

# 95 PéGé woningen “De Ooi”



52 rode woningen

43 blauwe woningen



# 95 PéGé woningen “De Ooi”

## Agenda:

- Visie en ambitie.
- Huurders en doelgroep.
- Vastgoedstrategie.
- Bewoners enquête 2015
- Kwaliteit.
- Mogelijkheden en keuze.
- Huurdersbelangen.
- Bewonerscommissie.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Visie en ambitie:

- Betaalbare en duurzame woningen.
- In 2050 een energieneutraal woningbezit.
- Meer levensloopbestendige woningen en minder gezinswoningen.
- Primaire doelgroep huishoudens:
  - eenpersoons tot € 22.200,-
  - meerpersoons tot € 30.150,-

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Huurders en doelgroep:

- Circa 70% van onze nieuwe huurders zijn één of twee persoons huishoudens.
- Aantal 75+ neemt toe. (vergrijzing)
- Passend toewijzen: voor primaire doelgroep maximale huurprijs € 592,55

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Vastgoedstrategie:

- Bij renovatie levensduur verlenging met 25 jaar met energielabel A.
- Geen nieuwe gezinswoningen, maar levensloopbestendige woningen toevoegen.
- Nieuwbouw Energieneutraal of Nul op de Meter vanaf 2020.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Historie:

- Volkshuisvesting woningnood 1962.
- Systeemwoningen met lichte materialen en constructie.
- Eerste PéGé's in Baerkenstraat (weinig baksteen, geen dakpannen en veel hout).
- Totaal zijn er 150-200 PéGé's in Doesburg.
- Gemeentelijk woningbezit uit 1967.
- Renovaties in 1985 (gevels) en 2000 (DKT)
- 2017 = 50 jaar in exploitatie.

# 95 PéGé-woningen "De Ooi"



# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Bewoners enquête:

### Gezinssamenstelling:

- Alleenstaanden 26%
- Alleenstaanden met kinderen 17%
- Tweepersoons 33%
- Tweepersoon met kinderen 24%

59% tot 76% is één of twee persoons huishouden.



# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Leeftijd bewoners



Meer dan de helft van de bewoners is 60 jaar of ouder.

## 95 PéGé-woningen “De Ooi”

- Woongeduur rode woningen 18 jaar.
- Woongeduur blauwe woningen 27 jaar.
  
- 75% (rode woningen) tot 80% (blauwe woningen) heeft geen plannen om te verhuizen.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Positieve waardering.

- Woonomgeving / burenen.
- Ruimte en rust.
- Grootte van de woning.
- Grootte van de tuin.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Klachten:

- Isolatie op alle fronten.
- Geluid, dak, glas, gevel, tocht.
- Kwaliteit keuken, douche en toilet.
- Geen toilet op de verdieping.
- Asbest in de woning en berging.
- Technische zaken in de woning.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Kwaliteit:

- Relatief lage huurprijs.
- Huidige huur van € 480,- tot € 520,-
- Grote tuinen en grote bergingen.
- Woningen met 3 slaapkamers.
- Woonoppervlakte 63 resp. 64 m<sup>2</sup>.
- Compacte gezinswoning.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”



# 95 PéGé-woningen “De Ooi”



## 95 PéGé-woningen “De Ooi”

- Matige tot slechte bouwkundige staat en uitstraling.
- Te kleine doucheruimte (rode woningen)
- Casco is een lichte (hout)constructie.
- Houten vloeren en binnenwanden.
- Doorhangende daken.
- Lage zolderruimte (rode woningen).
- Matige tot slechte brandveiligheid.
- Slechte geluidwering tussen de wanden.
- Tocht en vochtproblemen.
- Asbest in binnenwanden en op de berging.
- Huidige energielabel C t/m F.



# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

Mogelijkheden.

1. Handhaven huidige situatie.
2. Beperkte renovatie.
3. Ingrijpende renovatie.  
(Stroomversnelling)
4. Sloop en vervangende nieuwbouw.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## 1. Handhaven huidige situatie:

- Niets doen.
- Bij mutatie isoleren naar C label.
- Op termijn niet meer verhuurbaar.
- Voldoet niet aan huidige eisen en wensen.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## 2. Beperkte renovatie:

25 jaar levensduur verlenging.

- Douche, keuken toiletrenovatie.
- Energieprestatie verbeteren naar label A.
- Kosten € 35.000,- per woning.
- Blijft woning uit 1967 (50 jaar).
- Excl. brandveiligheid, geluid, vocht, tocht etc.

## 95 PéGé-woningen “De Ooi”

### 3. Ingrijpende renovatie (stroomversnelling)

50 jaar levensduur verlenging.

- Douche, keuken toiletrenovatie.
- Energieprestatie verbeteren naar label A++ (NOM).
- Kosten € 75.000,- per woning.
- Nieuwe thermische buitenschil.
- Casco en interieur blijft woning uit 1967.
- Excl. Brandveiligheid, geluid, vocht, tocht etc.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Voorbeelden ingrijpende renovatie



# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## 4. Sloop en vervangende nieuwbouw

50-75 jaar levensduur.

- Nieuwbouw = Energieneutraal / NOM.
- Levensloopbestendig.
- Brandwering, geluid, isolatie, ventilatie voldoen aan de huidige en toekomstige eisen.
- Totaal kosten € 100.000,-
- Lagere woonlasten (huur + energie)
- Minder onderhoudskosten.
- Geheel nieuwe woning.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

Welke mogelijkheid is de beste keuze?

Woonservice IJsselland kiest voor mogelijkheid 4: sloop en vervangende nieuwbouw.

## 95 PéGé-woningen “De Ooi”

*“Een oude kapotte auto kun je vele malen naar de garage brengen en laten repareren, zodat hij weer goed rijdt. Maar er komt een moment dat de auto echt versleten is en niet meer valt te repareren.”*

*Martijn Aslander en Erwin Witteveen 2016.*





## 95 PéGé-woningen “De Ooi”

- Mogelijkheid 1 lost de problemen niet op.
- Mogelijkheid 2 en 3 blijft bestaand casco met beperkingen en niet toekomstbestendig.
- Bij mogelijkheid 3 en 4 moeten bewoners (tijdelijk) verhuizen.
- Mogelijkheid 4 nieuwbouw met levensduur van 50-75 jaar. Levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor alle doelgroepen. Heeft meer rendement. (maatschappelijk, technisch en financieel)
- Nieuwbouw voldoet aan huidige en toekomstige eisen (energieneutraal in 2050).

## 95 PéGé-woningen “De Ooi”

- Nieuwbouw van levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor doelgroep, jongeren en ouderen met of zonder beperkingen.
- Bewoners kunnen hierdoor (langer) in de buurt blijven wonen.
- Lagere woonlasten door koppeling van huur en energie.
- Kosten van nieuwbouw duurder maar in exploitatie op termijn goedkoper.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”



Levensloopbestendige woningbouw  
Energie neutraal - Nul Op de Meter



# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Huurdersbelangen:

- Kunnen blijven wonen in de buurt.
- Sloopreglement en sociaal plan.
- (Tijdelijke) verhuizing noodzakelijk.
- Korte sloop- en bouw tijden.
- Woonlasten (huur en energie) beperkt.
- Nieuwbouw bereikbaar voor primaire doelgroep.
- Fasering.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

## Uitgangspunten:

- Beginnen met 52 rode woningen.
- Opstarten proces naar sloopbesluit.
- Aanvang vanaf 2019 t/m 2021.
- Procedure met individuele gesprekken.
- Gedifferentieerde woningbouw.
- Waar beginnen we?
- Fasering.
- Besluit 43 blauwe woningen volgt in 2019-2020.

# 95 PéGé-woningen “De Ooi”

Bewonerscommissie:  
Meedenken aan “Samenwerken aan  
vernieuwing”.

- Oprichting.
- Voorkeur vertegenwoordigers uit elke straat.
- Aanmelding.
- Rol voor Huurdersplatform.

