

# **BASISKWALITEIT WONINGEN**

**EIGENTIJDS**

**VEILIG**

**ENERGIEZUINIG**

**IntermarisHoeksteen  
Hoorn, augustus 2008.**

## Samenvatting

- “Zorgeloos verhuren” betekent dat we eigentijdse, veilige, levensloopbestendige en energiezuinige woningen verhuren. Om goede woningen aan te kunnen bieden moeten zij woontechnisch voldoen aan een bepaalde kwaliteit: basiskwaliteit
- Basiskwaliteit kent de volgende dimensies c.q. doelen:
  - Eigentijds/modern wonen (moderne uitstraling en uitrusting)
  - Ruimtelijk efficiënt wonen (goede indeling, maatvoering)
  - Ruimtelijk flexibel/effectief wonen: (levensloopbestendigheid/zelfstandig wonen)
  - Veilig wonen (o.a. installaties en hang- en sluitwerk)
  - Energiezuinig wonen (conform EPC-waarde C)
- Om basiskwaliteit te leveren zullen we diverse werkzaamheden gaan uitvoeren tijdens bewoning of tijdens leegstand.
- De mate van overlast voor de huurder, risico's of beperkingen bij de uitvoering van werkzaamheden, de kosten gemoeid met de werkzaamheden, de kosten van uitplaatsing van de zittende huurder en de kans de huur te harmoniseren zijn de criteria op basis waarvan we een onderscheid maken tussen werkzaamheden die kunnen worden uitgevoerd in een bewoonde woningen en werkzaamheden waarvan de uitvoering vereist dat de woning leeg is.
- Eenvoudige of lichte werkzaamheden uitvoeren in het kader van het verbeteren van de basiskwaliteit noemen we modernisering. Complexe of forse ingrepen uitvoeren in het licht van basiskwaliteitsverbetering noemen we renovatie.
- Idealiter vindt renovatie zo veel als mogelijk plaats tijdens leegstand (een niet bewoonde woning). Modernisering kan zowel tijdens bewoning als tijdens leegstand (mutatie) plaatshebben
- Waar werkzaamheden met zich brengen dat de woning leeg is, verkiezen we renovatie tijdens mutatie boven planmatige renovatie. De laatste aanpak heeft teveel nadelen (belasten organisatie, kosten) t.o.v. de eerste (snelheid van werken, mogelijkheid huurharmonisatie)
- Bij modernisering of renovatie betrekken we de nieuwe huurder waar mogelijk bij de concrete aanpak: eigentijdse woningplattegrond, uitrustingsniveau keuken, douche en sanitair etc. Zav-wensen worden meegenomen.
- In onze werkplanning maken we ruimte voor modernisering en renovatie op verzoek van de zittende huurder.
- Op reacties uit de kring van zittende huurders (“graag ook mijn woning”) spelen we in door planmatige modernisering of planmatige renovatie aan te bieden. Wij beschikken dan over een onderhandelingspositie die tot kostenbesparingen kan leiden
- Planmatige renovatie komt slechts dan in het vizier als onderhoud aan essentiële (bouwtechnische) onderdelen van de woning (fundering, vloeren/plafonds, riolering, brandgevaarlijkheid) noodzakelijk is en geen uitstel verdraagt.

## 1. Zorgeloos huren

“Zorgeloos verhuren” dat is ons streven met het woningbezit. We hebben te maken met de waardering van huurders voor onze woningen en hun woonomgeving en met de feitelijke conditie van onze woningen en hun woonomgeving.

Zorgeloos verhuren veronderstelt in de ogen van woningzoekende en huurder, trouwens ook in die van ons “Een goede woning in een goede omgeving”. Daarbij speelt de waardering van de huurder een rol (van ons uit gezien de ‘subjectieve’ kant, de beleving van woning en omgeving) en uiteraard ook ons eigen oordeel (op basis van overheidsvoorschriften en onze eigen ‘vaktrots’ - gemakshalve de objectieve kant genoemd)

Wij willen onze klanten die goede woning ofwel modern en eigentijds wonen in een goede omgeving garanderen.

Maar tijd slijt en niet alles kunnen we naar onze hand zetten, dus doen zich in de praktijk vier mogelijkheden voor die gezien kunnen worden als de mogelijk aan te treffen situatie, waarin wellicht actie is geboden (de *nulsituatie*, als we in termen van een procesmatige aanpak denken):

- a. Een goede woning in een goede omgeving
- b. Een goede woning in een slechte omgeving
- c. Een slechte woning in een goede omgeving
- d. Een slechte woning in een slechte omgeving

Aan deze indeling kunnen de bekende strategieën worden gekoppeld, die tezamen ons strategisch voorraadbeleid vormen. Wat de woningen betreft : doorexploiteren (situatie a en b). aanpassen/moderniseren (a en c), renoveren of verkopen (c); slopen (d); . Eenzelfde benadering geldt uiteraard de woonomgeving.

## 2. Basiskwaliteit van de woning en de woonomgeving

Woning en woonomgeving - We durven te stellen dat de kwaliteit van de woonomgeving net zo belangrijk is als de kwaliteit van de woning. Dat wil zeggen: kandidaten hebben de neiging een kwalitatief goede woning in een kwalitatief slechte omgeving te weigeren. Elk strategisch markt- c.q. voorraadbeleid start dus met een nauwgezette analyse van de woonomgeving. Aan welke minimale kwaliteit, ofwel basiskwaliteit, dient de woonomgeving te voldoen? Dat geldt uiteraard ook voor de woning. Elke woonomgeving en elke woning moet dus aan een bepaalde basiskwaliteit voldoen. Daar staan en gaan we voor!

Wat betreft de woonomgeving hebben we het niet alleen voor het zeggen: de gemeente, particulier initiatief (bedrijfsleven, enz.) en – vooral - de bewoners zijn onze partners als het er om gaat de woonomgeving op peil te houden of te brengen.

Onderzoek zoals onder de vlag van Lemon is behulpzaam bij de beeldvorming, zo ook de ervaringen van onze collega’s ‘in het veld’. Verder zijn er vast statistieken te vinden met feiten – b.v. in de jaarverslagen van gemeente en politie. Bewaken van de kwaliteit van de woonomgeving is onderdeel van ons leefbaarheidsbeleid en waar sprake is van een doorgaand proces van neergang of een reële kans daarop, dus verbetering, verandering gewenst is het een onderwerp voor ons Strategisch Voorraadbeleid - ‘*klant en pand in groter verband*’.

**In deze notitie richten we ons op goede woningen ofwel de basiskwaliteit van de woningen in ons bezit.** En dan uitsluitend op de objectieve kant - wat is naar ons oordeel (daarbij in de rug gesteund door de diverse overheidsvoorschriften) de minimale kwaliteit van een woning, willen wij die met gepaste trots te huur kunnen aanbieden? Basiskwaliteit is dus

een middel om ons strategisch uitgangspunt ‘*zorgeloos (ver)huren*’ te verwezenlijken. Want met behulp van basiskwaliteit verzekeren wij ons ervan dat huurders en woningzoekenden ons woningbezit ervaren als een garantie op eigentijds, veilig en energiezuinig wonen.

### **3. Basiskwaliteit – Wat is basiskwaliteit van een woning zelf?**

De vraag is wat we nu precies onder basiskwaliteit van een woning verstaan. Daartoe de volgende omschrijving van basiskwaliteit.

***Basiskwaliteit staat voor “een goede woning” in de zin van een eigentijdse, levensloopbestendige, veilige en energiezuinige woning.***

***Basiskwaliteitonderhoud is het verbeteren c.q. aanpassen van de woontechnische kwaliteit van woningen met het doel “een goede woning” te creëren.***

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in éénvoudige of lichte aanpassingen (**zie ook moderniseren**) en complexe of forse ingrepen in het interieur (**zie ook renoveren**). Uiteraard kan het aanpassen van de woontechnische kwaliteit inhouden dat bouwtechnische ingrepen vereist zijn (bijvoorbeeld leidingwerk verleggen voor aanleggen vaatwasser in de keuken).

#### **Doel basiskwaliteit verbeteren**

Het doel van basiskwaliteitsverbetering is het bevorderen van:

1. Eigentijds/modern wonen
  - a. Uitstraling en uitrusting naar smaak van de klant
2. Ruimtelijk efficiënt wonen (t.a.v. indeling, maatvoering)
  - a. ruimtes groot genoeg om installaties/materialen te bevestigen
3. Ruimtelijk flexibel wonen (i.h.k.v. levensloopbestendigheid)
  - a. Ruimtelijk flexibel en effectief (t.a.v. indeling, maatvoering) opdat klanten er zo lang mogelijk in kunnen blijven wonen
4. Veilig wonen (Politiekeurmerk)
  - a. Technische en mechanische installaties zijn veilig geïnstalleerd en werken veilig
  - b. Afwerkingsniveau is veilig
5. Energiezuinig ofwel duurzaam wonen (isolatie, EPC-label)
  - a. Installaties en materialen zijn energiezuinig

#### **-- Zie voor een specificatie van punten basiskwaliteit - bijlage 1**

Een woning basiskwaliteit meegeven, brengt dus verschillende werkzaamheden mee.

Het reikt van het aanbrengen van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (politiekeurmerk) tot bijvoorbeeld een totale verbouwing, waarbij de keuken bij de woonkamer wordt getrokken, de hal verruimd, het toilet verplaatst, een slaapkamer tot doucheruimte verbouwd, twee slaapkamers tot één samengevoegd, cv geplaatst, en zo voorts.

Onder basiskwaliteit verstaan we in deze notitie dus niet werkzaamheden die de bouwkundige staat van de woning betreffen. Het voegwerk van de muren, conditie van de dakbedekking, de dragende vloeren, kozijnen, standpijp en riolering e.d. Dat valt onder instandhouding, onderhoud van de schil/buitenkant.

Natuurlijk grijpen we een forse en complexe woontechnische ingreep in een woning, waar gewenst, aan om vervangend onderhoud of andere grote reparaties te verrichten

En omgekeerd, treffen we een woning met verrotte vloeren aan, biedt het planmatig herstel daarvan wellicht een kans om de woning meteen ook op basiskwaliteitsniveau te brengen.

#### 4. Wanneer werkzaamheden basiskwaliteit uitvoeren?

De vraag is wanneer we basiskwaliteitwerkzaamheden gaan uitvoeren. Van groot belang bij de beantwoording hiervan is de mate van overlast, die de zittende huurder hierbij ervaart. Daarnaast houden we ook rekening met mogelijke beperkingen bij de uitvoering van werkzaamheden, extra kosten van de werkzaamheden zelf, extra kosten van uithuisplaatsing van de zittende huurder en de mogelijkheid de huur te harmoniseren.

**Welke werkzaamheden lenen zich wel voor uitvoering in een bewoonde woning?** Voor het aanbrengen van eigentijds hang- en sluitwerk hoeft de woning niet leeg te staan. Voor het vervangen van zachtboard plafonds en het wijzigen van de indeling is hak- en breekwerk nodig. Deze werkzaamheden zijn lastig uit te voeren in een bewoonde woning. De aanwezigheid van bewoners, stoffering, meubilair en apparatuur leidt ook tot vertraging, extra kosten en extra risico's bij de uitvoering van deze werkzaamheden.

De werkzaamheden die samenhangen met het verbeteren van basiskwaliteit kunnen we op basis van gezond verstand en ervaring onderscheiden in:

1. werkzaamheden die weinig tot geen overlast veroorzaken: deze kunnen worden verricht in een bewoonde woning (wens zittende huurder) of in een leegstaande woning (wensen nieuwe huurder of verhuurder bij mutatie)
2. werkzaamheden die in de regel veel overlast veroorzaken voor een bewoner: deze kunnen alleen worden uitgevoerd als de bewoners niet aanwezig zijn, bij voorkeur als de woning leeg staat.

Bij grondgebonden woningen is deze individuele benadering goed te gebruiken. Bij gestapelde bouw zullen we een groot deel van de installaties alleen collectief kunnen aanbrengen of wijzigen, omdat wijzigingen in één woning ook consequenties hebben voor de naast of bovengelegen woning.

#### **Vorbereiden van de werkzaamheden**

Voor al onze complexen liggen basisplannen klaar, deze basisplannen geven richting aan de basiskwaliteit, sluiten aan op ons strategisch voorraadbeleid en stellen ons in staat om duidelijk en snel te reageren bij mutaties en op vragen van onze huurders.

Wij werken met vaste aannemers. Hierdoor reduceren wij de eventuele leegstandsdagen en de kosten.

#### **Modernisering: werken in een bewoonde of leegstaande woning.**

Onder moderniseren verstaan we éénvoudige of lichte aanpassingen in de woning aanbrengen.

Lichte ingrepen zorgen voor weinig overlast en zijn snel te realiseren. Modernisering kan om deze redenen plaatsvinden zowel tijdens bewoning als tijdens leegstand. Sommige bewoners zullen voor het betrekken van hun huurwoning woonwensen willen realiseren. Anderen krijgen tijdens bewoning nieuwe woonwensen die ze gehonoreerd willen zien, al dan niet via ZAV. De term moderniseren zullen we gaan gebruiken voor alle werkzaamheden die we voorafgaand (dus tijdens een mutatie) of tijdens bewoning gaan realiseren met het doel de basiskwaliteit te verbeteren.

#### **Renovatie; bij voorkeur werken in een leegstaande ofwel niet bewoonde woning**

Onder renovatie verstaan we complexe of forse (grootschalige) aanpassingen in de woning. Vanwege te verwachten overlast verrichten we renovatie bij voorkeur in een niet bewoonde woning ofwel bij leegstand.

Er zijn twee mogelijkheden om te kunnen beschikken over een lege woning, zodat de gewenste ingreep kan plaats vinden:

- o de woning komt leeg bij verhuizing (mutatie):  
er kan dan sprake zijn van : **modernisering tijdens mutatie \*)**  
: **renovatie tijdens mutatie**
- o de huurder is tijdelijk elders gaan wonen;  
- door ons uitgeplaatst: : **planmatige renovatie**  
- heeft zelf onderdak geregeld : **renovatie op verzoek**

Nb: de term 'herstructurering' bewaren we voor een aanpak waarbij zowel de woning als de woonomgeving deel uitmaken van een verbeterprogramma op buurt/wijkniveau. Dat sluit meer aan op wat algemeen gebruikelijk is.

## 5. Basiskwaliteit - Op verzoek (ver)huurder.

Onze huurders zijn ons lief, vandaar ons streven om als IntermarisHoeksteen klantgericht te werken: dit betekent ruim baan geven aan vraaggestuurd werken, de houding '*we zijn er voor u, hoe kunnen we bijdragen aan uw woongeluk*'.

Modernisering en renovatie bieden bij uitstek de mogelijkheid dit waar te maken. Hierbij speelt het volgende een rol:

### 5.1. Basiskwaliteit aanbrengen op verzoek van huurder.

Natuurlijk willen we het liefst werken op verzoek van een huurder. Dit kan een verzoek van een zittende of nieuwe huurder zijn.

#### Zittende huurder:

Bij modernisering is dat geen punt. Een voorbeeld illustreert dat. Als een bewoner een nieuwe keuken wil, dan kan dat. Hij zoekt en keuren uit in de showroom, we regelen de rest. Onze afschrijving van de te vervangen keuken leidt daarbij tot een éénmalige kostenpost voor rekening van de huurder, evt. via termijnbetaling. Slechts als er sprake is van een hogere puntenwaardering van de woning kan een huurverhoging plaatsvinden.

De andere situatie – renovatie op verzoek van een zittende huurder- is lastiger. We moeten in dat geval samen met de huurder zoeken naar mogelijkheden om de overlast te voorkomen en risico's te beperken.

#### Nieuwe huurder

Startpunt is ons basisplan. In deze plannen gecombineerd met ZAV's geven wij veel individuele keuzemogelijkheden bij een nieuwe huurder en moeten we ons erop instellen de huurder te bevragen naar zijn woonwensen. We renoveren de woning zoveel mogelijk overeenkomstig zijn wensen, maar houden onze eigen eisen in het achterhoofd. Renovatie tijdens mutatie combineert zo onze basiskwaliteitseisen met individuele wensen van de nieuwe huurder.

### 5.2. Basiskwaliteit aanbrengen op verzoek verhuurder.

We werken ook graag aan basiskwaliteit op basis van onze eigen plannen. Dat zorgt voor continuïteit op vele fronten (financieel, organisatorisch, personeelsinzet). Bovendien constateren we dat er woningen zijn die qua basiskwaliteit niet aan onze standaard voldoen. Huurders aanbieden om de woning te moderniseren levert geen wezenlijke complicaties op. De werkzaamheden kunnen veelal in bewoonde woning plaats vinden.

Anders ligt het als de werkzaamheden bij zittende bewoners die alleen in een lege woning kunnen plaats vinden. We zullen de bewoners dan tijdelijk moeten uitplaatsen - 'planmatige renovatie'. Dat betekent een hoop extra werk (aanbieden, begeleiden) en een hoop extra kosten (kans op huurderoving, verplichte verhuiskostenvergoedingen) – voor een vergelijking van voor- en nadelen van beide vormen van renovatie -**zie 6**).

Al met al kan er sprake zijn van de volgende typering der werkzaamheden:

	<u>Huurder verzoekt</u>	<u>Verhuurder biedt aan</u>
<u>Bewoonde woning</u>	modernisering op verzoek renovatie op verzoek	planmatige modernisering planmatige renovatie
<u>Lege woning</u>	modernisering op verzoek renovatie op verzoek	modernisering tijdens mutatie renovatie tijdens mutatie Planmatige renovatie

## 6. Voorkeur renovatie tijdens mutatie

### 6.1 Nadelen renovatie tijdens mutatie.

Renoveren tijdens mutatie mag niet langer dan drie maanden duren. De planmatige aanpak (van alle complexen liggen de basisplannen klaar) is hierin essentieel. Bij een gemiddelde maandhuur in ons bezit van € 427,24 levert renovatie tijdens mutatie een derving over drie maanden huur ofwel € 1300,-. Op een gemiddeld investering van € 35.000,- tot € 40.000,- is dat 3 á 4 %.

### 6.2 Voordelen renovatie bij mutatie

Door de nieuwe huurder bij de renovatie te betrekken, wordt vermeden dat we qua smaak en kleur een 'verkeerde' keuze maken. Ook is de nieuwe huurder hierdoor vaak bereid langer te wachten. Werkzaamheden uitvoeren in een bewoonde woning, maakt dat we heel wat van doen krijgen met de zittende bewoners. Als dat al niet uitdraait op uitplaatsing en tijdelijke huisvesting in een wisselwoning – met alle verhuiskosten en kosten begeleiding van dien -, dan op z'n minst op een flinke financiële vergoeding vanwege stof en overlast. En we weten allemaal: werken in een bewoonde woning, vraagt voortdurende alertheid in het contact met de huurder vanwege de vele risico's. Kortom door tijdens mutatieleegstand te renoveren voorkomen de volgende kosten van planmatige renovatie:

- kosten i.v.m. beschikbaar stellen van een wisselwoning (leidt tot huurderving);
- kosten van begeleiding bij verhuizing en tijdelijk elders wonen;
- opslag meubilair, bezittingen; vergoedingen van over te nemen z'v's;
- schade aan tuinbeplanting; vergoedingen reinigen, vervangen stoffering;
- de verhuiskostenvergoeding van ruim € 5.000,00 per huishouden. Dit jaar nog zal een regeling worden opgesteld.

Bovendien is er de mogelijkheid de huur te harmoniseren. De huurderving, ontstaan tijdens de renovatieperiode wordt dan 'terugverdiend' bij de nieuwe huurder. Kortom, een in lege staat gerenoveerde woning biedt ons de kans op een grotere en jaarlijks groeiende inbreng van de huursom. De in de renovatie geïnvesteerde kosten kennen meer dekking, voorzover daar niet voor 'gespaard' is - het positieve verschil tussen huuropbrengsten en exploitatie- en onderhoudskosten. Een woning die compleet met zittende huurder wordt gerenoveerd, biedt deze mogelijkheden van huurverhoging niet.

### **We doen er om deze redenen verstandig aan om te kiezen voor 'renovatie tijdens mutatie' als uitgangspunt om aan woningen totale basiskwaliteit toe te voegen.**

Er zijn situaties denkbaar dat renovatie tijdens mutatie als uitgangspunt niet meer haalbaar is. Bijvoorbeeld als we te maken krijgen met onderhoudswerkzaamheden die zich niet meer laten uitstellen, omdat er sprake is van gebreken die het wonen onveilig of zeer oncomfortabel maken. Dit zijn gebreken die de individuele woning c.q. bewoners te boven gaan. Bijvoorbeeld het vervangen van leidingen m.n. de riolering en standpijp, maatregelen in de sfeer van brandpreventie en geluidsisolatie aan wanden, vloeren of plafonds. Of als balkenlagen rot zijn, doorzakken, wanden los zijn komen te staan, funderingen verzakken. We kunnen dan niet anders dan de bewoners verzoeken (of zelfs sommeren) om mee te

werken aan dit onderhoud. Het ligt voor de hand de organisatie van uitplaatsing en terugkeer in de woning meteen ook te gebruiken voor het bewerkstelligen van basiskwaliteit in de woningen. Dat zal de bewoners mogelijk ook motiveren hun medewerking te verlenen.

## 7. “Goede woningen creëren” – hoe organiseren we dat?

Komen we toe aan een schets van de organisatie van de werkzaamheden gericht op het op peil brengen van de woningen die in ons bezit en qua basiskwaliteit onder de maat zijn. Dit alles te realiseren binnen een redelijke termijn.

### 7.1. WELKE woningen ontberen basiskwaliteit- de werkvoorraad?

1. vanuit perspectief huurder: elke woning waarvan de huurder vindt dat de woning niet modern, eigentijds, veilig of energiezuinig is.
2. vanuit perspectief verhuurder: alle woningen waarvan wij vinden dat een of meer elementen uit de basiskwaliteit ontbreken.

#### Onvoldoende basiskwaliteit in huurders ogen

Dat haakt weer in op de alinea hierboven waar toegelicht wordt dat we vraaggestuurd willen werken. De consequentie daarvan is dat we in de meerjarenplanning ruimte houden voor woningen, waarbij we op afroep aan het werk gaan. In de werkinstructie zullen wij dit opnemen.

#### Onvoldoende basiskwaliteit in ogen verhuurder

Op 2 manieren kunnen we door onze woningvoorraad heen lopen om te verifiëren WAT in WELKE woningen aan de basiskwaliteit moet worden gedaan.

1. In de eerste plaats vanuit Markt kijken naar **de veroudering van in de ogen van de huurder belangrijke onderdelen in de woning**. Hier gaat het over de staat en uitrusting van keuken, doucheruimte en toilet. Gezien de verwachte levensduur (20 jaar) die we aan deze woningonderdelen toeschrijven, mogen we er in eerste instantie van uit gaan in alle woningen na bouwjaar 1983 - 1988 keuken, douche en toilet aan de standaard voldoen. Resteren x.000 woningen die er mogelijk niet aan voldoen.
2. Evenzo lopen we ons woningbezit door op een mogelijke koppeling van bouwjaar aan de veronderstelling dat bij woningen van latere datum de **veiligheid, energiezuinigheid** voldoet aan de eisen, en ze beschikken over een **woningplattegrond** die als voldoende eigentijds is te beschouwen.

De x.000 woningen die qua keuken en sanitair niet voldoen, kunnen op de drie aspecten plattegrond, veiligheid en energiezuinigheid ook op aan/afwezigheid van basiskwaliteit worden geïnspecteerd. Er duiken nu woningen op die op vier, drie twee of slechts een van deze ‘aspecten’ voorkomen. Wij willen in 10 jaren tijd al onze woningen aan pakken. Bij de meest recente woningen (vanaf bj. 1988) zullen het lichte ingrepen zijn. Voor oudere complexen betekent dit wellicht forse en complexe ingrepen. Bij een belangrijk aantal complexen zullen wij slechts lichte ingrepen doen vanwege instandhouding, verkoop, of sloop- en nieuwbouw. Uitgangspunt blijft hierbij ons strategisch voorraadbeleid.

### 7.2 Gegeven de werkvoorraad - hoe verder?

Voor de jaarbegroting en de meerjarenplanning is het nu van belang om op grond van de mutatiecijfers een schatting te kunnen maken van het aantal woningen die zich in een jaar aandient. Op basis van deze schatting volgt een jaarbegroting.

Voor het maken van een plan van aanpak is een projectteam nodig vanuit Vastgoed-beheer

en Verhuur en S&O, dat voor alle complexen een plan maakt. Kleine ingrepen (modernisering) begeleidt de woonopzichter, voor grotere werken is extra personele inzet nodig. Deze evt. extra formatieplaatsen worden meegenomen in de jaarbegroting.

### **7.3. Vraaggestuurd – de huurder centraal- wat levert het op?**

Met opzet is deze notitie geschreven vanuit de optiek van de huurder. Het gaat ons om hem met een eigentijdse, moderne woning langjarig aan ons te binden: zorgeloos huren heeft als resultaat dat wij zorgeloos verhuren.

In ons beleid moet dan aan de individuele woonwensen zoveel ruimte geven als mogelijk is. En we kunnen dat juist bij onze inspanningen rond basiskwaliteit, rond modernisering en renovatie van onze woningen. Dat betekent ook alle ruimte voor initiatief van de huurder zelf: moderniseren en renoveren op verzoek, begeleiding bij ZAV-aanvragen. Veel kosten van modernisering zullen via de huur of ZAV beleid door de huurder zelf worden gedragen.

## **8. Besluitvorming directieraad IH**

De directieraad heeft op 25 augustus 2008 besloten om op basis van deze herziene notitie de onderstaande punten van het besluit in april 2008 te herbevestigen. Het beleid "Basiskwaliteit" wordt met ingang 1 januari 2009 ingezet.

Dat wil zeggen dat op basis van deze notitie zowel binnen Markt als binnen Vastgoed wordt gestart met het creëren van basiskwaliteit tijdens leegstand en/of bewoning; dit laatste, als het niet anders kan.

- notitie basiskwaliteit gebruiken als toetsingskader bij mutatieonderhoud, klachtenonderhoud, planmatig onderhoud en groot onderhoud;
- toepassen bij die woningen, die wij nog gedurende een reeks van jaren (> 10) zullen doorexpluiten;
- prioriteit leggen bij energiebesparende en veiligheidsbevorderende maatregelen;
- werkinstructie opstellen voor het mutatie- en klachtenonderhoud als leidraad voor woonopzichters, teamleiders service en onderhoud en vaklieden;
- als randvoorwaarde het beschikbare budget hanteren (zowel ons eigen budget als de kosten voor de huurder (huurharmonisatie);
- bij de jaarlijkse investeringsplannen voor planmatig en groot onderhoud een afweging maken tussen de gewenste basiskwaliteit en de budgettaire ruimte (onze eigen investeringen en de woonlasten voor de huurders).

## Bijlage 1: Wat verstaan we onder basiskwaliteit?

### Basiskwaliteit – “een eigentijdse woning”

De vraag is wat we nu precies onder basiskwaliteit verstaan. Daartoe de volgende 5 dimensies c.q. doelen van basiskwaliteit

- **Eigentijds/modern wonen (moderne uitstraling en uitrusting)**
  - **Ruimtelijk efficiënt wonen (goede indeling, maatvoering)**
  - **Ruimtelijk flexibel/effactief wonen: (in het kader van levensloopbestendig/zelfstandig wonen)**
  - **Veilig wonen (Politiekeurmerk)**
  - **Energiezuinig wonen (isolatie, EPA-waarde)**
- Moderne uitrusting en uitstraling. Dan denken we aan het voldoen van hedendaagse wensen op het gebied van het aanzicht van het interieur en het aanpassen naar eigen voorkeur van de woning.
  - Ruimtelijk efficiënt betekent dat de woning voldoende opstelruimte voor apparatuur en meubilair kent.
  - Veilig betekent dat anderen niet snel een woning kunnen binnendringen alsook brandveilig en veilig is voor de gezondheid in het algemeen.
  - Energiezuinig betekent dat in een woning weinig energie hoeft te worden gebruikt om te voorzien in de dagelijkse levensbehoeften (stroom, verwarming). Naast het gegeven dat dit duurzaam verantwoord is, levert dit voor onze huurders een financiële besparing op.
- De 5 dimensies, waarop de basiskwaliteit berust, maken we als volgt tastbaar en concreet:

### Punten Basiskwaliteit

#### Eigentijdse woningplattegrond (indeling)

1. De woning kent een efficiënte indeling (hal, gangen, deuren)
2. De woning kent voldoende opstelruimte voor meubilair en apparatuur
3. De woonkamer heeft een minimale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>
4. Een slaapkamer heeft een minimale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>
5. Een douche heeft minimaal een oppervlakte van 3 m<sup>2</sup>.
6. Het toilet heeft minimaal een oppervlakte van 1 m<sup>2</sup>.
7. De keuken heeft minimaal een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>

#### Doucheruimte, keuken en toilet (gezondheid, eigentijds comfort, ruimtelijk efficiënt)

8. De doucheruimte heeft een wastafel en vloertegels en wandtegels tot het plafond.
9. Het toilet heeft vloertegels en wandtegels tot 120cm hoogte.
10. Gesausde plafonds in toilet en doucheruimte.
11. Alle vaste leidingen zijn in de wand weggewerkt.
12. Het aanrechtblad is minstens 180 cm lang.
13. De keuken kent minimaal twee, waar mogelijk drie bovenkastjes en wandtegels (tussen aanrechtblad en kastjes).
14. Er is opstelruimte en een stopcontact voor een koelkast
15. Er is opstelruimte, een stopcontact en een afvoer voor een vaatwasmachine
16. Het sanitair, de keuken en het tegelwerk verkeerd in nette staat en is veilig en uniform

#### Installaties (veiligheid)

17. In alle woningen zijn verwarmingsradiatoren en/of vloerverwarming aanwezig,
18. individuele geisers ( in bezit van huidige huurders) dienen een aparte lucht toevoer en afvoer te hebben.

19. In of aan de woning (bij gestapelde bouw) is een individuele water-, gas- en elektrameter aanwezig) dat het individueel verbruik meet., tenzij het technisch onmogelijk is.
20. Elke woning heeft een eigen aardlekschakelaar, minimaal 4 groepen, bedrading met een kunststofmantel en een elektrische deurbel.
21. Er zijn aansluitmogelijkheden en opstelruimte(n) voor een wasmachine/droger.

#### Mechanische ventilatie

22. Alle woningen hebben mechanische ventilatie in keuken, toilet en badkamer.

#### Veiligheid

23. Het hang- en sluitwerk voldoet aan hedendaagse eisen. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk veilig wonen uit 2000.
24. Onze woningen zijn brandveilig, zachtboardplafonds zijn niet meer aanwezig.
25. In alle woningen zijn rookmelders aanwezig.
26. De installaties zijn gekeurd.

#### Asbestverwijdering (veiligheid, gezondheid)

27. De asbesthoudende materialen worden verwijderd. Bijvoorbeeld: riolering, ventilatiekanaal, vloerluik, plaatmateriaal nabij cv-ketel.

#### Isolatie

28. Voor alle woningen maken wij een energieberekening. De woningen worden op een isolatieniveau gebracht dat overeenstemt met minimaal label C van de Energie Prestatie Certificering (energiecertificaat met label C). Bij isolatiemaatregelen is het verstandig om vooral te zoeken naar slimme oplossingen, die toch een belangrijke besparing op de energielasten voor de bewoner inhouden.