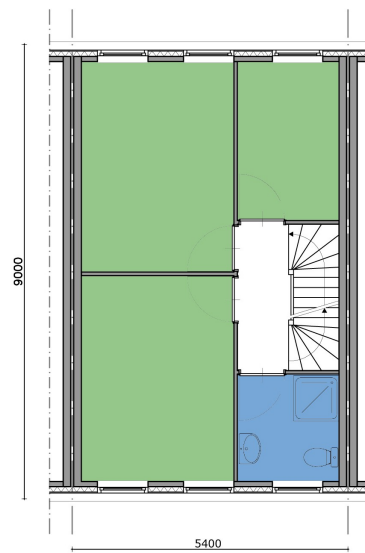
Second Opinion	
PRC- Portaal	Bouwhulp
50 jaar	50 jaar
€ 186.000	€ 191.000
- € 73.000	- € 77.000
106 m2 gbo	106 m2 gbo
>= E-label A	>= E-label A

huur­verhoging (gemiddeld)
 energie­besparing (gemiddeld)
 woon­lasten­verhoging (gemiddeld)
 streef­huur (gemiddeld)

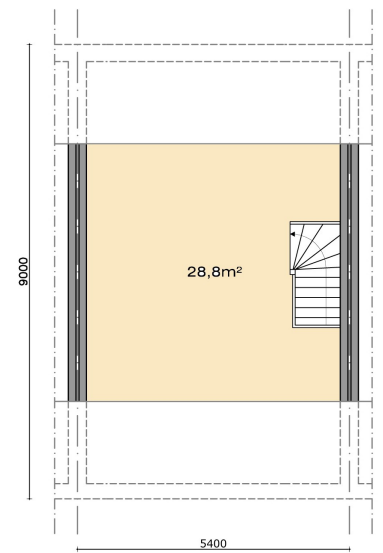
€ 213
 - € 13
 € 200
 € 618



begane grond



verdieping



zolder

Voorbeeldplattegrond nieuwbouwwoning
 (5.40mx9.00m)

SAMENVATTING SECOND OPINION

gaat uit van een gemiddelde huurverhoging van 61 euro per maand voor de zittende bewoners op basis van de kwaliteitssprong (conform het woonwaarderingstelsel) en een energiebesparing van 18 euro per maand doordat het energielabel naar C stijgt. Dit veroorzaakt een woonlastenstijging van gemiddeld 43 euro per maand voor meer kwaliteit en comfort (vergelijk de acceptabele huurverhoging van 45 euro per maand volgens de bewonersenquête).

Deze gemiddelde verhogingen kunnen per woning aanzienlijk verschillen omdat ze afhankelijk zijn van de huidige kwaliteit en huurprijs van de betreffende woning en van de nieuwe streefhuur

Voor Portaal zijn de criteria voor laagniveau-renovatie:

- Exploitatieduur : 10 + 10 = 20 jaar
- Investering : richtlijn 25 duizend euro
- Onrendabele top : minder dan 12 duizend euro per woning
- Grootte : geen eisen
- Kwaliteit : Bouwbesluit BestaandeBouw; minimaal E-label D
- Huurverhoging : richtlijn 0 euro per maande per gemiddelde woning voor de huidige bewoners

Alhoewel de gemiddelde investering van 48 duizend euro (veel) hoger is dan de richtlijn die door Portaal gehanteerd wordt, is de onrendabele top met 3 duizend euro gering te noemen (vanwege de relatief hoge huurverhoging van 61 euro per maand bij een energiebesparing van 18 euro per maand). Afgezien van de hoge investering voldoet deze ingreep aan de criteria van Portaal. De hoge investering komt voor een deel voort uit de achterstand in onderhoud en kwaliteit (vorige renovatie) van deze woningen.

Wat opvalt bij laagniveau-renovatie zijn de verschillen per woningtype. De kleine boven- en benedenwoningen van (type N van) complex 007 kosten het meest en brengen het minst op. Het tekort is bij dit type verreweg het grootst (tweemaal zoveel als gemiddeld). Laten we de boven- en benedenwoningen buiten beschouwing, dan is de onrendabele top bij een termijn van twintig jaar geheel verdwenen.

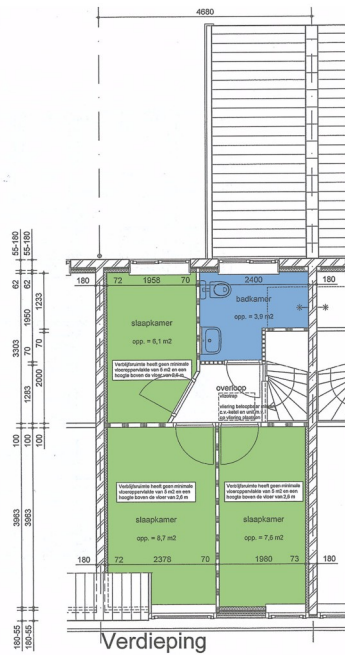
Een ander aspect dat opvalt is dat in de criteria van Portaal wordt uitgegaan van geen huurverhoging voor de huidige bewoners (wel in de streefhuren). En dat scheelt natuurlijk in de hoogte van de onrendabele top. BouwhulpGroep gaat er in dit onderzoek van uit dat voor meer kwaliteit (conform woningwaarderingstelsel) ook een overeenkomstige huurverhoging gevraagd mag worden. En daarmee ook voor energetische verbeteringen (zie bewonersenquête: gemiddelde acceptabele huurverhoging van 45 euro per maand).

Nieuwbouw

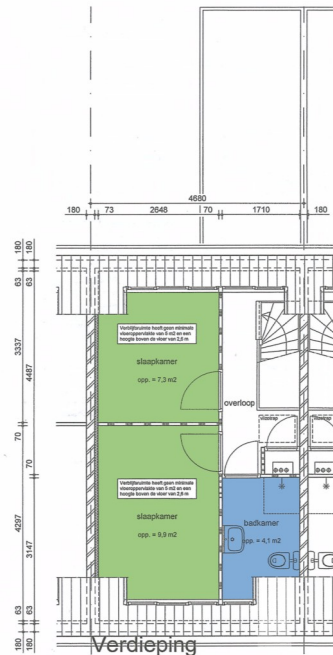
Naast het scenario van renovatie is er het nieuwbouw alternatief. Hierbij is uitgegaan van het door bureau INBO ontwikkelde verkavelingsplan van in totaal 296 nieuwe (huur)woningen, waarvan 36 etagewoningen met lift en 260 eengezinswoningen.

Portaal hanteert voor nieuwbouw de volgende criteria:

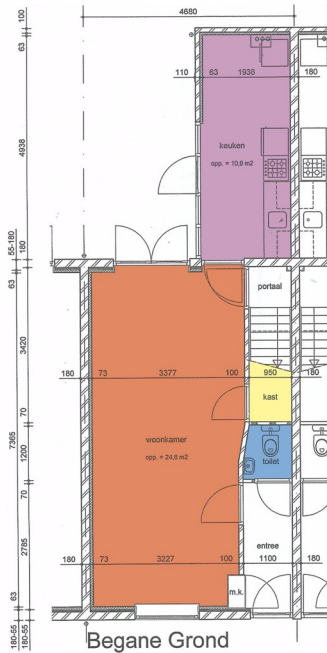
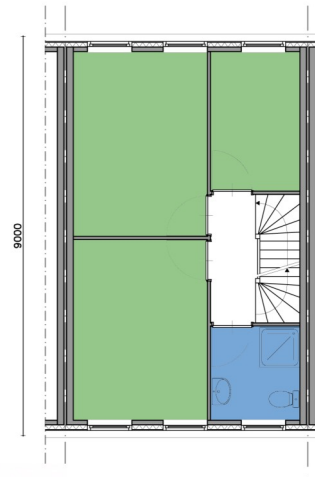
- Exploitatieduur : 50 jaar
- Investering : grondkosten, aanneemsom, bijkomende kosten
- Onrendabele top : maximaal 50 à 60 duizend euro
- Grootte : meer dan 80 m2 gebruiksoppervlak
- Kwaliteit : Bouwbesluit Nieuwbouw; minimaal E-label A
- Huur : Sociale huur



Verdieping

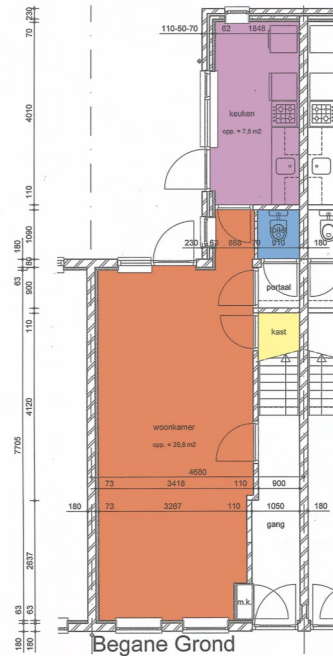


Verdieping



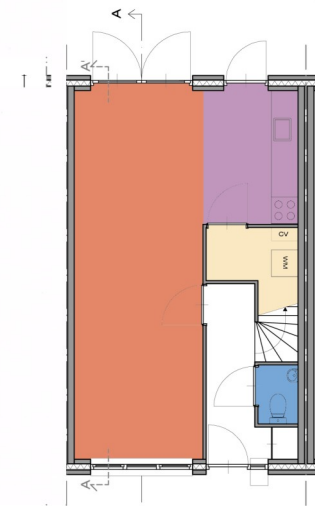
Begane Grond

Hoogniveau renovatie complex 003 type N



Begane Grond

Hoogniveau renovatie complex 006 type E



Nieuwbouw (voorbeeldplattegrond)

SAMENVATTING SECOND OPINION

Uitgaande van hetzelfde nieuwbouwplan liggen de bouwkosten (aanneemsom plus bijkomende kosten) van Portaal (PRC) en de Bouwhulp-Groep niet ver uiteen (158 duizend, resp. 162 duizend euro). Bij grondkosten (sloopkosten, proceskosten oude woning en parkeren op eigen terrein) van 28 duizend per woning ligt de investering bij nieuwbouw op 186 duizend, resp. 191 duizend euro per woning. Bij realisatie op korte termijn als huurwoning voor een periode van vijftig jaar levert dat een tekort op van 73 duizend, resp. 77 duizend euro per woning op. Ruim boven de criteria van Portaal voor het maximaal toelaatbare tekort. En ook als er goedkopere nieuwbouw kan worden gerealiseerd (aannemers cataloguswoningen bijvoorbeeld) dan nog blijft de onrendabel top op of boven het maximaal toelaatbare liggen.

In vergelijking met renovatie zijn niet alleen de kosten en opbrengsten van nieuwbouw hoog, maar ook de woningen zijn (anderhalf maal) groter dan de huidige woningen en bij nieuwbouw staat de woning op palen en niet op 'staal' met de bijbehorende zettingsverschillen.

Bij het gekozen scenario van nieuwbouw over tien jaar daalt het tekort tot circa 51 duizend euro en dat zou voldoen aan de criteria van Portaal. Dit komt omdat uitstel van investering altijd goedkoper is en het langer doorexploiteren van de huidige woningen een positief saldo oplevert, ook als rekening gehouden wordt met een onderhoudsinvestering aan het begin van die periode van 10 jaar van 9 duizend euro gemiddeld per woning.

Maar een dergelijk scenario is ook voor hoogniveaurenovatie te bedenken. Uitstel van de ingreep tot over tien jaar leidt tot een aanzienlijke verlaging van de onrendabele top, waardoor ook in de Portaal-variant van hoogniveaurenovatie de onrendabele top (32 duizend euro) acceptabel wordt.

Overeenkomsten

Ten behoeve van deze second opinion is door Portaal ruimhartig alle gewenste informatie ter beschikking gesteld. Onderzoeksrapporten van andere adviesbureaus en verhuur-, markt- en financiële informatie van Portaal zijn gebruikt voor de second opinion.

Daarnaast hebben we zelf de wijk geschouwd en een negental woningtypen (64 procent van de woningvoorraad) geïnspecteerd. Een toevoeging aan het onderzoeksmateriaal is de bewonersenquête met een respons van 60 procent (zie bijlage 2 voor een samenvatting van de resultaten).

Voor de nieuwbouw is het plan van bureau INBO als vertrekpunt gebruikt, met dien verstande, dat alle 296 nieuwe woningen als huurwoning zijn beschouwd.

Zowel ten aanzien van renovatie als nieuwbouw is in de second opinion niet met verkoop gerekend om de (financiële) resultaten beter te kunnen beoordelen. Op zichzelf is verkoop natuurlijk een mogelijkheid - zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw - die zowel geld genereert voor Portaal als eigendom voor bewoners mogelijk maakt.

Bij de berekening van huur en huurverhoging is met dezelfde uitgangspunten gewerkt als Portaal. Dat wil zeggen, dat bij (hoogniveau-)renovatie en bij nieuwbouw 60 procent van de bewoners blijven c.q. terugkeren en dat 40 procent uitverhuist, waarvoor nieuwe huurders terugkeren, die de streefhuur (80 procent maximaal redelijk) moeten betalen.

Huren en huurverhogingen zijn afgeleid van het woningwaarderingstelsel.



SAMENVATTING SECOND OPINION

In de berekeningen van (toekomstige) kosten en opbrengsten zijn zoveel mogelijk de financiële parameters van Portaal gebruikt. In de financiële afweging zijn de (contante waarde van de) investeringen vergeleken met de bedrijfswaarde uit huurexploitatie, zonder rekening te houden met boekwaarde en restwaarde.

Onder kosten worden aanneemsom, bijkomende kosten en proceskosten verstaan. En bij nieuwbouw ook de grondkosten.

Verschillen

Bij nieuwbouw zijn er weinig verschillen te constateren. Er wordt van hetzelfde plan uitgegaan en ook de berekeningen van kosten en opbrengsten leiden in zijn totaliteit niet tot opmerkelijke verschillen. De onrendabele top bij nieuwbouw huur ligt hoger dan de norm die Portaal daarvoor hanteert. Dat wordt overigens ook door Portaal geconstateerd.

En ook als er goedkopere nieuwbouw kan worden gerealiseerd (aannemers cataloguswoningen bijvoorbeeld) dan nog blijft de onrendabele top op of boven het maximaal toelaatbare liggen.

Bij renovatie zijn er meer verschillen tussen het onderzoek van Portaal en BouwhulpGroep. Niet zozeer in de waardering van de huidige kwaliteit van de woningen en ook niet echt in de kostprijs van de afzonderlijke te nemen maatregelen. Echter wel in de noodzaak van een aanzienlijk aantal te nemen maatregelen, gelet op de gevraagde kwaliteit.

Beperken we de maatregelen tot diegene die naar onze mening noodzakelijk en gewenst zijn en beoordelen we die ingreep op een niveau ergens tussen hoog- en middenniveaurenovatie, dan is de haalbaarheid van renovatie een stuk dichterbij gekomen.

Niet alle woningen zijn hetzelfde

Niet alle 364 woningen zijn hetzelfde. Aan de Zijlsingel staan 20 boven- en benedenwoningen (3-op-2) en aan de Evertsenstraat e.o. 50 boven- en benedenwoningen (1-op-1).

De overige 294 woningen zijn wel allemaal eengezinswoningen, maar niet gelijk in bouwjaar, grootte, renovatie en dus ook niet in kwaliteit.

De eengezinswoningen van complex 003 (De Ruyterstraat e.o.) zijn de oudste (1918), technisch slechter, maar hebben op de etage meer ruimte en hebben qua architectuur meer uitstraling.

De eengezinswoningen van complex 006 (ten noorden van de Trompstraat) zijn technisch beter, maar zijn bij de renovatie in de jaren tachtig minder bedeed geweest met bijvoorbeeld badkamers en dakkapellen.

Van complex 007 (Van Speykstraat ten zuiden van de Trompstraat) zijn de eengezinswoningen in de minderheid en wisselend van (woontechnische) kwaliteit.

Complex 011 is het jongste complex (1934), het enige complex nog met houten ramen en kozijnen en met een op alle punten gemiddelde kwaliteit.

Met name de 50 boven- en benedenwoningen aan de Evertsenstraat e.o. (complex 007) zijn klein en het is relatief duur om de technische kwaliteit van die woningen weer op een hedendaags niveau te krijgen (laagniveaurenovatie).

Niet alleen zijn er verschillen in woningtypen en in woningkwaliteit, maar ook in stedenbouwkundige kwaliteit en in de kwaliteit van de ondergrond (bodem).



SAMENVATTING SECOND OPINION

De woningen zijn allemaal op 'staal' gefundeerd, behalve misschien de woonhuizen aan de Zijlsingel. En dat is te zien aan de zettingsverschillen, die in de loop der tijd zijn ontstaan. Soms als incident ter plaatse van gedempte sloten uit het vroegere polderlandschap. Maar er zijn ook delen in de buurt waar de technische kwaliteit meer onder de zettingsverschillen geleden heeft dan elders in de wijk.

De eengezinswoningen van complex 003 aan de Evertsenstraat, De Ruyterstraat en Trompstraat vallen in die zin negatief op. Daar worden ook de meeste klachten over scheefstand in de bewonersenquête gescoord. Maar ze scoren juist weer positief door hun architectonische vormgeving. Eenzelfde soort afweging betreft de Trompstraat. Stedenbouwkundig is deze straat de drager van de Zeeheldenbuurt (en de wijk De Waard) en ook architectonisch waardevol. Anderzijds is de funderingskwaliteit in de Tromstraat minder (of heeft veel te leiden van het verkeer) en vraagt aandacht (en geld) bij behoud van deze woningen.

Zo zijn er verschillen in kwaliteit in de Zeeheldenbuurt, die in de afweging door Portaal (zie memo bestuursbesluit) niet of nauwelijks naar voren komen. Bijvoorbeeld:

Positief zijn de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit van de Trompstraat, Zijlsingel en het westelijke deel van complex 003.

Positief is de goede, originele technische kwaliteit van complex 006 ten noorden van de Trompstraat, negatief is de beperkte kwaliteit van de renovatie in de jaren tachtig van diezelfde woningen.

Negatief is de woontechnische (en bouwtechnische) kwaliteit van de boven- en benedenwoningen in de Evertsenstraat eo.

Verhuur en woningmarkt

Met de second opinion (en de bewonersenquête) is een beeld verkregen van wat de bewoners vinden, hoe de woningen verhuren en wat de verwachtingen van de woningmarkt zijn.

Duidelijk is dat de (eengezins-)woningen in de Zeeheldenbuurt goed verhuurbaar zijn en ook wel zullen blijven, mits de technische staat van de woningen op orde wordt gebracht. De aantrekkelijkheid van de Zeeheldenbuurt op de verhuurmarkt komt voort uit het woningtype (eengezins, laagbouw) en de gunstige ligging ten opzichte van het centrum van Leiden. Daarbij is en blijft de Zeeheldenbuurt een volksbuurt met meer een- en tweepersoonshuishoudens dan gemiddeld in Leiden.

"Aan eengezinswoningen zal altijd behoefte zijn in Leiden" geven de woningmarktonderzoekers te kennen. De eengezinswoningen in de Zeeheldenbuurt zijn echter niet groot en moeilijk groter te maken. Over het algemeen driekamereengezinswoningen naar de maatstaven van de (toekomstige) woningmarkt. Geschikt voor met name een- en tweepersoonshuishoudens in de sociale huur, maar minder geschikt voor gezinnen met (meerdere) kinderen.

Aan de wat grotere eengezinswoning ontbreekt het in de Zeeheldenbuurt en in mindere mate ook in de wijk De Waard.

Ook zijn er nauwelijks nultredenwoningen in de Zeeheldenbuurt. Eengezinswoningen zijn alleen middels een traplift aan deze beperking van de betreffende bewoners aan te passen.



SAMENVATTING SECOND OPINION

Verkoop is iets wat een deel van de huidige bewoners wel zou willen. Op zichzelf begrijpelijk als er naar de aangrenzende woningen in De Waard wordt gekeken, met verkoopwaarden van 150 duizend tot 200 duizend euro per lege woning. Maar dan zal de technische en bouwfysische kwaliteit van de schil en het casco van de huurwoningen eerst verbeterd moeten worden, en de woningen bij voorkeur als maatschappelijk gebonden eigendom verkocht moeten worden om achteruitgang van deze oude buurt/wijk te voorkomen.

Huidige bewoners

Tot slot wordt aandacht gevraagd voor de wensen van de bewoners. Zie ook de bewonersenquête in bijlage 2. Naast de ontevredenheid over de huidige staat van de woningen en de wens tot opheffing van onderhoudsgebreken, is er over de hele linie veel vraag naar een betere geluids- en warmte-isolatie en veilige achterpaden.

Een minderheid van de bewoners vindt de woning te klein en dat past bij een (iets grotere) minderheid van bewoners, die als (on-)volledig gezin in de buurt wonen.

Afhankelijk van waar men woont, is vergroting van badkamer en/of keuken gewenst. Dit komt relatief veel voor in de woningen ten noorden van de Trompstraat (complex 006 en 011) en valt te verklaren uit de beperkte renovatie uit de jaren tachtig in dat deel van de buurt.

Uit dit wensbeeld is een ingreep afgeleid die - naast achterstallig onderhoud, verbetering van de warmte-isolatie (van label F naar C) en geluids-isolatie - voor een aantal typen ook verbeteringen in de woningen omvat. Een dergelijke ingreep (laagniveaurenovatie) geeft de woningen een goede basiskwaliteit, die een reguliere verhuur en exploitatie voor de komende twintig jaar mogelijk maakt.

Dit beeld geldt echter in veel mindere mate voor de 50 boven- en benedenwoningen in de Evertsenstraat e.o.. De kosten-kwaliteitsverhouding van een dergelijke (laaniveaurenovatie) ingreep is voor deze woningen veel lager.



B I J L A G E N

1. UITGANGSPUNTEN EN TOETSINGSCRITERIA

BEWONERSCOMMISSIE ZEEHELDENBUURT

Geciteerd uit : Advies d.d. 25 augustus 2010 en 31 januari 2011

"Bij de beoordeling van het besluit hanteert de bewonerscommissie een aantal criteria die zijn terug te voeren op de uitkomsten van de controlelijst, zoals die in 2010 door de buurtbewoners is ingevuld. In dit verband zijn de belangrijkste:

- Het zoveel mogelijk beperken van sloop; hierbij wordt aangesloten bij de wens van de Gemeenteraad, die zich in de Structuurvisie Leiden ook uitspreekt voor het zoveel mogelijk behouden en renoveren van woningen in wijken waarvoor gebiedsvisies moeten worden opgesteld.
- Het streven zoveel mogelijk van de zittende huurders in hun huis te laten wonen of in de mogelijkheid te stellen naar dat huis terug te laten keren.
- Het streven naar maatregelen om de energieprestatie van de woningen te verbeteren; zo mogelijk om het B-label te halen, maar indien dit de kosten teveel verhoogt, waardoor sloop meer voor de hand ligt dan renovatie, is een sprong van twee labels tot C of D ook voldoende.
- Het bereiken van een goede mix van goedkope en betaalbare huurwoningen.
- Het recht doen aan de cultuurhistorische verkenning, waaruit blijkt dat grote delen van het vooroorlogs bezit van Portaal beeldbepalend zijn of een architectonische waarde vertegenwoordigen.

De werkzaamheden beoordeelt de bewonerscommissie op basis van doelmatigheid op het gebied van:

- Brandveiligheid
- Geluidsisolatie
- Energiebesparing en binnenmilieu
- Maatwerk per woning om daarmee kostenbesparingen te bereiken"

PORTAAL

Geciteerd uit: Memo d.d. 6 januari 2011 betreffende het bestuursbesluit van Portaal

"De Raad van Bestuur van Portaal heeft in december 2010 het volgende besluit genomen:

- Geen grootschalige renovatie
- Beperkte onderhoudsbeurt voor circa 10 jaar, daarna sloop/nieuwbouw
- Toekomst vooroorlogs bezit onderbrengen in de gebiedsvisie
- Onderzoek naar behoud van circa 55 beeldbepalende panden rondom De Ruyterstraat (binnen aanvaardbare financiële grenzen. Kluswoningen in de koopsector kunnen een oplossingsrichting zijn)
- Onderzoek de mogelijkheden voor een startlocatie van nieuwbouw buiten het bestaand bezit van Portaal en binnen De Waard.

Aanleiding voor de afweging zijn de hoge onderhoudskosten, klachten over tocht, vocht en gehorigheid. De afgelopen jaren hebben we te maken met een afnemende verhuurbaarheid onder de oorspronkelijk beoogde doelgroep (gezinnen met kinderen). Tot slot heeft een aantal woningen een laag energielabel (E, F of G) en daardoor relatief hoge stookkosten.

De doelstellingen van een ingreep zijn:

- Beheer van de woningen met normale onderhoudsmiddelen gedurende de exploitatieperiode
- Geen verhuurproblemen gedurende de gehele exploitatieperiode (toekomstgerichte plattegronden, die zoveel mogelijk voldoen aan het woontechnisch Programma van Eisen van Portaal).

Voor de afweging zijn drie scenario's vastgesteld die onderling met elkaar worden afgewogen. De drie onderzochte scenario's zijn:

Scenario 1: Circa 10 jaar onderhoud en dan sloop

Portaal heeft de onderhoudskosten voor 10 jaar instandhouding ingeschat.

Scenario 2: Hoog niveau renovatie voor 30 jaar.

De hoofduitgangspunten bij de renovatie zijn:

- Een ingreep, zodat daarna het complex met normale (nieuwbouwnorm) onderhoudsmiddelen beheerd kan worden
- Aansluiten bij het Bouwbesluit Nieuwbouw, daar waar het mogelijk en redelijk is

- Energielabel B is uitgangspunt
- Plattegronden aanpassen, zodat ze meer aan sluiten bij hedendaagse en toekomstige eisen (lees: woon-technisch PvE nieuwbouw van Portaal).

De renovatie gaat uit van een huursprong van € 104,00 per maand. Dit komt met name voort uit een hoger energielabel. Vanuit woonlasten is deze verhoging te rechtvaardigen. Het hogere energielabel zal zorgen voor lagere energielasten. Aan het realiseren van deze huursprong is wel een draagvalk risico verbonden.

Scenario 3: Sloop/Nieuwbouw op korte termijn.

Adviesbureau INBO heeft een telprent gemaakt met hoofdzakelijk eengezinswoningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Doel van deze telprent is een inschatting te maken hoeveel nieuwbouwwoningen op het Portaalgrondgebied gerealiseerd zouden kunnen worden. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1 (dit ligt onder de CROW-norm, die de gemeente hanteert) en eenzijdig parkeren in de straten. De eengezinswoningen zijn aan de ruimte kant (circa 110 m² GBO) en de appartementen zijn 76 m² GBO. De verkaveling geeft aan dat nieuwbouw leidt tot een verdunning met circa 20% naar 296 woningen. De 30/70 verdeling levert 207 sociale huurwoningen op en 89 koopwoningen.

Het eerste en derde scenario gaan beide uit van 100% sloop. Het verschil tussen beide is dat bij het eerste scenario eerst nog een onder-

BIJLAGEN

houdsbeurt voor een periode van circa 10 jaar wordt uitgevoerd. Het laatste scenario gaat er van uit dat 100% sloop/nieuwbouw op korte termijn wordt uitgevoerd. Korte termijn betekent sloop over een periode van 4 à 5 jaar.

Voor de afweging wordt bij alle drie de scenario's de huidige boekwaarde buiten beschouwing gelaten.

Voor de afweging zijn de uitgangspunten voor de verhouding huur en koop bij renovatie en nieuwbouw gelijk, namelijk 30% verkoop. Ook de huurbenadering van de 3 scenario's is gelijk. Uitgangspunt is dat 60% van de huidige huurders terugkeert en dat zij hun huidige % van maximaal redelijk meenemen naar de huurvaststelling van de nieuwe woning. De huur van de woningen die aan nieuwe huurders worden verhuurd, bedraagt 80% van maximaal redelijk.

In de bedrijfswaardeberekeningen wordt de bedrijfswaarde bij doorexplotatie buiten beschouwing gelaten. Zo zijn de verschillende scenario's onderling weer vergelijkbaar.

De Raad van Bestuur heeft Portaal-breed de volgende toetsingscriteria vastgesteld voor investeringen:

- De norm onrendabel van een nieuwbouwhuurwoning ligt tussen de € 50.000 en € 60.000
- De exploitatieperiode van nieuwbouw is 50 jaar
- De norm onrendabel van een renovatiehuurwoning ligt onder de norm van een nieuwbouw woning

- De exploitatieduur bij hoog niveau renovatie is 30 jaar
- Koopwoningen hebben een rendementseis van 7% van de stichtingskosten."



BIJLAGEN

2. RESULTATEN BEWONERSENQUETE

Redelijke respons: 59% (211 enquêtes op 360 verzonden enquêtes)

Huishoudens en leeftijdssamenstelling bewoners

De huishoudensamenstelling is gemiddeld 2,0 personen (2,2 gemiddeld in Nederland).

In totaal is 62% 1- of 2-persoonshuishouden en 38% is een (on)volledig gezin.

De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner is 51 jaar. 43% is 55 jaar of ouder. 24% is 65+.

De gemiddelde woonduur is 16 jaar.

In vergelijking met de enquêtebank (eengezinswoningen vooroorlogs) van Bouw hulpGroep is het gemiddeld aantal personen per huishouden ongeveer gelijk (2,0 Zeeheldenbuurt; 2,1 enquêtebank). Wel wonen er in Zeeheldenbuurt iets meer (on)volledige gezinnen (38% t.o.v. 33%) en is de gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner iets jonger (2 jaar). De gemiddelde woonduur wijkt het meeste af (vijf jaar korter).

Beoordeling kwaliteit van de woning

Bijna de helft (49%) van de bewoners is tevreden over de woning in zijn totaliteit. 19% is ontevreden en 32% vindt 'gaat wel'. Enquêtebank: 62% tevreden, 5% ontevreden en 33% 'gaat wel'. In Zeeheldenbuurt zijn dus meer mensen echt ontevreden over de woning dan gemiddeld.

Het meest tevreden zijn (een meerderheid van) de bewoners over:

- de afmetingen van de woonkamer 61% is tevreden
- de afmetingen van de keuken 54% is tevreden
- de plafonds 53% is tevreden
- het gevoel van veiligheid 53% is tevreden

Alleen over de geluidisolatie tussen de woningen is een meerderheid van de bewoners echt ontevreden:

52% is ontevreden

Verder zijn de bewoners minder tevreden over:

- de warmte-isolatie 47% is ontevreden
- de verlichting van zij- en achterpaden 42% is ontevreden
- de afmetingen van de douche 40% is ontevreden

Waarschijnlijk is dit ook afhankelijk van waar men woont in de wijk (woningtype).

Over het onderhoud van de woning zijn meer bewoners 'ontevreden' (39%) dan 'tevreden' (20%). De rest vindt 'gaat wel' (41%).

De bewoners hebben zelf verbeteringen aangebracht aan de tuin (25% van de bewoners), de inrichting en afwerking van de keuken (21%) en de wandafwerking (18%). Dit is vrij gebruikelijk in vooroorlogse buurten.

45% van de bewoners vindt dat de vloeren recht (en dus niet te scheef) liggen. Dat betekent dat een kleine meerderheid scheefstand ervaart!

De meest genoemde redenen waarom men graag in zijn huidige woning woont, zijn:

- de buurt 86x
- de omgeving (dichtbij centrum) 64x
- de huur 48x
- de tuin 46x
- de ruimten 45x

De meest genoemde redenen waarom men minder graag in zijn huidige woning woont, zijn:

- de staat van de woning (onderhoud) 42x
- de geluidisolatie tussen de woningen 31x
- te klein 29x
- de warmte-isolatie 27x

Woonwensen voor de toekomst

De meest gewilde verbeteringen aan de woning zijn:

- de geluidsisolatie (60% belangrijk tot zeer belangrijk)
- de thermische isolatie (60% belangrijk tot zeer belangrijk)
- het sanitair en afw. douche (57% belangrijk tot zeer belangrijk)
- de veiligheid (inbraakwering) (56% belangrijk tot zeer belangrijk)
- de ventilatie (51% belangrijk tot zeer belangrijk)

Er is geen uitgesproken grote behoefte aan het vergroten van de vertrekken. 43% van de bewoners geeft wel aan graag over een grotere

badkamer te willen beschikken. En 37% wil graag een grotere slaapkamer. Vergroting van bergruimte in de woning wordt door 37% van de bewoners gewenst. Deze voorkeuren hangen waarschijnlijk sterk met het woningtype samen.

Er is geen grote behoefte aan het verbeteren van het woonblok/de woonomgeving.

De meest gewilde verbeteringen op het gebied van het woonblok zijn:

- het groen in de omgeving (48% belangrijk tot zeer belangrijk)
- de achterpaden (41% belangrijk tot zeer belangrijk)
- het gevoel van veiligheid (41% belangrijk tot zeer belangrijk)

Voor de gewenste verbeteringen heeft 81% van de bewoners in principe een huurverhoging over. Ongeveer een derde deel hiervan geeft aan €0 huurverhoging voor de gewenste verbeteringen over te hebben, maar desondanks is de gemiddelde huurverhoging (inclusief de €0) van €45 voor bovengenoemde verbeteringen niet weinig.

60% van de bewoners vindt een wisselwoning acceptabel. Ook dit is relatief veel.

60% van de bewoners denkt dat de woning over 10 jaar nog steeds geschikt is. Dat is relatief weinig in vergelijking met de enquêtebank (74%). De bewoners die denken dat de woning over 10 jaar niet meer geschikt zal zijn, geven aan dat of de (hoge) leeftijd, of de staat waarin de woning verkeert of de woninggrootte hierin een rol speelt.

BIJLAGEN

Energie

86% van de bewoners geeft aan over een CV-ketel voor ruimteverwarming te beschikken en 83% over een CV-combiketel voor verwarming en warm tapwater.

99% beschikt over een douche en 5% (ook) over een bad.

Het gemiddeld gasverbruik over een jaar (jul/aug 2010 tot en met jul/aug 2011) bedraagt 1.357 m³. Over dezelfde periode is het gemiddeld elektragebruik 2.510 kWh.

Beide zijn niet hoog. Gemiddeld in Nederland zijn de cijfers 1.600 m³ gas en 3.500 kWh elektra bij een huishouden van 2,2 personen. De grootte van de woning zal hierbij een rol spelen.

Differentiatie naar woningtype

De enquête is tevens geanalyseerd naar woningtype. Hierbij zijn de meest voorkomende woningtypen bekeken. Zie het schema hierboven.

Uit deze analyse is het volgende op te maken:

- Qua respons blijven woningtype 007-K (Van Speykstraat westzijde) en 007-N (Evertsenstraat, boven-/benedenwoning) achter t.o.v. het gemiddelde.
- In de eengezinswoningen van type 006-B ten noorden van de Trompstraat wonen vrijwel alleen maar 1- en 2-persoons-huishoudens. De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner van deze woningen is een stuk hoger dan gemiddeld en tevens wonen de mensen hier ook langer (net als bij type 011-E in de Munnikenstraat): zgn. 'empty-nest' huishoudens die er graag wonen.

- De bewoners van type 007-L (Van Speykstraat oostzijde) zijn als enige type echt ontevreden over het onderhoud van de woning.
- De bewoners van 006-B (ten noorden van Trompstraat) en 011-E (Munnikenstraat) zijn het meest ontevreden over verschillende aspecten van de woning. Bewoners van 011-P in de Kortenaerstraat lijken juist het meest tevreden.
- Wat betreft het verbeteren van de woningen komen de wensen voor alle typen ongeveer overeen. Opvallend is ook hier dat de bewoners van 011-P (Kortenaerstraat) geen verbeteringen aan de woning wensen.
- De wens voor het vergroten van vertrekken komt alleen naar voren bij 006-D+E in de Oosterstraat (keuken en bergruimte buiten), 007-K Van Speykstraat westzijde (douche) en 011-E Munnikenstraat (douche).
- Het verbeteren van de uitstraling van voor- en/of achtergevel is alleen bij bewoners van 007-K en L (Van Speykstraat) en 011-P (Kortenaerstraat) een wens.



BIJLAGEN (A P A R T G E B O N D E N)

BIJLAGEN (apart gebonden)

- Eerste werkboek 28 september 2011
- Tweede werkboek 27 oktober 2011
- Aanvulling tweede werkboek 3 november 2011
- Derde werkboek 7 december 2011
- Aanvulling derde werkboek 22 december 2011