

**D
O
E
L
T
S
E
U
N
I
V
E
R
S
I
T
E
I
T**



2203 1350

**TH BELEIDSRUIMTE ONDERZOEK
"ZELFWERKZAAMHEID IN DE WONINGBOUW"**

ONDERZOEKSGROEP
C.A. Adriaansens
J.H.M. van Bokhoven
P. Groetelaers
A.L.M. Hoenderdos
A.W.C. Metselaar
H. Priemus

TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT, AFDELING DER BOUWKUNDE
Vakgroep Bestuurswetenschappen, Organisatiekunde, Economie en Recht

Delft, Delftse Universitaire Pers

TH VRIJE BELEIDSRUIMTEONDERZOEK
"ZELFWERKZAAMHEID IN DE WONINGBOUW"
deel 8

BELEID EN ERVARINGEN
VAN NON-PROFIT VERHUURDERS
M.B.T. HUURDERSZELFWERKZAAMHEID

ir. A.L.M. Hoenderdos
ir. A.W.C. Metselaar

2203 1358



Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Technische Hogeschool Delft

C10090
44619



Delftse Universitaire Pers

BIBLIOTHEEK TU Delft
P 2203 1358



C

904461

908

augustus 1986
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. (015) - 783254



CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Hoenderdos, A.L.M.

Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders bij huurderszelfwerkzaamheid / A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, - Delft : Delftse Universitaire Pers. - 111. - (Zelfwerkzaamheid in de woningbouw ; 8)
Uitg. in opdracht van de Technische Hogeschool Delft,
Afdeling der Bouwkunde, Vakgroep Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer - Met lit. opg. ISBN 90-6275-233-0
SISO 314.9 UDC 351.778.54:(365.27:728.1)
Trefw.: bewonerszelfbouw; huurwoningen.

Copyright 1985 A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar
No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the Delft University Press, Delft, The Netherlands.

| INHOUD | PAG. |
|---|-------------|
| Voorwoord | 1 |
| Inleiding | 3 |
| Hoofdstuk 1 Kenmerken van de respondenten en representativiteit van de respons..... | 5 |
| Hoofdstuk 2 Toestemmingsbeleid | 11 |
| Hoofdstuk 3 Mutatiebeleid..... | 17 |
| Hoofdstuk 4 Renovatiebeleid..... | 25 |
| Hoofdstuk 5 Experimenten..... | 29 |
| Hoofdstuk 6 Samenvatting en konklusies | 43 |
| Bijlage 1 Vragenlijst en begeleidende brief | 47 |
| Bijlage 2 Rechte tellingen | 57 |
| Literatuur | 75 |

TABLE

INDEX

| | |
|-----------------|------|
| Introduction | 1 |
| Chapter I | 10 |
| Chapter II | 25 |
| Chapter III | 40 |
| Chapter IV | 55 |
| Chapter V | 70 |
| Chapter VI | 85 |
| Chapter VII | 100 |
| Chapter VIII | 115 |
| Chapter IX | 130 |
| Chapter X | 145 |
| Chapter XI | 160 |
| Chapter XII | 175 |
| Chapter XIII | 190 |
| Chapter XIV | 205 |
| Chapter XV | 220 |
| Chapter XVI | 235 |
| Chapter XVII | 250 |
| Chapter XVIII | 265 |
| Chapter XIX | 280 |
| Chapter XX | 295 |
| Chapter XXI | 310 |
| Chapter XXII | 325 |
| Chapter XXIII | 340 |
| Chapter XXIV | 355 |
| Chapter XXV | 370 |
| Chapter XXVI | 385 |
| Chapter XXVII | 400 |
| Chapter XXVIII | 415 |
| Chapter XXIX | 430 |
| Chapter XXX | 445 |
| Chapter XXXI | 460 |
| Chapter XXXII | 475 |
| Chapter XXXIII | 490 |
| Chapter XXXIV | 505 |
| Chapter XXXV | 520 |
| Chapter XXXVI | 535 |
| Chapter XXXVII | 550 |
| Chapter XXXVIII | 565 |
| Chapter XXXIX | 580 |
| Chapter XL | 595 |
| Chapter XLI | 610 |
| Chapter XLII | 625 |
| Chapter XLIII | 640 |
| Chapter XLIV | 655 |
| Chapter XLV | 670 |
| Chapter XLVI | 685 |
| Chapter XLVII | 700 |
| Chapter XLVIII | 715 |
| Chapter XLIX | 730 |
| Chapter L | 745 |
| Chapter LI | 760 |
| Chapter LII | 775 |
| Chapter LIII | 790 |
| Chapter LIV | 805 |
| Chapter LV | 820 |
| Chapter LVI | 835 |
| Chapter LVII | 850 |
| Chapter LVIII | 865 |
| Chapter LIX | 880 |
| Chapter LX | 895 |
| Chapter LXI | 910 |
| Chapter LXII | 925 |
| Chapter LXIII | 940 |
| Chapter LXIV | 955 |
| Chapter LXV | 970 |
| Chapter LXVI | 985 |
| Chapter LXVII | 1000 |

VOORWOORD

Sinds januari 1983 wordt aan de Technische Hogeschool te Delft door een onderzoeksgroep aan de afdeling Bouwkunde onderzoek gedaan ^{gedaan} zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting. De onderzoeksresultaten worden gepubliceerd in de vorm van een serie working papers. Dit working paper "Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid" omvat een integrale enquête onder non-profit verhuurders, die zijn aangesloten bij de Nationale Woningraad en het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting. Namens deze koepelorganisaties is door resp. drs R. Lammertink en B. van Dalen meegewerkt aan de totstandkoming van de vragenlijst.

Gelijktijdig met het opstellen van de vragenlijst werd door de Stichting Architecten Research een onderzoek naar huurderszelfwerkzaamheid voorbereid, waarvoor eenzelfde soort enquête onder non-profit verhuurders was gepland. Deze beide enquêtes zijn op elkaar afgestemd en afzonderlijk verwerkt. Door de SAR is onlangs het rapport "Huurderszelfwerkzaamheid" gepubliceerd, waarin als deel 1A verslag wordt gedaan van de resultaten van enquêtes onder 6 respondenten. Per hoofdstuk zullen de uitkomsten van beide onderzoeken met elkaar vergeleken worden.

Het onderzoek is ondersteund door het Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting van het Ministerie van VROM, waarvan een financiële bijdrage is ontvangen voor het onderzoek "Doe-het-zelf in de huursektor". Daarnaast is inhoudelijke steun verleend door de ministeriële begeleidingscommissie, bestaande uit: drs J.W. Buykx, ing. L.J.J. van der Meijs, ing. W. Revet en mr A.L. Triep.

Wij zijn de begeleidingscommissie, de heren Lammertink en Van Dalen en de respondenten erkentelijk voor hun aandeel in het welslagen van dit onderzoek.

De afgevaardigden van de Staten-Generaal hebben de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden kennis gegeven van de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden.

De afgevaardigden van de Staten-Generaal hebben de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden kennis gegeven van de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden.

De afgevaardigden van de Staten-Generaal hebben de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden kennis gegeven van de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden.

De afgevaardigden van de Staten-Generaal hebben de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden kennis gegeven van de afgevaardigden van de Staten-Generaal van de andere landen van de Nederlanden.

INLEIDING

De vrijheid van bewoners met betrekking tot het zelf aanbrengen van veranderingen verschilt sterk in de koop- en huursektor. Een doe-het-zelvende eigenaar-bewoner wordt o.a. beperkt door de gemeentelijke bouwverordening, waarin eisen gesteld worden aan de bouwkundige en woontechnische kwaliteit van de woning. De gemeente beoogt vooraf te beoordelen en te controleren of de woning voldoende veilig en hygiënisch is na de verbouwing. Daarnaast accepteren veel nutsbedrijven zelfwerkzaamheid niet; electra en gasleidingen worden meestal pas goedgekeurd als aangetoond kan worden dat ze door of met hulp van een erkend installateur zijn aangelegd.

Voor het overige zijn eigenaar-bewoners volledig vrij hun woning naar hartelust aan te passen aan de eigen woonwensen. Niemand bekommert zich om extravagante interieurs en de kwaliteit van versierend doe-het-zelfwerk aan de binnenkant van de woning; de bewoner draagt zelf het volledige risico voor het aanbrengen van buitenissige zaken. Bij verhuizen zal hij zelf moeten zorgen voor een nieuwe koper, die zijn zelfwerkzaamheidsactiviteiten weet te appreciëren en bereid is daarvoor het gevraagde bedrag te betalen.

Huurders moeten bij doe-het-zelfactiviteiten ook rekening houden met het beleid van hun huisbaas. De verhuurder, draagt het risico voor leegstand en zal er naar streven dat het bezit van dusdanige kwaliteit blijft, dat de verhuurbaarheid gegarandeerd is. De meeste verhuurders hebben - al of niet in het huurreglement - vastgelegd wat huurders eventueel aan hun woningen mogen veranderen en voor welke activiteiten men per se geen toestemming verkrijgt. Als sanctie voor 'illegale' doe-het-zelfactiviteiten geldt de verplichting tot het terugbrengen in de oorspronkelijke staat.

Doe-het-zelfactiviteiten van huurders komen vooral aan het licht bij mutaties. Op dat moment wordt de huurder geconfronteerd met het beleid van de verhuurder, dat ongunstig (= wegbreken) of gunstig (=laten zitten en overname door nieuwe huurder of eventueel verhuurder) voor hem kan uitpakken. Noch m.b.t. het toestemmingsbeleid, noch m.b.t. het mutatiebeleid bij zelfwerkzaamheid is bekend wat de meest gangbare situatie in Nederland is en welk alternatief beleid er door sommigen ontwikkeld is.

Behalve bij mutaties kunnen door huurders aangebrachte veranderingen problemen opleveren bij renovatie. De verhuurder maakt op basis van originele tekeningen en/of steekproefsgewijze woningopnames een renovatieplan. Voor sommigen huurders kan een renovatieplan vervelend uitpakken, als hij zelf de woning al heeft gemoderniseerd. Konflikten kunnen ontstaan over

de kwaliteit en inpasbaarheid van de zelf aangebrachte veranderingen. Ook de bouwstroom van de aannemer speelt daarbij een rol. Over het feitelijk gedrag van verhuurders bij dit soort conflicten is weinig bekend.

Om meer inzicht te krijgen in het beleid van verhuurders bij bovengenoemde problemen m.b.t. zelfwerkzaamheid van huurders is in de zomer van 1984 in het kader van het onderzoek "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting" een enquête uitgevoerd.

De enquête is gehouden onder alle non-profit verhuurders, die zijn aangesloten bij de Nationale Woningraad of het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting.

De enquête had als doel een beeld te geven van het beleid van sociale verhuurders m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid. Daarnaast werd beoogd een algehele inventarisatie te maken van de experimenten, die door verhuurders m.b.t. zelfwerkzaamheid worden voorgenomen en/of reeds zijn uitgevoerd. Vanwege dit neven-doel was een integrale enquête noodzakelijk.

De vragenlijst, die als bijlage I achter in dit rapport is opgenomen, is onderverdeeld in een aantal hoofdstukken, te weten:

- het toestemmingsbeleid; hierin komt aan de orde wat huurders al of niet eigenhandig aan hun woning mogen veranderen;
- het mutatiebeleid; waarbij vragen worden gesteld over de gang van zaken bij bewonerswisseling, wanneer de vertrekkende huurder veranderingen in zijn woning heeft aangebracht;
- het renovatiebeleid; waarbij het vooral gaat om de vraag hoe de verhuurders handelen t.a.v. door de huurders reeds aangebrachte verbeteringen; worden deze in het renovatieplan ingepast of niet. Bovendien wordt gevraagd naar ervaring met enigerlei vorm van gedifferentieerd renoveren;
- experimenten: onder dit kopje wordt gevraagd naar de eigen ervaring met huurderszelfwerkzaamheid en de behoefte aan uitbreiding van mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid van huurders.

De enquête wordt afgesloten met een vraag naar het aantal en de soort woningen die door de respondent worden beheerd.

Aan de hand van deze en andere korporatiekenmerken, zoals bijv. de landelijke spreiding, is de representativiteit van de respons beoordeeld. De resultaten hiervan worden besproken in hfst. 1. Daarna volgt het rapport de indeling van de vragenlijst. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met een aantal conclusies.

HOOFDSTUK I KENMERKEN VAN DE RESPONDENTEN EN REPRESENTATIVITEIT VAN DE RESPONS

De vragenlijst is uitgezet onder alle non-profitverhuurders, die in de zomer van 1984 bij de NWR of het NCIV waren aangesloten. In totaal zijn 1017 enquêtes verstuurd.

Tot deze 1017 non-profit verhuurders behoren niet alleen corporaties, maar ook een aantal gemeentelijke woningbedrijven. Omdat uit het adressenbestand van het NCIV en de NWR op het moment van het verwerken van de enquête niet duidelijk bleek of een adres betrekking had op een corporatie of gemeentelijk woningbedrijf, is er in dit rapport geen onderscheid gemaakt.

De respondenten - corporaties en gemeentelijke woningbedrijven, samen de groep non-profit verhuurders vormend - worden in dit rapport kortweg met de term 'verhuurder' aangeduid.

Aangezien een van de doelen van de enquête was experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid in Nederland op te sporen, was het noodzakelijk later te kunnen herleiden door welke verhuurder de vragenlijst is ingevuld, zodat achteraf aanvullende informatie kon worden gevraagd. De vragenlijsten waren dus niet anoniem maar voorzien van naam en adres. Op deze manier zijn twee verhuurderskenmerken direkt voor handen, de landelijke spreiding - via postcode - en het lidmaatschap van de koepelorganisatie. Dit laatste kenmerk is in de beschouwingen meegenomen omdat de NWR en het NCIV van standpunt lijken te verschillen wanneer het gaat om het introduceren van nieuwe beheervormen (1); een verschillend beleid van de leden t.a.v. huurderszelfwerkzaamheid zou daardoor kunnen optreden.

Tenslotte is in de enquête zelf gevraagd naar het aantal en de soort woningen, die worden beheerd, zodat de grootteklasse van de verhuurder en het type beheerde woningen ter controle van de steekproef kan worden gebruikt.

Bovendien worden deze zgn. verhuurderskenmerken gebruikt om de uitkomsten van de enquête zelf d.m.v. kruistabellen onderling te vergelijken.

(1) C.A. Huisman en H. Westra, 1983, Bewonersparticipatie bij het beheer in woningcorporaties, p. 68.

"De NWR moet weinig van nieuwe vormen van beheer hebben. Kopen of huren, en vooral non-profit huren, dat is voldoende en het funktioneert ook redelijk goed. Het NCIV is zeer actief op het gebied van nieuwe vormen van woningbeheer, men erkent dat bewoners verschillende behoeften hebben en dat dat ook in de beheervorm tot uitdrukking moet komen".

Aantal respondenten

Na een eerste aanschrijven op 7 juni 1984 en een reminder op 13 juli 1984 werden 444 enquêtes ingevuld terugontvangen. Sommige vragenlijsten golden voor meer verhuurders tegelijk, omdat door deze verhuurders in een gemeenschappelijk verband nauw wordt samengewerkt en een gezamenlijk beleid wordt gevoerd.

Het aantal ingevulde enquêteformulieren is als volgt over het aantal respondenten verdeeld:

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| door één respondent ingevuld | 431 enquêtes = | 431 respondenten |
| door twee respondenten ingevuld | 6 enquêtes = | 12 respondenten |
| door drie respondenten ingevuld | 4 enquêtes = | 12 respondenten |
| door vier respondenten ingevuld | 2 enquêtes = | 8 respondenten |
| door vijf respondenten ingevuld | 1 enquête = | 5 respondenten |
| Totaal | 444 enquêtes = | 468 respondenten |

De uiteindelijke respons t.o.v. de uitgezette enquêtes bedroeg hierdoor (468 x 100%): 1017 = 46,0%. Voor een schriftelijke enquête is deze respons zeer redelijk.

De verdeling van de respondenten over de koepels is aangegeven in tabel 1.1.

Tabel 1.1. Lidmaatschap koepelorganisaties

| | abs. | % |
|---------------|-------------------------|--------------|
| NWR-lid | 291 respondenten | 62.2 |
| NCIV-lid | 174 respondenten | 37.2 |
| onbekend* | 3 respondenten | 0.6 |
| totaal | 468 respondenten | 100.0 |

* 1 x was de enquête anoniem gemaakt door de respondent


2 x werd op het enquêteformulier een verhuurder vermeld die niet in het adressenbestand van de NWR of het NCIV voorkwam.

Voor de verdeling is - ten tijde van rapportage - geen beter vergelijkingsmateriaal voorhanden dan gepubliceerd in het rapport. "Bewonersparticipatie bij het beheer in woningcorporaties" (Huisman en Westra, 1983, p. 78). De steekproef van 107 verhuurders van dat onderzoek bestond uit resp. 61.7% NWR-leden en 38.3% NCIV-leden.

Landelijke spreiding

M.b.v. de postkode-klassifikatie is nagegaan uit welke delen van Nederland de enquêtes zijn terugontvangen en hoe deze verdeling zich verhoudt tot de landelijke spreiding van alle non-profit verhuurders (tabel 1.2.).

Tabel 1.2. Landelijke spreiding respondenten in vergelijking met het totaal

| | landelijke spreiding van de respondenten | | landelijke spreiding totaal (Bron: ledenlijsten NWR/NCIV adressen van MVR0M) | |  |
|--------|--|-------|---|-------|---|
| | abs | % | abs | % | |
| Noord | 53 | 12.0 | 175 | 12.5 | |
| Oost | 86 | 19.5 | 223 | 15.9 | |
| Zuid | 102 | 23.1 | 321 | 22.9 | |
| West | 201 | 45.5 | 683 | 48.7 | |
| Totaal | 442 | 100.0 | 1.402 | 100.0 | |

Uit de tabel blijkt dat qua landelijke spreiding de respons representatief is.

Grootteklasse

Het aantal woningen, dat door de verhuurder wordt beheerd, is een goede maatstaf om de verhuurders in bepaalde grootteklassen in te delen. Het CBS hanteert de volgende klasseverdeling:

- klasse I : 0 - 600 woningen
- klasse II : 600 - 1800 woningen
- klasse III : 1800 - 4000 woningen
- klasse IV : 4000 woningen en meer

Tabel 1.3 geeft de grootteklasseverdeling van de respondenten, zoals deze is gekonstrueerd op basis van het door de verhuurders opgegeven aantal woningen, dat men beheert, in vergelijking met de landelijke cijfers.

Tabel 1.3. Grootteklasseverdeling van de respondenten in vergelijking met de landelijke grootteklasseverdeling

| | grootteklasseverdeling van de respondenten | | grootteklasseverdeling van woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven peildatum 1-7-'83 (Bron: MVR0M, afdeling huurzaken, cijfers voor intern gebruik) | |
|-----------------------------------|--|-------|---|-------|
| | abs | % | abs | % |
| klasse I - 0 - 600 woningen | 119 | 27.2 | 560 | 46.2 |
| klasse II - 600 - 1800 woningen | 144 | 33.0 | 340 | 28.0 |
| klasse III - 1800 - 4000 woningen | 108 | 24.7 | 210 | 17.3 |
| klasse IV - 4000 woningen en meer | 66 | 15.1 | 103 | 8.5 |
| totaal | 437 | 100.0 | 1.213 | 100.0 |

Tabel 1.3. leert dat in de steekproef de grote verhuurders (klasse IV) zijn oververtegenwoordigd ten koste van de kleine verhuurders (klasse I) die relatief minder in de respons zijn vertegenwoordigd.

Type woningen

In de enquête is ook gevraagd het soort woningen dat men beheert te vermelden. De tabellen 1.4. en 1.5. geven achtereenvolgens de hieruit gekonstateerde bouwjaarverdeling en de typeverdeling van de woningen die men beheert.

Tabel 1.4.: Aantal verhuurders in de steekproef verdeeld naar het bouwjaar van de woningen die men beheert.

| | abs | % |
|---|------------|--------------|
| uitsluitend naoorlogse woningen in beheer | 134 | 32.8 |
| overwegend naoorlogse woningen in beheer (meer dan 2/3) | 242 | 59.2 |
| bouwjaar bezit gespreid (aantal naoorlogse woningen in beheer groter dan 1/3, maar kleiner dan 2/3) | 17 | 4.2 |
| overwegend vooroorlogse woningen in beheer (meer dan 2/3) | 5 | 1.2 |
| uitsluitend vooroorlogse woningen in beheer | 11 | 2.7 |
| totaal | 409 | 100.0 |

Tabel 1.5.: Aantal verhuurders in de steekproef verdeeld naar het soort woningen dat men beheert.

| | abs | % |
|--|------------|--------------|
| uitsluitend eengezinshuizen in beheer | 98 | 25.3 |
| overwegend eengezinshuizen in beheer (meer dan 2/3) | 152 | 39.3 |
| type woningen bezit gespreid (aantal eengezinshuizen in beheer groter dan 1/3, maar kleiner dan 2/3) | 89 | 23.0 |
| overwegend meergezinshuizen in beheer (meer dan 2/3) | 39 | 10.1 |
| uitsluitend meergezinshuizen in beheer | 9 | 2.3 |
| totaal | 387 | 100.0 |
| Exkl. specifieke studentenhuisvesting | | |

Uit de tabellen 1.4. en 1.5. blijkt dat in de steekproef vooral verhuurders vertegenwoordigd zijn, die naoorlogse eengezinshuizen beheren. In hoeverre de boven vermelde verdeling van verhuurders naar het soort woningen dat men beheert representatief is, kan niet met recente landelijke cijfers worden geverifieerd.

Vergelijking met SAR-onderzoek

Door de SAR zijn 6 korporaties geënquêteerd met achtereenvolgens de volgende kenmerken.

| lidmaatschap koepels | landelijke spreiding | grootteklasse verdeling | bouwjaar woningen | type woningen | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------|---|--|---|
| NWR 3 | oost 2 | 0-600 won. | - uitsluitend naoorlogse woningen in beheer | 2 uitsluitend eengezinshuizen in beheer | 1 |
| NCIV 3 | zuid 2 | 600-1800 won. | - overwegend naoorlogse woningen in beheer (meer dan 2/3) | 4 overwegend eengezinshuizen in beheer (meer dan 2/3) | 1 |
| | west 2 | 1800-4000 won. | 6 ¹⁾ bouwjaar bezit gespreid (aantal naoorlogse woningen in beheer groter dan 1/3, maar kleiner dan 2/3) | - type woningen bezit gespreid (aantal eengezinshuizen in beheer groter dan 1/3, maar kleiner dan 2/3) | 3 |
| | | 400 won. en meer | - overwegend vooroorlogse woningen in beheer (meer dan 2/3) | - overwegend meergezinshuizen | 1 |
| | | | - uitsluitend vooroorlogse woningen in beheer | - in beheer (meer dan 2/3) | - |
| | | | | - uitsluitend meergezinshuizen in beheer | - |

1) bewuste selectie om de antwoorden vergelijkbaar te maken.

Konklusies

Resumerend kan vastgesteld worden dat de uiteindelijke respons van de TH-enquête redelijk overeenkomt met de beschikbare landelijke cijfers.

De representativiteit is echter niet voldoende statistisch te toetsen, omdat bruikbaar basismateriaal daarvoor ontbreekt.

Voor het doel van dit onderzoek - het schetsen van een beeld van het beleid van verhuurders bij zelfwerkzaamheid van huurders en het inventariseren van Nederlandse ervaringen m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid - biedt het beschikbare cijfermateriaal wel voldoende aanknopingspunten.

De uitkomsten van het SAR-onderzoek, zullen voor zover het de 6 schriftelijke enquêtes onder de non-profit verhuurders betreft, in het vervolg per hoofdstuk worden vermeld. Gezien het kleine aantal respondenten, moeten deze uitkomsten als zijnde illustratief worden gezien.

Die in Tabelle 1 aufgeführten Ergebnisse sind die Mittelwerte der 100 Proben, die in den verschiedenen Probenorten entnommen wurden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 2 angegeben.

Die in Tabelle 1 aufgeführten Ergebnisse sind die Mittelwerte der 100 Proben, die in den verschiedenen Probenorten entnommen wurden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 2 angegeben.

| Probenort | Parameter | Ergebnis |
|-------------|--------------|-------------|
| Probenort 1 | Parameter 1 | Ergebnis 1 |
| | Parameter 2 | Ergebnis 2 |
| | Parameter 3 | Ergebnis 3 |
| | Parameter 4 | Ergebnis 4 |
| | Parameter 5 | Ergebnis 5 |
| | Parameter 6 | Ergebnis 6 |
| | Parameter 7 | Ergebnis 7 |
| | Parameter 8 | Ergebnis 8 |
| | Parameter 9 | Ergebnis 9 |
| | Parameter 10 | Ergebnis 10 |

Die in Tabelle 1 aufgeführten Ergebnisse sind die Mittelwerte der 100 Proben, die in den verschiedenen Probenorten entnommen wurden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 2 angegeben.

Ergebnisse

Die in Tabelle 1 aufgeführten Ergebnisse sind die Mittelwerte der 100 Proben, die in den verschiedenen Probenorten entnommen wurden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 2 angegeben.

Die in Tabelle 1 aufgeführten Ergebnisse sind die Mittelwerte der 100 Proben, die in den verschiedenen Probenorten entnommen wurden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 2 angegeben.

Die in Tabelle 1 aufgeführten Ergebnisse sind die Mittelwerte der 100 Proben, die in den verschiedenen Probenorten entnommen wurden. Die Standardabweichungen sind in Tabelle 2 angegeben.

HOOFDSTUK 2 TOESTEMMINGSBELEID

Inleiding

Het soort doe-het-zelfactiviteiten, dat een huurder in zijn woning mag uitvoeren, is voor een groot deel afhankelijk van het beleid van zijn verhuurder. Doorgaans zal de verhuurder m.b.t. het reguliere huurdersonderhoud (binnenschilderwerk, behangen e.d.) soepeler zijn dan wanneer een huurder grootscheepse verbouwingen wil uitvoeren.

Er is verschil te maken tussen het formele en daadwerkelijke toestemmingsbeleid van de verhuurder, resp. hoe wordt het toestemmingsbeleid officieel door de verhuurder verwoord en hoe wordt dit beleid in de praktijk toegepast.

Een drietal vragen in de enquête heeft betrekking op het beleid van de verhuurders m.b.t. de vraag wat een huurder al dan niet mag veranderen in zijn woning. De eerste vraag betreft het formele beleid, m.n. of en hoe eventuele zelfwerkzaamheid in het huurkontraat geregeld is. Vervolgens komt het daadwerkelijk toegepaste beleid aan bod, d.m.v. een waslijst van activiteiten waarbij men per activiteit moest aangeven of men toestemming aan de huurder verleent deze zelf te (laten) uitvoeren.

Met de derde vraag is getracht te achterhalen of men konsekvent een vaste beleidslijn hanteert bij het al dan niet verlenen van toestemming voor zelfwerkzaamheid of dat men in bepaalde gevallen een uitzondering maakt.

Zo wordt gevraagd of het bouwjaar van een woning van invloed is op het toestemmingsbeleid.

Huurreglement

160 Verhuurders (37,9%) melden dat men in het huurreglement een passage heeft opgenomen over zelfwerkzaamheid. Door 111 verhuurders werd een desbetreffende kopie meegestuurd.

Een drietal standaard huurkontrakten komt voor:

- het klassieke model
- het NWR-model
- het NCIV-model

Daarnaast hanteert een aantal respondenten een huurkontraat dat sterk afwijkt van de bovengenoemde standaardkontrakten.

Meestal wordt in het huurreglement vermeld welk soort activiteiten tot het reguliere huurdersonderhoud hoort, voor welke activiteiten van de verhuurder toestemming nodig is en welke voorwaarden worden gesteld bij verhuizing.

Het NCIV-model is van de standaardkontrakten het meest vooruitstrevend wanneer het gaat om huurderszelfwerkzaamheid. Huurders mogen meer en de afwikkeling bij bewonerswisseling is soepeler geregeld.

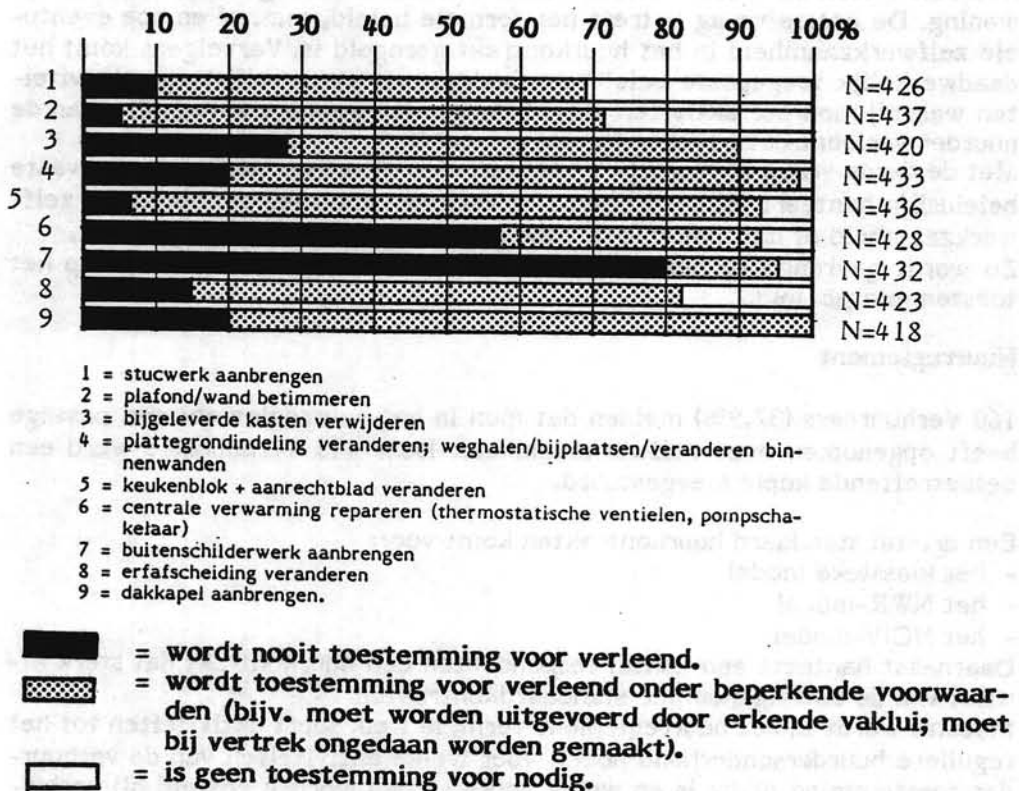
Voor verdere inhoudelijke bespreking van de (standaard)huurkontrakten en de juridische regelgeving die daaraan ten grondslag ligt, wordt verwezen naar working paper 7 in deze reeks getiteld "Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen", van prof. mr C.A. Adriaansens (Adriaansens, 1985).

Opvallend is dat zowel NCIV-leden gebruik maken van het NWR-model kon-
trakt als NWR-leden van het NCIV-kontrakt. Het eerste komt overigens
meer voor.

Feitelijk toestemmingsbeleid

De vraag over het feitelijk toestemmingsbeleid van de verhuurders luidt:
"Wat is uw beleid in de praktijk, wanneer huurders toestemming vragen zelf
werkzaamheden uit te mogen voeren in hun woning?"

T.a.v. een negental activiteiten kon men aangeven of de huurder geen toe-
stemming nodig heeft de activiteiten zelf te (laten) uitvoeren, of men hem
alleen onder bepaalde voorwaarden toestemming geeft of dat aan de huur-
der absoluut geen toestemming wordt verleend (figuur 2.1).



Figuur 2.1. Feitelijk toestemmingsbeleid

D.m.v. puntentoekenning is een gemiddelde waarde uit te rekenen, aan de hand waarvan een volgorde is samen te stellen m.b.t. het toestemmingsbeleid voor de genoemde activiteiten

| | |
|--|------------|
| Stel: "wordt nooit toestemming voor verleend" | = 0 punten |
| "wordt toestemming voor verleend onder beperkende voorwaarden" | = 1 punt |
| "is geen toestemming voor nodig" | = 2 punten |

De volgorde van bovengenoemde activiteiten waarvoor de verhuurders in toenemende mate toestemming verlenen is dan als volgt

| | Gemiddeld aantal punten |
|--|------------------------------------|
| 1 - buitenschilderwerk | 0.248 |
| 2 - centrale verwarming repareren (thermostatische ventielen, pompschakelaar) | 0.500 |
| 3 - dakkapel aanbrengen | 0.801 |
| 4 - plattegrondindeling veranderen; weghalen/bijplaatsen/veranderen binnenwanden | 0.811 |
| 5 - bijgeleverde kasten verwijderen | 0.836 |
| 6 - keukenblok/aanrechtblad veranderen | 1.011 |
| 7 - erfafscheiding veranderen | 1.035 |
| 8 - stucwerk aanbrengen | 1.204 |
| 9 - plafond/wand betimmeren | 1.249 |

Zoals valt te verwachten zijn de verhuurders het meest soepel t.a.v. veranderactiviteiten, die binnen de woning worden uitgevoerd en de woning en toebehoren zo min mogelijk "aantasten".

Uit de toelichting bij de gegeven antwoorden blijkt dat men zwaar tilt aan de problemen, die bij mutaties kunnen ontstaan; tijdens de bewoningsduur is men bereid een en ander door de vingers te zien, als het maar ongedaan gemaakt wordt bij verhuizing.

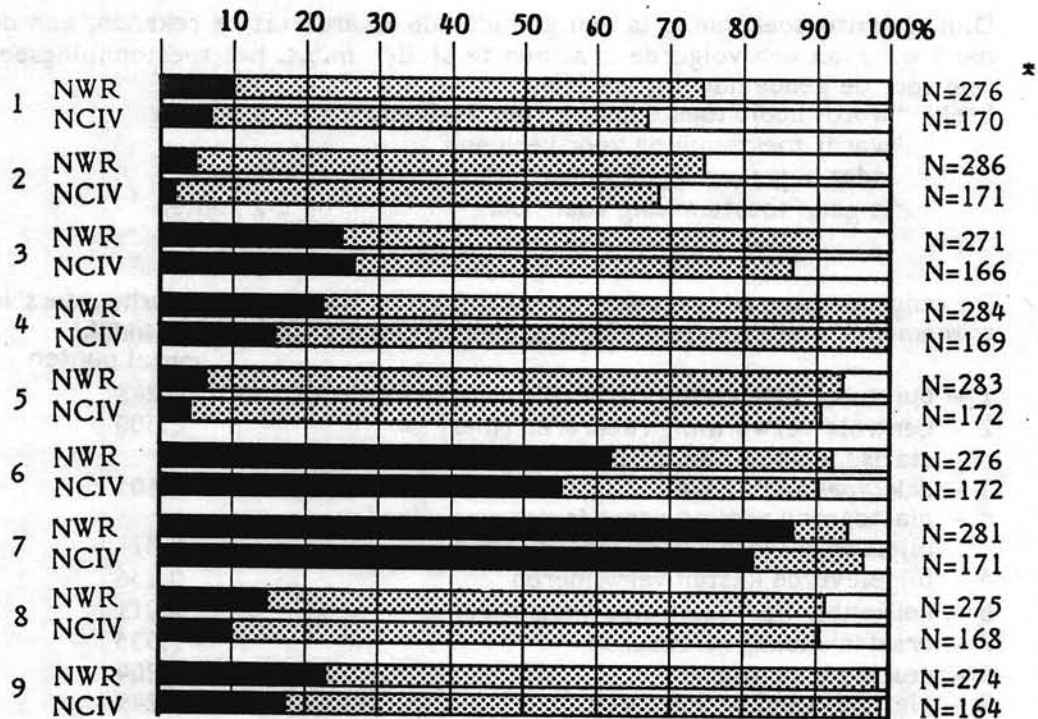
Vandaar dat men er bijv. op tegen is dat bijgeleverde kasten worden verwijderd; bij verhuizing moeten deze aanwezig zijn.

Dit feitelijke toestemmingsbeleid is over het algemeen een praktische uitwerking van hetgeen in het huurreglement wordt gemeld.

Het is dus niet zo dat de verhuurders "met de mond" een ander beleid voeren dan men in praktijk brengt. Doorgaans kunnen de bewoners van te voren weten waar ze aan toe zijn, als ze toestemming vragen voor veranderingen in hun woning.

Ofschoon de modelkontrakten van de NWR en het NCIV inhoudelijk sterk verschillen v.w.b. de soepelheid t.a.v. huurderszelfwerkzaamheid, is het feitelijke toestemmingsbeleid van de respektievelijke leden bijna gelijk.

Figuur 2.2 laat zien dat t.a.v. de ene activiteit de NWR-verhuurders makelijker toestemming geven en voor een andere activiteit juist NCIV-verhuurders soepeler zijn. Over het geheel gezien maakt het bijna geen verschil van welke koepelorganisatie de verhuurder lid is.



- 1 = stucwerk aanbrengen
- 2 = plafond/wand betimmeren
- 3 = bijgeleverde kasten verwijderen
- 4 = plattegrondindeling veranderen; weghalen/bijplaatsen/veranderen binnenwanden
- 5 = keukenblok + aanrechtblad veranderen
- 6 = centrale verwarming repareren (thermostatische ventielen, pompschakelaar)
- 7 = buitenschilderwerk aanbrengen
- 8 = erfafscheiding veranderen
- 9 = dakkapel aanbrengen.

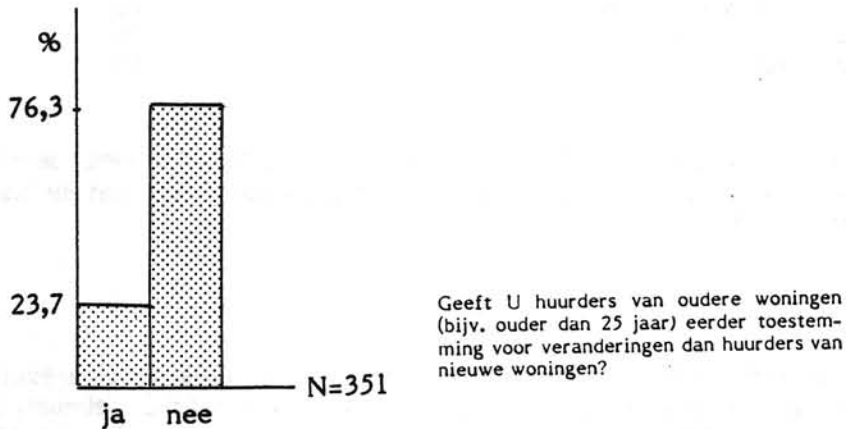
- = wordt nooit toestemming voor verleend.
- = wordt toestemming voor verleend onder beperkende voorwaarden (bijv. moet worden uitgevoerd door erkende vaklui; moet bij vertrek ongedaan worden gemaakt).
- = is geen toestemming voor nodig.

* Sommige samenwerkingsverbanden van corporaties stuurden namens de deelnemende corporaties een gezamenlijk enquêteformulier terug. In deze figuur is het totaal aantal respondenten soms groter dan 444, omdat rekening is gehouden met het totaal aantal corporaties, die gereageerd hebben (468 stuks).

Figuur 2.2. Feitelijk toestemmingsbeleid naar lidmaatschap van de koepelorganisatie

Konsekwent beleid

De meeste verhuurders passen in de praktijk konsekwent hun formele beleid toe. Ook voor huurders van oudere woningen wordt in principe geen uitzondering gemaakt (figuur 2.3)



Figuur 2.3. Toestemmingsbeleid t.a.v. oudere woningen

"Gelijke monniken, gelijke kappen" is de pakkende verklaring, die enkele respondenten voor deze beantwoording geven.

Sommigen geven ad-hoc meer toestemming aan bewoners van oudere woningen, omdat "oude woningen veelal geschikter zijn om te veranderen" en "nieuwbouw woningen meer voldoen aan hedendaagse eisen".

Ook bij deze vraag wijkt de beantwoording van de NWR-leden gemiddeld nagenoeg niet af van die van de NCIV-leden, resp. 22,9% 'ja' en 77,1% 'nee' voor de "NWR" en 23,7% 'ja' en 76,3% 'nee' voor het "NCIV".

Het toestemmingsbeleid hangt ook niet noemenswaardig samen met andere karakteristieken van de verhuurders, zoals de regionale spreiding, de grootteklasse en het type woningen dat men beheert.

Vergelijking met SAR-onderzoek

In het SAR-onderzoek is m.b.t. een groter aantal activiteiten gevraagd of de verhuurder er al dan niet toestemming voor geeft.

Voor een achttal vergelijkbare activiteiten is de volgorde van toestemming nagenoeg gelijk aan wat uit dit onderzoek blijkt, over het algemeen zijn de 6 door de SAR geënquêteerden echter soepeler.

| | Gemiddeld aantal punten |
|--|------------------------------------|
| 1 - buitenschilderwerk | 0.667 |
| 2 - dakkapel aanbrengen | 0.833 |
| 3 - plattegrondindeling veranderen; weghalen/ bijplaatsen/veranderen binnenwanden | 1.000 |
| 4 - keukenblok/aanrechtblad veranderen | 1.167 |
| 5 - bijgeleverde kasten verwijderen | 1.333 |
| 6 - erfafscheiding veranderen | 1.500 |
| 7 - stucwerk aanbrengen | 1.500 |
| 8 - plafond/wand betimmeren | 1.500 |

Van de 6 corporaties gaven er 5 niet eerder toestemming voor veranderingen aan bewoners van oudere woningen. Ook dat correspondeert met de hier gevonden uitkomsten.

Konklusies

Lang niet alle verhuurders hebben expliciet in het huurreglement geregeld wat huurders al dan niet mogen veranderen. Voor zover dat wel gebeurt, is het beleid in de praktijk meestal gelijk aan wat formeel wordt gesteld. Doe-het-zelf-activiteiten in de afwerkings sfeer worden het meest toegestaan; de uitrusting en inrichting van de woning veranderen mag minder vaak; dakkapel aanbrengen, centrale verwarming repareren en buitenschilderwerk uitvoeren zijn de voorgestelde activiteiten, waarvoor het minst vaak toestemming wordt verleend.

Eenduidigheid naar de bewoners wordt nagestreefd. Vandaar dat men bijv. niet snel bereid is voor oudere woningen uitzonderingen te maken en het feitelijke toestemmingsbeleid niet afwijkt van hetgeen in het huurreglement wordt gepresenteerd.

HOOFDSTUK 3 MUTATIEBELEID

Inleiding

Problemen met zelfwerkzaamheid van huurders doen zich vooral voor bij verhuizing. In tegenstelling tot de koopsector, waarbij de vertrekkende bewoner zelf een nieuwe bewoner zoekt en de prijsonderhandelingen voert, is in de huursektor een belangrijke rol weggelegd voor de verhuurder, de uiteindelijke eigenaar van de woning.

Behalve met de opvolgende bewoner heeft een zelfwerkzame huurder dus vooral ook met de verhuurder te maken.

Met name is van belang hoe de verhuurder op aangebrachte veranderingen reageert en welk onderscheid daarbij wordt gemaakt tussen schade en verbetering. Vragen die hierbij aan de orde komen zijn:

Welke veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt, welke veranderingen kunnen worden overgedaan aan de nieuwe bewoner en wat neemt de verhuurder zelf al dan niet tegen een vergoeding over?

In dit hoofdstuk passeren deze thema's achtereenvolgens de revue. Afgesloten wordt met de vraag of huurders meer mogelijkheden geboden zouden moeten worden zelf nieuwe huurders te zoeken, zodat vraag en aanbod iets beter op elkaar afgestemd kunnen worden.

Overname

Vraag 4 van de enquête luidt:

Welke van de hiernaast genoemde maatregelen treft U in de praktijk bij bewonerswisseling, wanneer de vertrekkende huurder veranderingen in de woning heeft aangebracht?

Meerdere maatregelen zijn mogelijk.

Tabel 3.1. geeft de maatregelen, zoals die in afnemende mate wordt toegepast.

Tabel 3.1.: Maatregelen m.b.t. aangebrachte veranderingen bij mutatie

| | Toegepast door (N=442) |
|--|---------------------------|
| 1. De vertrekkende en opvolgende huurder regelen onderling de overname | 82.4% |
| 2. Schade moet altijd door de vertrekkende huurder ongedaan worden gemaakt en kan niet door de opvolgende huurder worden 'overgenomen' | 63.1% |
| 3. De verhuurder neemt, zonder een vergoeding, verbeteringen over | 46.8% |
| 4. Alle veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt tenzij anders is afgesproken | 39.4% |
| 5. De verhuurder neemt, tegen een vergoeding, verbeteringen over | 26.7% |

Vele respondenten passen een combinatie van maatregelen toe. In tabel 3.2. zijn alle voor komende combinaties van maatregelen weergegeven zoals die in afnemende mate voor komen.

Tabel 3.2. - Genoemde combinaties van maatregelen m.b.t. aangebrachte veranderingen bij mutatie

| De vertrekkende en opvolgende huurders regelen onderling de overname | Schade moet altijd door de vertrekkende huurder ongedaan worden gemaakt en kan niet door de opvolgende huurder worden 'overgenomen' | De verhuurder neemt zonder een vergoeding, verbeteringen over | Alle veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt tenzij anders is afgesproken | De verhuurder neemt tegen een vergoeding verbeteringen over | Aantal maal aangekruist | |
|--|---|---|--|---|-------------------------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | abs | % |
| | | x | | | 53 | 11,9 |
| | x | x | | | 45 | 10,1 |
| | x | x | x | | 45 | 10,1 |
| x | x | x | | | 37 | 8,3 |
| x | x | x | x | | 29 | 6,5 |
| | x | x | x | x | 24 | 5,4 |
| x | | x | x | | 20 | 4,5 |
| x | x | x | | | 20 | 4,5 |
| | | x | x | | 20 | 4,5 |
| | x | x | x | x | 18 | 4,1 |
| | x | | x | | 14 | 3,2 |
| x | x | x | | x | 14 | 3,2 |
| | x | | | | 13 | 2,9 |
| | | | x | | 12 | 2,7 |
| x | | x | | | 11 | 2,5 |
| | | x | | x | 10 | 2,3 |
| x | | | | | 10 | 2,3 |
| x | x | x | | x | 9 | 2,0 |
| x | x | | x | | 8 | 1,8 |
| | | | x | | 6 | 1,4 |
| x | | x | | x | 5 | 1,1 |
| x | x | | | x | 5 | 1,1 |
| x | | x | x | | 4 | 0,9 |
| | | | x | | 4 | 0,9 |
| | x | | x | x | 3 | 0,7 |
| | x | | | x | 2 | 0,5 |
| x | x | | x | x | 2 | 0,5 |
| | x | | | x | 1 | 0,2 |
| x | | | x | | 1 | 0,2 |
| x | | | x | x | 1 | 0,2 |
| | | | x | | 1 | 0,2 |
| | | | | x | 1 | 0,2 |
| 174 (39,4) | 279 (63,1) | 364 (82,4) | 207 (46,8) | 118 (26,7) | Totaal 442 | 100,0 |

De meest toegepaste maatregel is 'overname regelen de vertrekkende en opvolgende huurder onderling'. In de praktijk lijken daar dus weinig bezwaren tegen te zijn. Uit jurisprudentie blijkt echter dat aan overname heel wat haken en ogen kunnen zitten.

Alles wat aard- en nagelvast aan de woning verbonden is, wordt bij verhuizen eigendom van de verhuurder. Verbeteringen kunnen in zo'n geval bij de puntentelling op grond van het woningwaarderingstelsel voor de opvolgende huurder betrokken worden.

Wanneer niet de verhuurder maar de huurder overnamekosten betaalt voor deze verbeteringen, ontstaan er problemen. Adriaansens beschrijft in zijn eerder genoemde rapport "Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen" (Adriaansens, 1985) een geval in Amsterdam, waar de opvolgende huurders een aanzienlijk bedrag aan overname hadden betaald voor een aantal verbeteringen, terwijl op grond van dezelfde verbeteringen de huur werd verhoogd. Na een aanvankelijke rechterlijke uitspraak, waarin de huurverhoging bleef gehandhaafd, maar de overnamekosten moesten worden terugbetaald, werd in hoger beroep bepaald dat hetgeen voor een zittende bewoner geldt, nl. dat zelf aangebrachte voorzieningen niet mogen worden meegenomen in de puntentelling, ook voor zijn opvolger geldt. De huurverhoging is uiteindelijk teruggedraaid.

Bovenstaand probleem geldt vooral voor de commerciële huursektor, in de sociale huursektor zal de verhuurder uit principe geen voordeel proberen te halen uit de investeringen van zijn huurders.

Een sociale verhuurder stelt zich daarentegen ten doel te zorgen voor goede goedkope woningen voor opvolgende generaties huurders. Verplichte harmonisatie ten gevolge van aangebrachte voorzieningen kan deze doelstelling hinderen.

Door sommige luxe verbeteringen kunnen bovendien de onderhoudskosten voor de verhuurder toenemen. Zowel schade als buitensporige investeringen moeten i.v.m. de herverhuurbaarheid worden vermeden.

Vandaar dat de verhuurder de woning bij mutatie dikwijls zelf controleert t.a.v. de oorspronkelijke staat en de opvolgende bewoner laat tekenen voor de wijzigingen, op een overdrachtsformulier o.i.d.

Overname door de verhuurder

Maar weinig verhuurders, iets meer dan een kwart, zeggen de vertrekkende huurder een vergoeding te geven voor aangebrachte verbeteringen.

De helft accepteert verbeteringen, maar betaalt er niets voor, volgens de beantwoording van vraag 4 van de enquête.

Uit de antwoorden op vraag 5 (1) blijkt daarentegen dat het aantal verhuurders dat verbeteringen accepteert, niet veel groter is dan het aantal verhuurders dat er een vergoeding voor betaalt. Er is alleen verschil in het aantal gevallen waarin zo iets voorkomt.

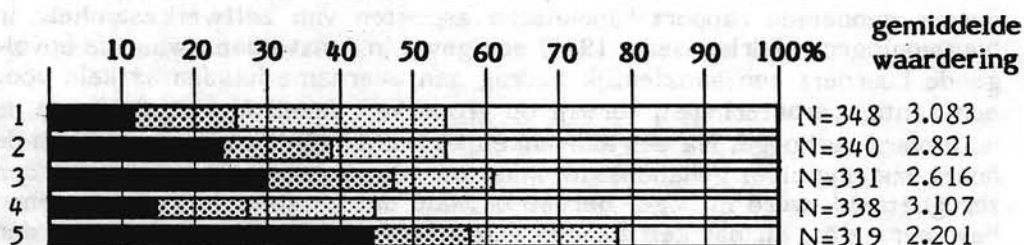
In 1983 namen 103 verhuurders verbeteringen van vertrekkende huurders over zonder daarvoor een vergoeding te betalen, bij gemiddeld 22 mutaties per verhuurder.

- (1) "Hoe vaak kwam het in 1983 voor dat U kwaliteitsverhogende veranderingen van een huurder overnam? Met of zonder vergoeding?"





In datzelfde jaar gaven 107 verhuurders wel een vergoeding voor aangebrachte verbeteringen, maar slechts bij gemiddeld 5 mutaties.

Bij vraag 6 van de enquête werd een aantal problemen gesteld, die op kunnen treden als de verhuurder een vergoeding aan de vertrekkende huurder verstrekt.

In fig. 3.1. is te zien hoe zwaar de genoemde problemen voor verhuurders wegen. Door de beoordeling te kwantificeren is een gemiddelde waardering te berekenen.



- 1 = Vaststellen van de overnameprijs
- 2 = Onderhoudsverplichting van de verhuurder
- 3 = Vervangingsverplichting van de verhuurder
- 4 = Optreden van huurverschillen binnen één kompleks
- 5 = Huurprijsstijging, met de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep komt.

| | | |
|---|----------------------------------|------------|
|  | = groot probleem | (waarde 1) |
|  | = geen groot/geen klein probleem | (waarde 2) |
|  | = klein probleem | (waarde 3) |
|  | = geen probleem | (waarde 4) |

Figuur 3.1. Problemen t.a.v. vergoeding voor aangebrachte verbeteringen

Als problemen beschouwt men in afnemende mate van belangrijkheid:

1. huurprijsstijging, met de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep komt;
2. vervangingsverplichting van de verhuurder;
3. onderhoudsverplichting van de verhuurder;
4. vaststellen van de overnameprijs;
5. optreden van huurverschillen binnen één kompleks.

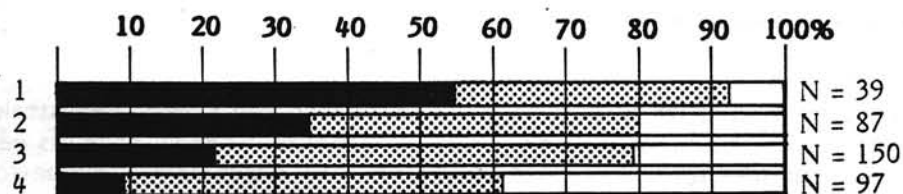
Ook hieruit blijkt weer dat sociale verhuurders vooral moeite hebben met het verhogen van de huurprijs ten gevolge van een toegenomen kwaliteit.

Konflikten

In de sociale huursektor verloopt de afwikkeling bij mutaties niet altijd even gladjes. Bij 23,9% van de verhuurders heeft het beleid m.b.t. aangebrachte veranderingen meermalen tot conflicten geleid. Bij iets meer dan de helft komt dat zelden voor (vraag 7, N = 435).

De conflicten spitsen zich hoofdzakelijk toe op situaties dat de woning moet worden teruggebracht in de oude staat en de vertrekkende huurder de schade in rekening wordt gebracht, omdat de verhuurder de veranderingen niet accepteert en omdat de nieuwe huurder niet tot overname bereid is.

Opvallend is dat verhuurders die meergezinshuizen beheren vaker met conflicten te maken hebben dan verhuurders van eengezinshuizen (figuur 3.2.). (Dit kan echter samenhangen met de mutatiegraad die bij woningen in meergezinshuizen gemiddeld veel hoger is dan bij eengezinshuizen, en/of de verschillen in bewonerskenmerken tussen deze beide woonvormen).



1- aantal woningen in meergezinshuizen* in beheer > 2/3

* (exkl. studentenhuysvesting)

2- 1/3 < aantal woningen in meergezinshuizen in beheer < 2/3

3- aantal woningen in meergezinshuizen in beheer < 1/3

4- geen meergezinshuizen in beheer

Heeft Uw huidige beleid t.a.v. door huurders aangebrachte veranderingen wel eens tot conflicten geleid?

■ = ja, meermalen

▨ = zelden

□ = nee

Figuur 3.2. Hoeveelheid conflicten naar type verhuurder

Verruimen toewijzing

Eén van de oplossingen voor de hierboven geconstateerde problemen is misschien het verruimen van mogelijkheden voor het aansluiten van vraag en aanbod op elkaar.

Wanneer de vertrekkende huurder en de nieuwe gegadigde niet tot een bevredigend akkoord zouden kunnen komen, zou de vertrekkende huurder in staat gesteld kunnen worden met andere nieuwe huurders te onderhandelen. In de meeste gevallen zal het nodig zijn hiervoor de toewijzingsregels aan te passen.

De verhuurders zijn zeer negatief over dit idee, getuige de beantwoording van vraag 8 van de vragenlijst (tabel 3.2.).

Tabel 3.2. - Mening over verruiming van de toewijzing.

De vraag luidde:

Vindt U dat bij bewonerswisseling de toewijzing o.a. moet afhangen van de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen, zodat de vertrekkende huurder en nieuwe huurder 'bij elkaar gezocht' kunnen worden i.v.m. overname?

| | Abs. | % |
|-------------|------|-------|
| ja | 33 | 7.6 |
| geen mening | 24 | 5.6 |
| nee | 375 | 86.8 |
| totaal | 432 | 100.0 |

Onder verwijzing naar de 'woningnood' hanteert men nog steeds zeer strakke urgentieregels. De nieuwe huurder moet beschermd worden, of zoals één van de respondenten toelichtte "nee, want hierdoor wordt de nieuwe bewoner geprest veel geld te betalen om snel een huis te krijgen, dit kan pas bij een ruime woningmarkt". Dit argument is in delen van de woningmarkt waar schaarste overheerst, doorslaggevend.

Aan de problemen van de vertrekkende huurder wordt meestal voorbijgegaan, van hem wordt verwacht dat hij op de hoogte is van het beleid van de verhuurder. In situaties waar de herverhuurbaarheid juist soms tot problemen leidt (b.v. moeilijk verhuurbare flats), is een verruiming van de toewijzingsregels in de hier bedoelde zin het overwegen waard.

Niet alleen conflicten met de vertrekkende huurder, maar ook het mutatieonderhoud zouden op deze wijze wellicht teruggedrongen kunnen worden, omdat de nieuwe huurder zelf het mutatieonderhoud niet nodig vindt of zelf een deel van dit mutatieonderhoud uitvoert. Zelfs is denkbaar dat de nieuwe huurder mutatieverbeteringen aanbrengt.

Afgezien van het bij figuur 3.2. gekonstateerde verband tussen het soort woningen dat men beheert en het aantal conflicten bij mutatie werd verder geen verband gekonstateerd tussen de kenmerken van de verhuurders en het mutatiebeleid.

Vergelijking met SAR-onderzoek

In het SAR-onderzoek is de vraagstelling m.b.t. het mutatiebeleid dusdanig anders geformuleerd, dat een goede vergelijking van de uitkomsten niet mogelijk is.

Konklusies

Terwijl rond de overnameproblematiek de juridische discussies nog niet afgesloten zijn, vindt overname in de sociale huursektor in grote mate plaats. Deze overname is een zaak tussen huurders.

De verhuurder neemt zelden verbeteringen van een vertrekkende huurder over, bij uitzondering geeft men er een vergoeding voor. Men wordt vooral hiertoe weerhouden door de vrees dat de woning (door de kwaliteitsverhoging) buiten de huurprijs van de doelgroep valt en door de vrees dat de onderhoudskosten voor de verhuurder stijgen.

Bij huurderswisselingen wordt vooral rekening gehouden met de belangen van de komende huurder; over een voorstel om de vertrekkende huurder in staat te stellen "een koper" voor zijn gedane investeringen te vinden, wordt negatief geoordeeld.

The first of these is the fact that the
 second part of the book is devoted to
 the study of the history of the
 movement for the abolition of
 slavery in the United States.
 The author has done this in a
 very interesting and readable
 manner, and has also included
 a number of illustrations which
 are of great value to the
 student of the subject.

HOOFDSTUK 4 RENOVATIEBELEID

Inleiding

Soortgelijke problemen, als bij mutatie gelden, spelen ook voor een deel bij voorgenomen renovatie. Op papier kunnen de woningen bouwtechnisch en/of woontechnisch verouderd lijken, zodat de verhuurder plannen ontwikkelt om de woningen te verbeteren; maar bij opname van de woningen is het niet uitzonderlijk als de bewoners zelf in de loop der tijd de woningen blijken te hebben aangepast. Verfraaiingen en woontechnische verbeteringen vormen daarbij de meest voorkomende doe-het-zelf-activiteiten.

De verhuurder wordt gekonfronteerd met activiteiten van bewoners waarop verschillend gereageerd kan worden: ofwel de botte bijl methode (= alles ongedaan maken), ofwel overnemen en mogelijkheden vinden om de veranderingen op de een of andere manier in te passen. Dit laatste kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door binnen één kompleks gedifferentieerd te renoveren waarbij met individuele bewoners rekening wordt gehouden.

In dit hoofdstuk komt aan de orde hoe verhuurders denken over het al of niet inpassen van zelfaangebrachte veranderingen in een renovatieplan en welke ervaringen men heeft met een of andere vorm van gedifferentieerd renoveren.

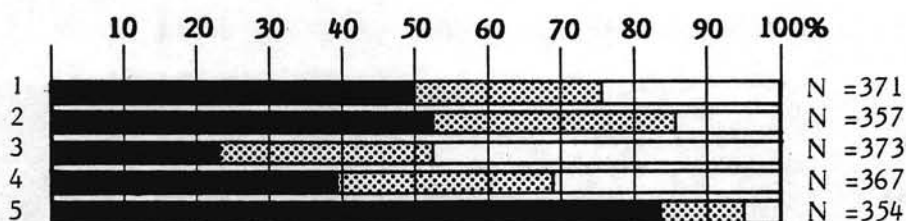
Inpassen veranderingen

Wanneer door de huurder aangebrachte veranderingen niet in het renovatieplan passen kan de verhuurder kiezen uit een drietal maatregelen:

1. de veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt;
2. de veranderingen worden (deels) ingepast;
3. de woning wordt overgeslagen bij de renovatie.

Bij de eerste twee maatregelen die naast elkaar kunnen plaatsvinden, kan de verhuurder al dan niet een vergoeding geven aan de huurder.

Figuur 4.1. geeft de mening van de respondenten m.b.t. de voorgestelde maatregelen.



- 1 De aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt geen vergoeding.
- 2 De aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt wél een vergoeding.
- 3 De aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt geen vergoeding.
- 4 De aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt wél een vergoeding.
- 5 De woning wordt 'overgeslagen' bij het renoveren.

Stel dat U van plan bent een aantal van Uw woningen te gaan renoveren. Bij opname blijkt dat enkele bewoners veranderingen* hebben aangebracht, die op zich van voldoende kwaliteit zijn, maar die afwijken van de te bereiken nieuwe situatie. Wat vindt U dan van de hierboven genoemde oplossingen, dus voor gevallen dat door een huurder aangebrachte veranderingen niet in een renovatieplan passen?
 Wilt U per oplossing Uw mening geven?

* van welke aard dan ook.

- = slechte oplossing
- = geen goede/geen slechte oplossing
- = goede oplossing

Figuur 4.1. Mening over voorgestelde oplossingen voor inpassen van aangebrachte veranderingen in een renovatieplan

Men voelt veruit het meeste voor het inpassen van de veranderingen. Zowel wanneer de veranderingen worden ingepast, als wanneer ze ongedaan worden gemaakt, vindt men het geven van een vergoeding een minder goede maatregel.

Gedifferentieerd renoveren

In principe zijn er vier verschillende manieren mogelijk om te variëren met renovatie-ingrepen, de keuzemogelijkheden voor bewoners zijn - van meest grove tot meest gedetailleerde variatie - als volgt te karakteriseren:

- 1- keuze uit renovatieniveaus (groot onderhoud, midden niveau renovatie, hoog niveau renovatie);
- 2- keuze uit verbeteringspakketten;
- 3- keuze uit deelverbeteringen waarmee een individueel verbeteringspakket wordt samengesteld;
- 4- keuze uit meer- en minderwerk.

Door 172 respondenten (38.7%) werd aangegeven dat men één of meer van deze vormen van gedifferentieerd renoveren heeft toegepast.

Iets meer dan een kwart (27.7%) van de respondenten heeft ervaring met 'de keuze uit meer- en minderwerk'; 23.5% van de respondenten heeft ervaring met 'keuze uit verbeteringspakketten'; 20.7% met 'keuze uit renovatieniveaus' en 20,1% tenslotte met 'keuze uit deelverbeteringen'.

Er is ook gevraagd naar de aantallen woningen die gedifferentieerd zijn of worden gerenoveerd.

In totaal zeggen de respondenten 17.056 vooroorlogse (gem. 44 woningen/respondent) en 23.437 naoorlogse woningen (gem. 61 woningen/respondent) op een of andere manier gedifferentieerd te hebben gerenoveerd.

De respondenten zijn gezamenlijk voornemens ca. 30.000 woningen gedifferentieerd te gaan renoveren (gem. 12 vooroorlogse woningen/respondent en gem. 66 naoorlogse woningen/respondent).

De verhuurders, die gedifferentieerd renoveren hebben toegepast, geven daarvoor de volgende motieven op:

- sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de kwaliteit van de woning na verbetering (genoemd door 59.3% van de respondenten die gedifferentieerd hebben gerenoveerd);
- sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de betaalbaarheid van de woning na verbetering (57.0%);
- door bewoners aangebrachte veranderingen (41.9%).

Door 21 respondenten werden nog andere motieven genoemd, die meestal op specifieke gevallen berustten, zoals 'de bewoners wensen geen tijdelijke verhuizing' en 'veel verschillende woningtypes binnen een kompleks, elk type vraagt een specifieke aanpak'.

De door bewoners aangebrachte veranderingen hebben dus niet de hoogste prioriteit om variatie te brengen in de renovatie-ingreep.

Bij toepassing van gedifferentieerd renoveren wordt de huurverhoging meestal bepaald op basis van het (geschatte) verschil in verbeteringskosten per woning (toegepast door 55.3% van de respondenten). Een herberekening van het aantal punten en verandering van de huurprijs op basis van het verschil in puntenwaardering wordt slechts in ongeveer een derde van de gevallen toegepast (35.8%). De overige verhuurders, die gedifferentieerd gerenoveerd hebben (14.5%), stellen de nieuwe huurprijs op een andere manier vast, zoals bijv. d.m.v. 'vergelijkingshuren', 'de oude 2 ½ %-regeling', en 'eenmalige vergoeding'.

Noch t.a.v. het beleid met betrekking tot het inpassen van zelfwerkzaamheidsactiviteiten in een renovatieplan, noch t.a.v. de ervaring met gedifferentieerd renoveren kon een verband aangetoond worden met het lidmaatschap van de koepel, de grootteklasse van de verhuurder, de landelijk spreiding of het type woningen dat men beheert.

Vergelijking met SAR-onderzoek

De 6 corporaties van het SAR-onderzoek hebben een meer dan gemiddelde positieve instelling t.a.v. het inpassen van zelfwerkzaamheid in een renovatieplan. Vier corporaties (67%) vinden het een goede maatregel als de verandering gehandhaafd blijft en de huurder tevens een vergoeding krijgt. In hoeverre de beperkte anonimiteit aan dit sociaal wenselijke antwoord debet is, is niet te achterhalen.

Bovendien zeggen 5 SAR-respondenten op een of andere manier ervaring te hebben met gedifferentieerd renoveren; ook dit is relatief veel.

Konklusies

Wanneer veranderingen zijn aangebracht in een woning, die men van plan is te gaan renoveren, vinden de meeste respondenten het inpassen van de veranderingen de beste oplossing. De bewoners een vergoeding geven voor de zelfwerkzaamheidsactiviteiten wordt over het algemeen door de respondenten afgewezen. De renovatie overslaan vindt men het meest uit den boze.

Gedifferentieerd renoveren is het toepassen van verschillende renovatieingrepen. Aangebrachte veranderingen zijn niet het belangrijkste motief om variatie te brengen in de renovatie-ingreep. Gedifferentieerd renoveren, op verschillende niveaus, is door ca. 40% van de non-profit verhuurders toegepast en gebeurt meestal om tegemoet te komen aan bewonerswensen t.a.v. de situatie naar de verbetering.

HOOFDSTUK 5 EXPERIMENTEN

Inleiding

Behalve het peilen van de mening van non-profit verhuurders m.b.t. zelfwerkzaamheid van hun huurders, beoogde de enquête een inventarisatie te leveren van Nederlandse ervaringen met experimenten op dit gebied.

Voor het eerst genoemde doel zou een steekproef onder non-profit verhuurders voldoende zijn; het tweede maakte het noodzakelijk de vragenlijst onder alle verhuurders, aangesloten bij de NWR of het NCIV, te verzenden. Omdat slechts een kleine helft van de vragenlijsten ingevuld is terugontvangen, is zo'n integrale inventarisatie helaas niet mogelijk gebleken.

Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk aan bod:

- de specifieke ervaringen m.b.t. experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid;
- de mening over mogelijkheden voor kaskobouw in de huursektor;
- gewenste aanpassing van de regelgeving m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid.

Ervaring

In vraag 16 is gevraagd welke ervaring, in de ruimste zin, de respondenten hebben m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid, t.w.:

Heeft U ervaring met huurderszelfwerkzaamheid, waarbij U als korporatie een rol speelde als initiatiefnemer, organisator en/of coördinator van doe-het-zelfactiviteiten van huurders?

De oogst is schamel. Ofschoon 90 respondenten melden op een of andere manier ervaring te hebben met huurderszelfwerkzaamheid (zie tabel 5.1.), bleek bij verdere telefonische navraag de aard en omvang van de ervaring zeer beperkt.

Bijlage 2, tabel 16 geeft alle toelichtingen, die schriftelijk in de enquête of bij navraag mondeling werden gegeven.

Over enkele specifieke ervaringen, zoals bijv. het huurkaskoprojekt in Huisen - waar de toekomstige huurders hun woning zelf afbouwen -, de gezamenlijke initiatieven van een drietal corporaties in het oosten van het land om een kaskoprojekt te starten en enkele scheiding-drager-inbouwprojekten zal afzonderlijk worden gerapporteerd, zodat uitgebreider op deze speciale gevallen kan worden ingegaan.

Over het algemeen behelste de ervaring echter kleinschalige projekten, zoals:

- het door de bewoner laten aanbrengen van tegelwerk bij keukenrenovatie;
- het laten uitvoeren van sloopwerkzaamheden voorafgaand aan renovatie;

- mutatie-onderhoud door nieuwe huurders laten verrichten;
- door de bewoners zelf schuren en andere (kleine) bijbouwsels laten aanbrengen;
- bij de verbouwing van een oud-klooster tot jongerenhuisvesting een deel van de aannemerswerkzaamheden aan de toekomstige bewoners uitbesteden;
- bij renovatie van naoorlogse woningen, alleen groot-onderhoud plegen en de bewoners het binnenwerk zelf laten doen, zoals lavet vervangen door een douche;
- i.p.v. het heffen van service-kosten, het zelf laten schoonhouden van galerijen en trappenhuizen en het onderhouden van gemeenschappelijk groen.

In tabel 5.1 is te zien hoeveel respondenten al dan niet ervaring hebben met huurderszelfwerkzaamheid en hoe men in de toekomst wil omgaan met huurderszelfwerkzaamheid.

Tabel 5.1. Ervaring met huurderszelfwerkzaamheid

| | Abs. | % |
|--|------------|--------------|
| 1. We hebben ervaringen opgedaan, maar doen het nooit weer | 5 | 1.2 |
| 2. We hebben ervaringen opgedaan, en hebben voorlopig geen nieuwe initiatieven | 12 | 2.8 |
| 3. We hebben ervaringen opgedaan, en gaan er in dezelfde lijn mee door | 36 | 8.5 |
| 4. We hebben ervaringen opgedaan, stellen ons beleid bij en gaan er op andere wijze mee door | 5 | 1.2 |
| 5. We hebben ervaring opgedaan maar de lijn voor de toekomst is nog niet bepaald | 22 | 5.2 |
| 6. We hebben ervaring (kombinatie aangekruist van bovenstaande 5 antwoordmogelijkheden) | 10 | 2.3 |
| 7. We hebben geen ervaringen opgedaan, maar hebben wel plannen | 27 | 6.3 |
| 8. We hebben geen ervaringen opgedaan en hebben ook geen plannen | 309 | 72.5 |
| Totaal | 426 | 100.0 |

De vergoeding voor de zelfwerkzaamheidsinspanning wordt meestal direct eenmalig verrekend, bijv. door een financiële vergoeding, door het leveren

van extra, luxer materiaal of door het lager vaststellen van een eventuele huurverhoging bij renovatie. Zodoende wordt de woning verder in het normale beheer ingepast, wat bijvoorbeeld inhoudt dat bij mutatie de verhuurder niets meer vergoedt.

Huurkaskobouw

Zelfwerkzaamheid van huurders zou bevorderd kunnen worden door bij nieuwbouw een deel van de bouwwerkzaamheden door de toekomstige bewoners te laten uitvoeren.

In de enquête werd de mening van de verhuurders hierover als volgt gevraagd:

"In de koopsector heeft zelfwerkzaamheid de laatste jaren een vlucht genomen met de zogenaamde kaskobouw. Hierbij bouwen de toekomstige bewoners een door de aannemer geleverd kasko zelf af. Stel dat toekomstige huurders ook de mogelijkheid zou worden geboden uitsluitend een kasko te huren en de daaraan toe te voegen woningonderdelen 'de nabouw' zelf aan te schaffen en te beheren.

Ziet U iets in kaskobouw in de huursektor?"

Over het algemeen staat men hier negatief tegenover, blijkens tabel 5.2.

Tabel 5.2. Mening over huurkaskobouw

Kaskobouw in de huursektor:

| | Abs | % | % |
|--|-----|-------|---------------|
| 1. Zie ik niets in | 164 | 38.3 | |
| 2. Zie ik niets/weinig in | 4 | 0.9 | 75,6 negatief |
| 3. Zie ik weinig in | 156 | 36.4 | |
| 4. Zie ik niet veel/ niet weinig in | 61 | 14.3 | 14,3 neutraal |
| 5. Zie ik veel in | 33 | 7.7 | |
| 6. Zie ik veel/zeer veel in | 1 | 0.2 | 10,0 positief |
| 7. Zie ik zeer veel in | 9 | 2.1 | |
| Totaal | 428 | 100.0 | 100.0 |

De gemiddelde waardering is in een soort gemiddeld rapportcijfer uit te drukken, door de 7 verschillende antwoordcategorieën over een 10-puntschaal te verdelen.

De algemeen gemiddelde waardering is dan als volgt te berekenen:

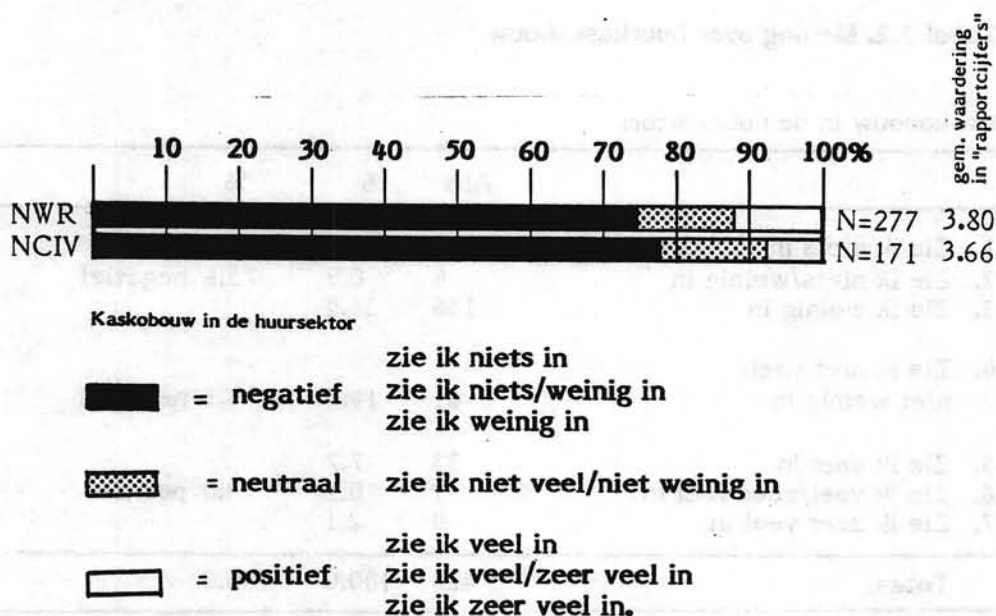
| | | | | |
|-----|---|---|---|------|
| 164 | x | 1 | x | 10/7 |
| 4 | x | 2 | x | " |
| 156 | x | 3 | x | " |
| 61 | x | 4 | x | " |
| 33 | x | 5 | x | " |
| 1 | x | 6 | x | " |
| 9 | x | 7 | x | " |

Totaal 1118 x 10/7 = 1597.1

1597.1 : 428 (= N) = 3.73 (= gem. waardering in 'rapportcijfers')

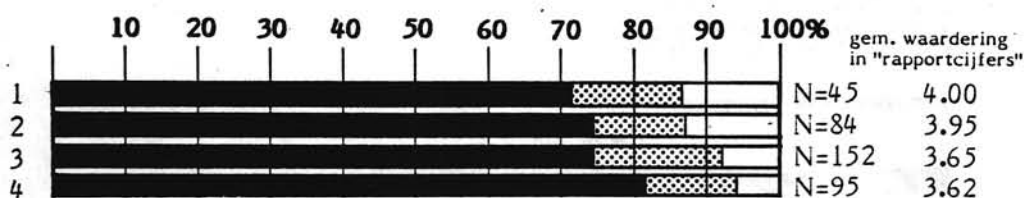
Bij het toestemmingsbeleid m.b.t. zelfwerkzaamheid kwam al eerder aan de orde dat het beleid van verhuurders aangesloten bij de NWR of het NCIV niet wezenlijk van elkaar verschilt.

Dit gaat ook op voor de mening t.a.v. huurkaskobouw. Verhuurders, die lid zijn van het NCIV, staan iets minder positief tegenover het omschreven voorstel voor kaskobouw; het verschil met NWR-leden is echter zeer miniem (figuur 5.1.).



Figuur 5.1. Mening over huurkaskobouw naar lidmaatschap koepelorganisatie

In figuur 3.2. was te zien dat respondenten die verhoudingsgewijs veel woningen in meergezinshuizen beheren meer conflicten hebben met hun huurders t.a.v. zelfaangebrachte veranderingen. Toch staan zij gemiddeld iets positiever tegenover huurkaskobouw dan verhuurders met overwegend eengezinshuizen in beheer (figuur 5.2.).



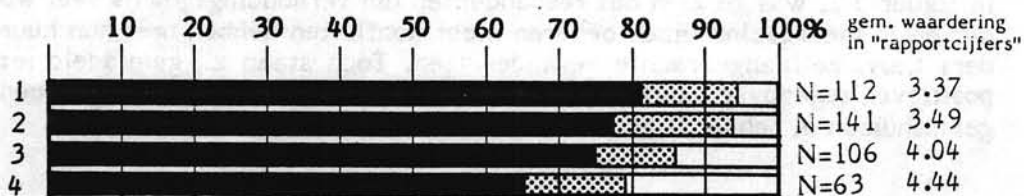
- 1- aantal woningen in meergezinshuizen* in beheer > 2/3
*(exkl. studentenhuysvesting)
- 2- 1/3 < aantal woningen in meergezinshuizen in beheer < 2/3
- 3- aantal woningen in meergezinshuizen in beheer < 1/3
- 4- geen meergezinshuizen in beheer

Kaskobouw in de huursektor

- = negatief zie ik niets in
 zie ik niets/weinig in
 zie ik weinig in
- = neutraal zie ik niet veel/niet weinig in
- = positief zie ik veel in
 zie ik veel/zeer veel in
 zie ik zeer veel in.

Figuur 5.2. Mening over huurkaskobouw naar aard van het woningbezit

Het is mogelijk dat men - door de ervaring wijs geworden - positiever staat tegenover zelfwerkzaamheid, omdat hierdoor conflicten kunnen worden vermeden. Wanneer zelfwerkzaamheid structureel wordt geaccepteerd zal er immers een algemeen toepasbare sluitende regeling voor bijvoorbeeld mutaties gevonden moeten worden. Een dergelijke toelichting wordt door de respondenten zelf echter niet vermeld.



- 1 grootteklasse 0-599 won.
- 2 grootteklasse 600-1799 won.
- 3 grootteklasse 1800-3999 won.
- 4 grootteklasse 4000 won. en meer

Kaskobouw in de huursektor

- = **negatief**
 - zie ik niets in
 - zie ik niets/weinig in
 - zie ik weinig in

- = **neutraal**
 - zie ik niet veel/niet weinig in

- = **positief**
 - zie ik veel in
 - zie ik veel/zeer veel in
 - zie ik zeer veel in.

Figuur 5.3. Mening over huurkaskobouw naar de grootteklasse van de verhuurders

Tenslotte is opvallend dat de grote verhuurders enthousiaster zijn voor huurkaskobouw dan de kleinere verhuurders (figuur 5.3.). Een verklaring hiervoor is moeilijk te geven. Wellicht zijn grote verhuurders iets meer vertrouwd met de gedachte van kaskobouw dan kleine verhuurders.

De argumenten, waarop de respondenten hun mening baseren voor resp. de negatieve en positieve beoordeling van huurkaskobouw zijn (gerangschikt naar meest genoemd tot minst genoemd argument):

Negatieve mening

t.a.v. huurkaskobouw

| | Aangekruist door (N=391): | |
|---------------------------------------|---------------------------|------|
| | abs. | % |
| herverhuurbaarheid | 284 | 72.6 |
| onderhoud | 225 | 57.5 |
| benodigde handigheid/kennis | 173 | 44.2 |
| schaderisiko | 142 | 36.3 |
| inpassing in planning van de aannemer | 43 | 11.0 |

**Positieve mening
t.a.v. huurkaskobouw**

| | Aangekruist door (N=391): | |
|----------------------------|---------------------------|------|
| | abs. | % |
| keuzevrijheid van bewoners | 73 | 18.7 |
| eventuele besparing | 44 | 11.3 |

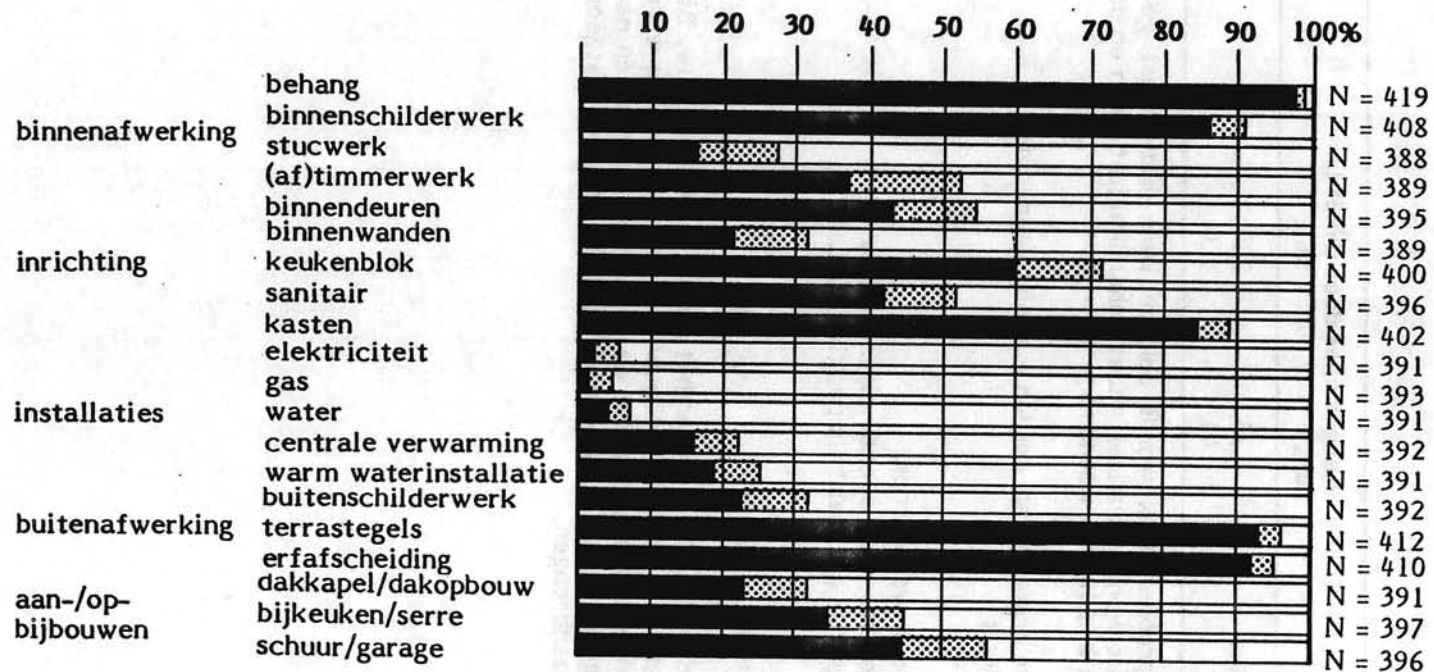
De herverhuurbaarheidsproblematiek wordt ook nu weer het meest genoemd. De oorspronkelijke woningkwaliteit moet gehandhaafd blijven en de opvolgende huurder moet beschermd worden.

Als aanvullende negatieve argumenten werden o.a. nog genoemd:

- geen animo bij bewoners;
 - vergoedingsregeling;
 - huurharmonisatie;
 - hoeveelheid werk voor de verhuurder;
 - wordt een chaos en een bron van ellende bij mutaties.
- Eén verhuurder noemde de 'flexibiliteit' als positief punt.

Uitwerking huurkaskobouw benadering

In de enquête is verder doorgeborduurd over het thema huurkaskobouw. Bij vraag 18 werd verondersteld dat huurkaskobouw mogelijk zou zijn en werd gevraagd waar de respondenten in dat geval de grens tussen kasko en nabouw zouden leggen (figuur 5.4.). De nabouw is gedefinieerd als datgeen wat de bewoners (laten) aanbrengen.



Stel dat kaskobouw in de huursektor mogelijk zou zijn, welke onderdelen acht U dan geschikt om door de bewoner zelf te worden aangebracht, m.a.w. waar moet volgens U de grens liggen tussen kasko en nabouw?

Hier staan een aantal veronderstelbare nabouwwoningonderdelen. Kunt U per woningonderdeel aankruisen of U het geschikt vindt om door de huurder zelf te worden aangebracht.

- = geschikt als nabouw
- = geen mening
- = ongeschikt als nabouw

Figuur 5.4. Grens tussen kasko- en nabouwelementen

Tabel 5.3. geeft de prioriteitenlijst, die uit figuur 5.4. kan worden afgeleid.

Tabel 5.3. Prioriteit nabouwelementen

| | | percentage van de respondenten dat het element geschikt acht als nabouw |
|-------------------------------|---------------------------|---|
| niet om- streden nabouw | 1. behang | 99.0 |
| | 2. terrastegels | 94.4 |
| | 3. erfafscheiding | 91.9 |
| | 4. binnenschilderwerk | 85.8 |
| | 5. kasten | 84.0 |
| 'op de wip' | 6. keukenblok | 59.5 |
| | 7. schuur/garage | 44.7 |
| | 8. binnendeuren | 42.5 |
| | 9. sanitair | 41.6 |
| | 10. (af)timmerwerk | 36.7 |
| | 11. bijkeuken/serre | 34.5 |
| vooralnog kasko | 12. buitenschilderwerk | 22.4 |
| | 13. dakkapel/dakopbouw | 22.3 |
| | 14. binnenwanden | 20.9 |
| | 15. warm waterinstallatie | 19.2 |
| | 16. stucwerk | 17.0 |
| | 17. centrale verwarming | 15.9 |
| | 18. water | 3.3 |
| | 19. elektriciteit | 2.0 |
| | 20. gas | 1.3 |

Ten opzichte van verstrekkende benaderingen volgens het Drager-Inbouw-concept (Stichting Architecten Research, Stichting Open Bouwen) waarbij binnenwanden, dakkapellen etc. tot de inbouw worden gerekend, gaan de corporaties aanzienlijk minder ver. Toch hebben ook de korporaties er geen moeite mee om aanzienlijk verder te gaan dan de Model Bouwverordening (MBV). Tot het kasko behoren in elk geval niet: behang, terrastegels, erfafscheiding, binnenschilderwerk en kasten. Over het keukenblok, sanitair, (af)timmerwerk en bijbouwsels zijn de meningen verdeeld.

Wanneer kaskobouw in de huursektor zou worden gerealiseerd, stelt dat speciale eisen aan de wijze van beheer van de nabouwelementen.

In principe zijn er drie mogelijkheden voor het beheer:

- het nabouwpakket is eigendom van de individuele huurder;
- het nabouwpakket blijft eigendom van de verhuurder;
- het nabouwpakket wordt 'kollektief' beheerd.

In de vragenlijst zijn deze principiële mogelijkheden iets breder omschreven.

Tabel 5.4. geeft de voorkeuren van de verhuurders voor de voorgestelde mogelijkheden aan.

Tabel 5.4. Voorkeursvolgorde voor wijze van beheer nabouwelementen

| | abs. | % |
|--|------------|--------------|
| 1. De korporatie verhuurt standaardpakketten, waaruit de bewoners een keuze kunnen maken. | 208 | 54.3 |
| 2. Het nabouwpakket is eigendom van de huurder. | 120 | 31.3 |
| 3. Het beheer van de nabouwpakketten wordt op buurt- of complexniveau kollektief door de bewoners geregeld, d.m.v. een zogenaamde dochterkorporatie. De moederkorporatie verhuurt uitsluitend het kasko. | 55 | 14.4 |
| Totaal | 383 | 100.0 |

Ook bij deze vraag verschilden de meningen van NWR-leden en NCIV-leden nauwelijks (tabel 5.5.). Zo wordt ook het door het NCIV gelanceerde begrip moeder-dochter-corporatie niet meer dan gemiddeld door NCIV-leden geprefereerd.

Tabel 5.5. Voorkeursvolgorde voor wijze van beheer nabouwelementen naar lidmaatschap koepelorganisatie.

| | NWR | | NCIV | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | abs. | % | abs. | % |
| 1. De korporatie verhuurt standaardpakketten, waaruit de bewoners een keuze kunnen maken | 131 | 53.3 | 83 | 53.9 |
| 2. Het nabouwpakket is eigendom van de huurder | 78 | 31.7 | 52 | 33.8 |
| 3. Het beheer van de nabouwpakketten wordt op buurt- of complexniveau kollektief door de bewoners geregeld, d.m.v. een zogenaamde dochterkorporatie. De moederkorporatie verhuurt uitsluitend het kasko | 37 | 15.0 | 19 | 12.3 |
| Totaal | 246 | 100.0 | 154 | 100.0 |

Tabel 5.6. is een integrale weergave van de toelichtingen, die de respondenten gaven bij hun keuze voor de voorgestelde beheermogelijkheid. (Het gaat hier alleen om de respondenten, die één enkele voorkeursmogelijkheid aankruisten).

Uit de toelichtingen blijkt nogmaals hoe zwaar de problemen van huurprijsbewaking, herverhuurbaarheid en onderhoud voor de verhuurders wegen.

Tabel 5.6. Toelichtingen bij de gewenste beheerwijze van nabouwelementen

1. De korporatie verhuurt standaardpakketten, waaruit de bewoners een keuze kunnen maken:

- Een huurder, die geen geld heeft, anders dan om de huur te betalen, heeft ook recht op een goede (complete) woonruimte.
- Omdat ik geen alternatieven zie.
- Om de kostprijs laag te houden en enige uniformiteit te betrachten.
- Onzekerzijds geen behoefte; mogelijkheden zijn aanwezig.
- Moeilijke afweging.
- Als hier luxe ingebouwd wordt, krijgt men gigantische overnamebedragen, terwijl de mogelijkheid ontbreekt om te eisen dat het in oude toestand wordt gebracht.
- Keuzes vooraf met huurders afspreken.
- De herverhuurbaarheid en de vergoeding aan de vertrekkende huurder is dan mogelijk.
- Onderhoud komt toch weer bij verhuurder terecht.
- Vanwege kwaliteitsbewaking.
- Conform eigen beleid.
- Relatie bewoner-corporatie moet worden versterkt, niet verzwakt.
- I.v.m. herverhuurbaarheid.

2. Het nabouwpakket is eigendom van de huurder:

- Eigen risico en onderhoud.
- Hoe zit het dan met de extra lasten (onderhoud, onroerend goed belasting etc.). Wie betaalt deze?
- I.v.m. materiaalkeuze en eventuele kwaliteit uitvoering.
- Wel nauwkeurig de voorwaarden omschrijven.
- Als corporatie verhuurt, wordt huurwinst t.g.v. kasko te niet gedaan door extra beheerkosten.
- Oplossing lijkt het beste. In de praktijk - op dit moment - echter om tal van redenen onuitvoerbaar.
- Huurder heeft zelf de vrijheid (= voordelen), maar ook de financiële verantwoording (= nadelen).
- Indien huurder eigenaar is, dan moet er een fiscaal voordeel te behalen zijn. De bewoner is ook meer betrokken bij zijn woning. De verhuurder zou eventueel als geldgever kunnen optreden.
- Geeft anders erg veel administratief werk.
- Bij vertrek naar elders - overname nieuwe huurder, c.q. meenemen naar nieuw pand.
- Dus ook onderhoud hieraan door de huurder.
- Geldt echter voor een kleine groep woningzoekenden.

3. Het beheer van de nabouwpakketten wordt op buurt- of complexniveau kollektief door de bewoners geregeld, d.m.v. een zogenaamde dochterkorporatie. De moederkorporatie verhuurt uitsluitend het kasko:
- Vormen van kleinschalig beheer geeft de beste gebondenheid met de buurt/woning.
 - Bij deze keuze verantwoording leggen op een niveau dicht bij de huurder.
 - Lijkt het beste.

Aanpassing regelgeving

Zelfwerkzaamheid en met name kaskobouw is om diverse regeltechnische problemen in de huidige huursektor nog moeilijk te realiseren. Aan de verhuurders is gevraagd of men vindt dat de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid in de regelgeving verruimd moeten worden. Ongeveer een derde antwoordde dat de volkshuisvestingsregelgeving en het corporatiebeleid m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid zowel bij onderhoud en verbetering als bij de nieuwbouw aanpassingen behoeven. Een kwart van de respondenten vindt dat in het Burgerlijk Wetboek (BW) de mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid moeten worden verruimd. (tabel 5.7. en tabel 5.8.).

Tabel 5.7. Mening m.b.t. het verruimen van mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid bij onderhoud en verbetering

Onderhoud en verbetering

De mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid bij onderhoud en verbetering zouden vergroot moeten worden in:

| | ja | | geen mening | | nee | | N |
|---------------------------------|------|------|-------------|------|------|------|-----|
| | abs. | % | abs. | % | abs. | % | |
| het corporatiebeleid | 138 | 34.7 | 77 | 17.3 | 183 | 41.2 | 398 |
| de volkshuisvestingsregelgeving | 139 | 36.8 | 81 | 21.4 | 158 | 41.8 | 378 |
| de BW-wetgeving | 92 | 25.6 | 104 | 28.9 | 164 | 45.6 | 360 |

Nieuwbouw

De mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid bij nieuwbouw zouden vergroot moeten worden in:

| | ja | | geen mening | | nee | | N |
|---------------------------------|------|------|-------------|------|------|------|-----|
| | abs. | % | abs. | % | abs. | % | |
| het corporatiebeleid | 126 | 32.5 | 68 | 17.7 | 192 | 49.9 | 385 |
| de volkshuisvestingsregelgeving | 141 | 37.4 | 77 | 20.5 | 159 | 42.2 | 377 |
| de BW-wetgeving | 82 | 23.2 | 98 | 27.8 | 173 | 49.0 | 353 |

In bijlage 2 worden alle gegeven toelichtingen vermeld. Met betrekking tot de volkshuisvestingsregelgeving pleit een aantal verhuurders vooral voor vereenvoudiging van de regelgeving. Een respondent schrijft letterlijk: "Volkshuisvestelijk de kaders scheppen met name qua subsidie; de rest niet te sterk inkaderen". Een ander: "Er is reeds een gecompliceerde regeling! Regels moeten er zijn, maar waarom niet eenvoudiger en direkter?" Een aantal verhuurders, die vinden dat de mogelijkheden in de regelgeving niet hoeven te worden vergroot, staat negatief tegenover huurderszelfwerkzaamheid in het algemeen, zoals uit de toelichting op hun antwoord blijkt.

Vergelijking met SAR-onderzoek

Vier van de 6 corporaties, die door de SAR zijn geïnterviewd, hebben geen ervaring met experimenten op het gebied van zelfwerkzaamheid en ook geen plannen ervoor. De overige twee hebben wel ervaring, maar hebben geen behoefte aan herhaling.

Door de SAR is gevraagd of de respondenten vinden dat de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid moeten worden uitgebreid. De antwoorden komen overeen met de in dit onderzoek geconstateerde mening t.o.v. huurkaskobouw.

De helft vindt dat de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid in het algemeen niet vergroot hoeven te worden, twee respondenten hadden geen mening en slechts één respondent stond er positief tegenover. V.w.b. aanpassing van de regelgeving vinden 4 SAR-respondenten dat de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid in de volkshuisvestingsregelgeving vergroot moeten worden. Voor het corporatiebeleid vinden 4 (deels andere) respondenten dat de mogelijkheden niet vergroot hoeven te worden.

Een vergelijkbare vraag over de grens tussen kasko en nabouw is door de SAR niet gesteld.

Konklusies

Slechts weinig verhuurders hebben ervaring met experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid, deze ervaring is bovendien meestal kleinschalig.

Voor het voorstel m.b.t. kaskobouw in de huursektor is men weinig enthousiast; vooral de problemen rond de 'herverhuurbaarheid' en het 'onderhoud' noemt men als argumenten voor het negatieve oordeel.

Als kaskobouw in de huursektor mogelijk zou zijn, vindt men vooral de afwerking geschikt om door de bewoner zelf te laten uitvoeren.

De helft van de verhuurders vindt in het geval van huurkaskobouw dat het beheer van de nabouw door de verhuurder zou moeten plaatsvinden door verhuur van standaardpakketten.

Een kwart tot een derde van de verhuurders vindt dat er in de regelgeving en het korporatiebeleid veranderingen zouden moeten worden doorgevoerd

om de mogelijkheid van huurderszelfwerkzaamheid te vergroten.
Veranderingen in de regelgeving moeten vooral gericht zijn op vereenvoudigingen en meer algemene formuleringen volgens de respondenten.

HOOFDSTUK 6 SAMENVATTING EN KONKLUSIES

De mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid zijn voor eigenaar-bewoners ruimer dan voor huurders. De verhuurder bepaalt voor een groot deel welke doe-het-zelfactiviteiten zijn toegestaan in de woningen, die hij beheert. Bovendien speelt het verhuurdersbeleid m.b.t. zelfaangebrachte voorzieningen een grote rol bij mutaties en renovatie.

In de zomer van 1984 is onder alle non-profit verhuurders, die zijn aangesloten bij de NWR of het NCIV, een schriftelijke enquête gehouden met als doel hun ervaring en beleid m.b.t. huurderszelfwerkzaamheid te peilen. In totaal zijn 444 ingevulde vragenlijsten terugontvangen; een respons van 46.0%.

De respons is representatief qua lidmaatschap van de koepelorganisatie en de landelijke spreiding; voor wat betreft de grootteklasseverdeling van de respondenten zijn de grote verhuurders iets oververtegenwoordigd en de kleine verhuurders ondervertegenwoordigd. De respondenten zijn tevens onderverdeeld naar het type woningen dat men beheert (vooroorlogs versus naoorlogs bezit en eengezinshuizen versus meergezinshuizen).

Toestemmingsbeleid

Zoals valt te verwachten zijn doe-het-zelfactiviteiten m.b.t. de afwerking het meest geaccepteerd. Zelfwerkzaamheid bij het veranderen van de uitrusting en inrichting van de woning mag minder vaak; aan de buitenkant van de woningen mogen huurders het minst veranderen.

Voor zover verhuurders m.b.t. zelfwerkzaamheid iets in het huurreglement geregeld hebben, wordt dit ook in de praktijk naar de huurders uitgedragen. Eenduidigheid wordt nagestreefd.

Mutatiebeleid

Vooraf bij verhuizing kunnen zelfaangebrachte voorzieningen problemen geven. De meeste verhuurders laten de vertrekkende en komende huurder de overname onderling regelen, daarnaast stelt ca. tweederde van de respondenten dat schade altijd ongedaan moet worden gemaakt. Minder vaak neemt de verhuurder aangebrachte voorzieningen over; 40% stelt dat alle veranderingen ongedaan moeten worden gemaakt, tenzij anders is afgesproken. Slechts een kwart van de verhuurders is bereid een vergoeding voor door de huurder aangebrachte verbeteringen te geven. Als nadeel van een vergoeding ziet men vooral het risico dat de woning voor de opvolgende huurder te duur wordt en de onderhoudskosten voor de verhuurder stijgen.

Bij mutaties houdt de verhuurder vooral rekening met de belangen van de nieuwe huurder; voor het veranderen van de toewijzingsregels, zodat de

vertrekkende huurder beter in staat is zelfaangebrachte veranderingen over te doen aan de nieuwe huurder, is men nauwelijks te vinden.

Renovatiebeleid

Wanneer door huurders aangebrachte veranderingen niet in een renovatieplan passen, vinden de meeste respondenten het inpassen van de veranderingen de beste oplossing.

Het inpassen van verschillende veranderingen in diverse woningen binnen één projekt, dat gerenoveerd gaat worden, maakt een gedifferentieerde wijze van renoveren noodzakelijk. Van de respondenten heeft ca 40% ervaring met een of andere vorm van gedifferentieerd renoveren, meestal gebeurde dit echter om tegemoet te komen aan de verschillende bewonerswensen na renovatie.

Experimenten

Maar zeer weinig verhuurders hebben ervaring met experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid. Voor zover men ervaring heeft, is deze kleinschalig van aard.

Huurkaskobouw

Over het algemeen zien de respondenten weinig in het invoeren van kaskobouw in de huursektor. Het meest wordt gevreesd voor problemen m.b.t. de herverhuurbaarheid. Wanneer kaskobouw in de huursektor zou worden toegepast, acht meer dan 80% van de respondenten de afwerking geschikt om de bewoner zelf te laten uitvoeren. Over de uitrusting (keukenblok, sanitair, binnendeuren e.d.) zijn de meningen verdeeld. De meeste respondenten vinden installatiewerk, buitenschilderwerk, plaatsen van binnenwanden en het aanbrengen van een dakkapel ongeschikt als doe-het-zelf-activiteit.

Verruiming van de regelgeving om meer mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid te bewerkstelligen vindt slechts 30% van de respondenten noodzakelijk. Sommigen pleiten voor vereenvoudiging en/of veralgemenisering van de volkshuisvestingsregelgeving.

Konklusies

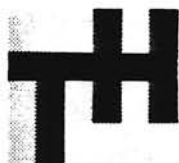
Kortom de ervaring met zelfwerkzaamheid in de Nederlandse non-profit huursektor is niet spectaculair. Er zijn maar weinig verhuurders die experimenteren met een of andere vorm van doe-het-zelfactiviteiten van huurders. Het dagelijks beleid van verhuurders m.b.t. door huurders aangebrachte voorzieningen is bij mutatie en renovatie voorspelbaar. Bij verhuizing voelen de meeste verhuurders veel voor onderlinge overname tussen oude en nieuwe huurder; bij conflicten t.a.v. een renovatieplan kiest men voor inpassing van de aangebrachte verbeteringen.

Voor het invoeren van kaskobouw in de huursektor zijn nog weinig verhuurders enthousiast. Mocht zelfwerkzaamheid in de nieuwbouw worden ingepast dan leent vooral de afwerking zich daartoe.

Vernieuwingen op het gebied van zelfwerkzaamheid komen slechts spora-

disch en bescheiden van omvang voort uit initiatieven van non-profit verhuurders. Wanneer huurderszelfwerkzaamheid gestimuleerd zou moeten worden is een andere opstelling van verhuurders m.b.t. zelfwerkzaamheid noodzakelijk. Dit is pas mogelijk als meer bekend is over de effecten van zelfwerkzaamheid op de langere termijn, m.n. op het gebied van de herverhuurbaarheid en de te verwachten onderhoudskosten. Hiervoor zijn meer ervaring en dus meer experimenten noodzakelijk.

Das ist ein sehr wichtiger Punkt, den ich hier
noch einmal betonen möchte. Die Ergebnisse
sind eindeutig und zeigen, dass die
Maßnahmen, die wir ergriffen haben,
sehr wirksam sind. Ich hoffe, dass
dies für Sie ein gutes Beispiel ist,
wie man mit solchen Problemen
umgehen kann. Ich werde mich
weiterhin um die Verbesserung
unserer Verfahren bemühen.



BIJLAGE I

Aan geadresseerde

Uw kenmerk Uw brief van Ons kenmerk Datum 7 juni 1984 Delft, Berlageweg 1
Doorkiesnummer (015) 78 4210

Onderwerp

ENQUETE ZELFWERKZAAMHEID IN HUURWONINGEN

L.S.,

De bewoner speelt een belangrijke rol in het bouw- en beheerproces van woningen. Via meedenken, meepraten en meebeslissen richt de aandacht zich nu ook op het meebouwen door bewoners. In de koopsector zijn al diverse kaskoprojekten, waarbij de toekomstige bewoner zijn woning zelf afbouwt, gerealiseerd. Verscheidene van deze projekten zijn uitvoerig geëvalueerd en gedocumenteerd.

Ofschoon doe-het-zelven ook in de huursektor geen onbekende bewonersactiviteit is, zijn er nog weinig systematische gegevens over huurderszelfwerkzaamheid bekend. Deze enquête, die onder alle besturen van woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven wordt gehouden, beoogt een beeld te leveren van zelfwerkzaamheid in de sociale huursektor.

De uitkomsten van het onderzoek zullen in een afzonderlijk rapport worden gepubliceerd, als onderdeel van het onderzoek "**Zelfwerkzaamheid in de woningbouw**" van de Technische Hogeschool te Delft (1).

Bij het samenstellen van de vragenlijst waren ook de NWR, het NCIV en de SAR uit Eindhoven actief betrokken.

(1) zie bijgevoegde brochure

De bijgaande vragenlijst omvat achtereenvolgens de volgende onderwerpen:

- toestemmingsbeleid;
- mutatiebeleid en renovatiebeleid van de verhuurder t.a.v. doe-het-zelf-activiteiten van huurders;
- een inventarisatie van Nederlandse experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid.

In verband met het over het algemeen beleidsmatige karakter van de vraagstelling zouden we graag zien dat degene, die bij Uw korporatie beleidsbepalend werk verricht en/of een bestuursfunctie bekleedt, de vragen beantwoordt.

Een zo volledig mogelijke inventarisatie van de oplossingen voor problemen en Nederlandse experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid is slechts mogelijk door alle korporaties afzonderlijk te benaderen. Ook Uw deelname aan deze enquête is daarom van groot belang.

Om U niet te veel belasten is de enquête zeer beknopt gehouden; U hoeft voor beantwoording van de vragen over het algemeen slechts kruisjes te zetten. Het invullen zal U dus relatief weinig tijd kosten.

Op de eerste pagina van de vragenlijst is Uw naam en adres vermeld. Het doel hiervan is uitsluitend ons de mogelijkheid te verschaffen nader in contact te treden met enkele verhuurders, die concrete ervaringen hebben opgedaan met experimenten op het gebied van huurderszelfwerkzaamheid. Vanzelfsprekend zal de verdere verwerking van de enquêteresultaten anoniem gebeuren, waardoor discretie verzekerd is.

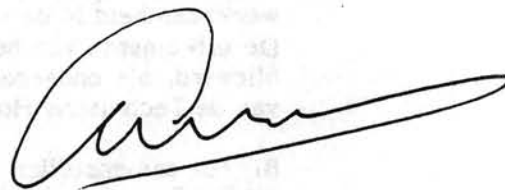
Voor aanvullende informatie kunt U terecht bij ir. A. Hoenderdos en Mevr. ir. A. Metselaar, tel. (015) 784210.

De ingevulde enquête kunt U ongefrankeerd terugsturen in de bijgesloten antwoordenveloppe, zo mogelijk vòòr 1 juli 1984.

Hartelijk dank voor Uw medewerking.

Namens de onderzoeksgroep "**Zelfwerkzaamheid in de woningbouw**", T.H.-Delft:

prof.mr. C.A. Adriaansens
ir. J.H.M. van Bokhoven
ir. P. Groetelaers
ir. A.L.M. Hoenderdos
ir. A.W.C. Metselaar
prof.dr.ir. H. Priemus



prof.mr.C.A. Adriaansens

VRAGENLIJST ZELFWERKZAAMHEID IN HUURWONINGEN



Onderzoeksgroep:

prof.mr. C.A. Adriaansens
ir. J.H.M. van Bokhoven
ir. P. Groetelaers
ir. A.L.M. Hoenderdos
mw.ir. A.W.C. Metselaar
prof.dr.ir. H. Priemus

Toestemmingsbeleid

vraag

1. Heeft U in het huurreglement geregeld wat bewoners aan hun woning mogen veranderen ?

antwoord

| | | |
|-----|--------------------------|----|
| nee | <input type="checkbox"/> | *) |
| ja | <input type="checkbox"/> | |

Zo ja, wilt U een kopie bijsluiten van de passages uit het huurreglement, die betrekking hebben op huurderszelfwerkzaamheid ?

2. Wat is Uw beleid in de praktijk, wanneer huurders toestemming vragen zelf werkzaamheden uit te mogen voeren in hun woning ?

- 50 -

| | Is geen toestemming voor nodig | Wordt toestemming voor verleend onder beperkende voorwaarden (bijv. moet worden uitgeroemd door erkende vaklui; moet bij ver trek worden gemaakt) | Wordt nooit toestemming voor verleend |
|--|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| stucwerk aanbrengen | | | *) |
| plafond/wand betimmeren | | | |
| bijgeleverde kasten verwijderen | | | |
| plattegrondindeling veranderen; weghalen/bijplaatsen/veranderen binnenwanden | | | |
| keukenblok +/- aanrechtblad veranderen | | | |
| centrale verwarming repareren (thermostatische ventielen, pompschakelaar) | | | |
| buitenschilderwerk aanbrengen | | | |
| erfafscheiding veranderen | | | |
| dakkapel aanbrengen | | | |

Eventuele toelichting:

*) aankruisen wat van toepassing is

vraag

3. Geeft U huurders van oudere woningen (bijv. ouder dan 25 jaar) eerder toestemming voor veranderingen dan huurders van nieuwe woningen ?

antwoord

| | | |
|---------------------|--------------------------|----|
| ja | <input type="checkbox"/> | *) |
| nee | <input type="checkbox"/> | |
| niet van toepassing | <input type="checkbox"/> | |

waarom wel/niet

Mutatiebeleid

4. Welke van de hiernaast genoemde maatregelen treft U in de praktijk bij bewonerswisseling, wanneer de vertrekkende huurder veranderingen in de woning heeft aangebracht ?
Meerdere maatregelen zijn mogelijk.

| | | |
|--|--------------------------|----|
| 1. <u>Alle</u> veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt tenzij anders is afgesproken | <input type="checkbox"/> | *) |
| 2. Schade moet altijd door de vertrekkende huurder ongedaan worden gemaakt en kan niet door de opvolgende huurder worden 'overgenomen' | <input type="checkbox"/> | |
| 3. De vertrekkende en opvolgende huurder regelen onderling de overname | <input type="checkbox"/> | |
| 4. De verhuurder neemt, zonder een vergoeding, verbeteringen over | <input type="checkbox"/> | |
| 5. de verhuurder neemt, tegen een vergoeding, verbeteringen over | <input type="checkbox"/> | |

- 51 -

5. Hoe vaak kwam het in 1983 voor dat U kwaliteitsverhogende (1) veranderingen van een huurder overnam ?

(1) op grond van de puntentelling volgens de huurharmonisatieregeling

| | | |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| zonder vergoeding | <input type="checkbox"/> | (geschat aantal invullen) |
| met vergoeding | <input type="checkbox"/> | (geschat aantal invullen) |

6. Stel dat een verhuurder een vergoeding aan een vertrekkende huurder betaalt en deze verrekent in de huur voor de opvolgende huurder, hoe zwaar wegen dan volgens U de hiernaast genoemde problemen ?

| | geen probleem | klein probleem | geen groot/ klein probleem | groot probleem | *) |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Vaststellen van de overnameprijs | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | eventuele toelichting |
| Onderhoudsverplichting van de verhuurder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Vervangingsverplichting van de verhuurder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Optreden van huurverschillen binnen één complex | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Huurprijsstijging, met de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep komt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Andere, n.l. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

*) Aankruisen wat van toepassing is

| | | | | | | | | |
|---|--|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| <p>vraag</p> <p>7. Heeft Uw huidige beleid t.a.v. door huurders aangebrachte veranderingen wel eens tot conflicten geleid ?</p> | <p>antwoord</p> <table border="1"> <tr> <td>ja, meermalen</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td rowspan="3">*) Zo ja, welk(e) konflikt(en) ?</td> </tr> <tr> <td>zelden</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>nee</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> | ja, meermalen | <input type="checkbox"/> | *) Zo ja, welk(e) konflikt(en) ? | zelden | <input type="checkbox"/> | nee | <input type="checkbox"/> |
| ja, meermalen | <input type="checkbox"/> | *) Zo ja, welk(e) konflikt(en) ? | | | | | | |
| zelden | <input type="checkbox"/> | | | | | | | |
| nee | <input type="checkbox"/> | | | | | | | |
| <p>8. Vindt U dat bij bewonerswisseling de toewijzing o.a. moet afhangen van de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen, zodat de vertrekkende huurder en nieuwe huurder 'bij elkaar gezocht' kunnen worden i.v.m. overname ?</p> | <table border="1"> <tr> <td>ja</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td rowspan="3">*) waarom wel/niet</td> </tr> <tr> <td>nee</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>geen mening</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> | ja | <input type="checkbox"/> | *) waarom wel/niet | nee | <input type="checkbox"/> | geen mening | <input type="checkbox"/> |
| ja | <input type="checkbox"/> | *) waarom wel/niet | | | | | | |
| nee | <input type="checkbox"/> | | | | | | | |
| geen mening | <input type="checkbox"/> | | | | | | | |

Renovatiebeleid

| <p>9. Stel dat U van plan bent een aantal van Uw woningen te gaan renoveren. Bij opname blijkt dat enkele bewoners veranderingen*hebben aangebracht, die op zich van voldoende kwaliteit zijn, maar die afwijken van de te bereiken nieuwe situatie. Wat vindt U dan van de hiernaast genoemde oplossingen, dus voor gevallen dat door een huurder aangebrachte veranderingen <u>niet</u> in een renovatieplan passen ? Wilt U per oplossing Uw mening geven ?</p> <p>* van welke aard dan ook</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>goede oplossing</th> <th>geen goede / geen slechte oplossing</th> <th>slechte oplossing</th> <th rowspan="5">*) eventuele toelichting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan maakt, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>De woning wordt 'overgeslagen' bij het renoveren</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | goede oplossing | geen goede / geen slechte oplossing | slechte oplossing | *) eventuele toelichting | de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding | | | | de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan maakt, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding | | | | de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding | | | | de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding | | | | De woning wordt 'overgeslagen' bij het renoveren | | | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | goede oplossing | geen goede / geen slechte oplossing | slechte oplossing | *) eventuele toelichting | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan maakt, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| De woning wordt 'overgeslagen' bij het renoveren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>10. Heeft U ervaring met gedifferentieerd renoveren ? Wilt U aangeven welke ervaring U heeft met elk van de hier genoemde wijzen van gedifferentieerde renovatie ?</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>geen ervaring</th> <th>zijn plannen voor</th> <th>is toegepast</th> <th rowspan="5">*)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Binnen een complex keuze uit groot onderhoud, midden-nivo renovatie en/of hoog-nivo renovatie.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Keuze uit meerdere verbeteringspakketten, die naast elkaar worden uitgevoerd.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Keuze uit een lijst van deelverbeteringen, om een individueel verbeteringspakket samen te kunnen stellen.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Keuze uit meer- en minderwerk</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. Anders, n.l.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | geen ervaring | zijn plannen voor | is toegepast | *) | 1. Binnen een complex keuze uit groot onderhoud, midden-nivo renovatie en/of hoog-nivo renovatie. | | | | 2. Keuze uit meerdere verbeteringspakketten, die naast elkaar worden uitgevoerd. | | | | 3. Keuze uit een lijst van deelverbeteringen, om een individueel verbeteringspakket samen te kunnen stellen. | | | | 4. Keuze uit meer- en minderwerk | | | | 5. Anders, n.l. | | | | |
| | geen ervaring | zijn plannen voor | is toegepast | *) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Binnen een complex keuze uit groot onderhoud, midden-nivo renovatie en/of hoog-nivo renovatie. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Keuze uit meerdere verbeteringspakketten, die naast elkaar worden uitgevoerd. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Keuze uit een lijst van deelverbeteringen, om een individueel verbeteringspakket samen te kunnen stellen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Keuze uit meer- en minderwerk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Anders, n.l. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

*) Aankruisen wat van toepassing is

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------|-----|--|----------------|--|---|--|--|------------------------|--|--|
| <p>vraag</p> <p>11. Kunt U aangeven hoeveel woningen U totaal gedifferentieerd gerenoveerd heeft ?</p> | <p>antwoord</p> <table border="1"> <tr> <td>vooroorlogs</td> <td>..... woningen</td> <td>**)</td> </tr> <tr> <td>naoorlogs</td> <td>..... woningen</td> <td></td> </tr> </table> | vooroorlogs | woningen | **) | naoorlogs | woningen | | | | | | | |
| vooroorlogs | woningen | **) | | | | | | | | | | | |
| naoorlogs | woningen | | | | | | | | | | | | |
| <p>12. Kunt U aangeven voor hoeveel woningen U plannen voor gedifferentieerd renoveren heeft ?</p> | <table border="1"> <tr> <td>vooroorlogs</td> <td>..... woningen</td> <td>**)</td> </tr> <tr> <td>naoorlogs</td> <td>..... woningen</td> <td></td> </tr> </table> | vooroorlogs | woningen | **) | naoorlogs | woningen | | | | | | | |
| vooroorlogs | woningen | **) | | | | | | | | | | | |
| naoorlogs | woningen | | | | | | | | | | | | |
| <p>vraag 13 en 14 alleen beantwoorden als U plannen voor of ervaring met gedifferentieerd renoveren heeft.</p> <p>13. Welke van de hiernaast genoemde motieven spelen/spielden een rol voor de gedifferentieerde aanpak ? Een combinatie van motieven is mogelijk.</p> | <table border="1"> <tr> <td>Door bewoners aangebrachte veranderingen.</td> <td></td> <td>*)</td> </tr> <tr> <td>Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de kwaliteit van de woning na verbetering.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de betaalbaarheid van de woning na verbetering.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Andere motieven, n.l.,</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | Door bewoners aangebrachte veranderingen. | | *) | Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de kwaliteit van de woning na verbetering. | | | Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de betaalbaarheid van de woning na verbetering. | | | Andere motieven, n.l., | | |
| Door bewoners aangebrachte veranderingen. | | *) | | | | | | | | | | | |
| Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de kwaliteit van de woning na verbetering. | | | | | | | | | | | | | |
| Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de betaalbaarheid van de woning na verbetering. | | | | | | | | | | | | | |
| Andere motieven, n.l., | | | | | | | | | | | | | |
| <p>14. Hoe wordt/werd de huur na de verbetering per woning verdeeld ?</p> | <table border="1"> <tr> <td>Op basis van het (geschatte) verschil in verbeteringskosten per woning.</td> <td></td> <td>*)</td> </tr> <tr> <td>Op basis van het verschil in puntenwaardering per woning</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anders, n.l.,</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | Op basis van het (geschatte) verschil in verbeteringskosten per woning. | | *) | Op basis van het verschil in puntenwaardering per woning | | | Anders, n.l., | | | | | |
| Op basis van het (geschatte) verschil in verbeteringskosten per woning. | | *) | | | | | | | | | | | |
| Op basis van het verschil in puntenwaardering per woning | | | | | | | | | | | | | |
| Anders, n.l., | | | | | | | | | | | | | |
| <p>15. Heeft U behoefte aan een aanpassing van de verbeteringsregeling, zodat de mogelijkheden voor een gedifferentieerde aanpak worden vergroot ?</p> | <table border="1"> <tr> <td>ja</td> <td></td> <td>*)</td> </tr> <tr> <td>nee</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>geen mening</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>waarom wel/niet</p> | ja | | *) | nee | | | geen mening | | | | | |
| ja | | *) | | | | | | | | | | | |
| nee | | | | | | | | | | | | | |
| geen mening | | | | | | | | | | | | | |

- 53 -

Experimenten

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>16. De voorgaande vragen hadden allemaal betrekking op spontane zelfwerkzaamheid vanuit de huurders zelf.</p> <p>Heeft U ervaring met huurderszelfwerkzaamheid, waarbij U als korporatie een rol speelde als initiatiefnemer, organisator en/of koördinator van doe-het-zelf-activiteiten van huurders ?</p> | <table border="1"> <tr> <td>We hebben ervaringen opgedaan, maar doen het nooit weer.</td> <td></td> <td>*)</td> </tr> <tr> <td>We hebben ervaringen opgedaan, en hebben voorlopig geen nieuwe initiatieven</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>We hebben ervaringen opgedaan, en gaan er in dezelfde lijn mee door.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>We hebben ervaringen opgedaan, stellen ons beleid bij en gaan er op andere wijze mee door.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>We hebben ervaring opgedaan maar de lijn voor de toekomst is nog niet bepaald.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>We hebben geen ervaringen opgedaan, maar hebben wel plannen.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>We hebben geen ervaringen opgedaan en hebben ook geen plannen.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | We hebben ervaringen opgedaan, maar doen het nooit weer. | | *) | We hebben ervaringen opgedaan, en hebben voorlopig geen nieuwe initiatieven | | | We hebben ervaringen opgedaan, en gaan er in dezelfde lijn mee door. | | | We hebben ervaringen opgedaan, stellen ons beleid bij en gaan er op andere wijze mee door. | | | We hebben ervaring opgedaan maar de lijn voor de toekomst is nog niet bepaald. | | | We hebben geen ervaringen opgedaan, maar hebben wel plannen. | | | We hebben geen ervaringen opgedaan en hebben ook geen plannen. | | | <p>Als U ervaringen heeft, wilt U deze dan in een bijlage omschrijven, m.n. met welke vorm van zelfwerkzaamheid wordt/werd geëxperimenteerd.</p> |
| We hebben ervaringen opgedaan, maar doen het nooit weer. | | *) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| We hebben ervaringen opgedaan, en hebben voorlopig geen nieuwe initiatieven | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| We hebben ervaringen opgedaan, en gaan er in dezelfde lijn mee door. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| We hebben ervaringen opgedaan, stellen ons beleid bij en gaan er op andere wijze mee door. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| We hebben ervaring opgedaan maar de lijn voor de toekomst is nog niet bepaald. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| We hebben geen ervaringen opgedaan, maar hebben wel plannen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| We hebben geen ervaringen opgedaan en hebben ook geen plannen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

*)|Aankruisen wat van toepassing is **) Aantal woningen invullen

vraag

17. In de koopsector heeft zelfwerkzaamheid de laatste jaren een vlucht genomen met de zogenaamde kaskobouw. Hierbij bouwen de toekomstige bewoners een door de aannemer geleverd kasko zelf af. Stel dat toekomstige huurders ook de mogelijkheid zou worden geboden uitsluitend een kasko te huren en de daaraan toe te voegen woningonderdelen 'de nabouw' zelf aan te schaffen en te beheren.
Ziet U iets in kaskobouw in de huursektor?
Welke argumenten heeft U voor Uw mening over huurkaskobouw?

antwoord

Kaskobouw in de huursektor

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|----|
| zie ik niets in | <input type="checkbox"/> | *) |
| zie ik weinig in | <input type="checkbox"/> | |
| zie ik niet veel/niet weinig in | <input type="checkbox"/> | |
| zie ik veel in | <input type="checkbox"/> | |
| zie ik zeer veel in | <input type="checkbox"/> | |

vanwege

| | | |
|---------------------------------------|--------------------------|----|
| keuzevrijheid van bewoners | <input type="checkbox"/> | *) |
| benodigde handigheid/kennis | <input type="checkbox"/> | |
| schaderisico | <input type="checkbox"/> | |
| eventuele besparing | <input type="checkbox"/> | |
| herverhuurbaarheid | <input type="checkbox"/> | |
| onderhoud | <input type="checkbox"/> | |
| inpassing in planning van de aannemer | <input type="checkbox"/> | |
| anders, n.l.: | <input type="checkbox"/> | |

Eventuele toelichting

- 54 -

18. Stel dat kaskobouw in de huursektor mogelijk zou zijn, welke onderdelen acht U dan geschikt om door de bewoner zelf te worden aangebracht, m.a.w. waar moet volgens U de grens liggen tussen kasko en nabouw?

Hiernaast staan een aantal veronderstelbare nabouw-woningonderdelen. Kunt U per woningonderdeel aankruisen of U het geschikt vindt om door de huurder zelf te worden aangebracht.

Binnenafwerking

Inrichting

Installaties

Buitenafwerking:

Aan-/op-/bijbouwen:

| | geschikt als nabouw | geen mening | ongeschikt als nabouw | *) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----|
| behang | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | *) |
| binnenschilderwerk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| stucwerk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| (af)timmerwerk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| binnendeuren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| binnenwanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| keukenblok | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| sanitair | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| kasten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| elektriciteit | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| gas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| water | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| centrale verwarming | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| warm waterinstallatie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| buitenschilderwerk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| terrestegels | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| erfafscheiding | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| dakkapel/dakopbouw | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| bijkeuken/serre | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| schuur/garage | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Eventuele toelichting

*) Aankruisen wat van toepassing is

vraag
19. Stel dat kaskobouw in de huursektor mogelijk zou zijn, welke wijze van beheer van het nabouwpakket heeft dan voor U de voorkeur ?

antwoord

| | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Het nabouwpakket is eigendom van de huurder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | *) Toelichting |
| De korporatie verhuurt standaardpakketten, waaruit de bewoners een keuze kunnen maken | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Het beheer van de nabouwpakketten wordt op buurt- of complexniveau kollektief door de bewoners geregeld, d.m.v. een zogenaamde dochterkorporatie De moederkorporatie verhuurt uitsluitend het kasko | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

20. Vindt U dat er in de regelgeving meer mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid moeten komen bij onderhoud en verbetering of bij nieuwbouw van huurwoningen ?

ONDERHOUD & VERBETERING

De mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid bij onderhoud en verbetering zouden vergroot moeten worden in:

| | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----|
| | ja | nee | geen mening | |
| het corporatiebeleid | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | *) |
| de volkshuisvestingsregelgeving | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| de B.W.-wetgeving | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

NIEUWBOUW

De mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid bij nieuwbouw zouden vergroot moeten worden in:

| | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----|
| | ja | nee | geen mening | |
| het corporatiebeleid | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | *) |
| de volkshuisvestingsregelgeving | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| de B.W.-wetgeving | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Toelichting

Korporatie - kenmerken

21. Hoeveel woningen bezit Uw organisatie en wanneer zijn ze gebouwd ?

| | | | | | |
|----------|---------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------|---------|
| Bouwjaar | vòòr 1946 | 1946 - 1955 | 1956 - 1965 | 1966 - 1975 | nà 1975 |
| aantal | | | | | |
| type | eengezinshuis | meergezinshuizen t/m 4 lagen | meergezinshuizen meer dan 4 lagen | | |
| aantal | | | | | |

*) Aankruisen wat van toepassing is

bijlage

Eventuele aanvullende opmerkingen, resp. aanvullend materiaal zijn welkom

Hartelijk dank voor Uw medewerking

BIJLAGE 2. RECHTE TELLINGEN

1. Heeft u in het huurreglement geregeld wat bewoners aan hun woning mogen veranderen?

Zo ja, wilt u een kopie bijsluiten van de passages uit het huurreglement, die betrekking hebben op huurderszelfwerkzaamheid?

| | abs | % | Ontvangen kopieën huurreglement abs |
|---------------|------------|--------------|--|
| nee | 262 | 62.1 | 111 |
| ja | 160 | 37.9 | |
| Totaal | 422 | 100.0 | |

2. Wat is uw beleid in de praktijk, wanneer huurders toestemming vragen zelf werkzaamheden uit te mogen voeren in hun woning?

| | is geen toestemming voor nodig | | wordt toestemming voor verleend onder beperkte voorwaarden (bijv. moet worden uitgevoerd door erkende vaklui; moet bij vertrek ongedaan worden gemaakt) | | wordt nooit toestemming voor verleend | | Totaal | |
|--|--------------------------------|------|---|------|---------------------------------------|------|--------|-------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| strucwerk aanbrengen | 129 | 30.3 | 253 | 59.9 | 42 | 9.9 | 426 | 100.0 |
| plafond/wand betimmeren | 126 | 28.8 | 294 | 67.3 | 17 | 3.9 | 437 | 100.0 |
| bijgeleverde kasten verwijderen | 46 | 11.0 | 259 | 61.7 | 115 | 27.4 | 420 | 100.0 |
| plattegrondindeling veranderen; weghalen/bijplaatsen/veranderen binnenwanden | 3 | 0.7 | 345 | 79.7 | 85 | 19.6 | 433 | 100.0 |
| keukenblok/aanrechtblad veranderen | 32 | 7.3 | 377 | 86.5 | 27 | 6.2 | 436 | 100.0 |
| centrale verwarming repareren (thermostatische ventielen, pompschakelaar) | 34 | 7.9 | 146 | 34.1 | 248 | 57.9 | 428 | 100.0 |
| buitenschilderwerk aanbrengen | 20 | 4.6 | 67 | 15.3 | 345 | 79.9 | 432 | 100.0 |
| erfafscheiding veranderen | 76 | 18.0 | 286 | 67.6 | 61 | 14.4 | 423 | 100.0 |
| dakkapel aanbrengen | 3 | 0.7 | 329 | 78.7 | 86 | 20.6 | 418 | 100.0 |

3. Geeft u huurders van oudere woningen (bijv. ouder dan 25 jaar) eerder toestemming voor veranderingen dan huurders van nieuwe woningen?

| | abs | % |
|---------------------|------------|--------------|
| ja | 83 | 19.0 |
| nee | 268 | 61.3 |
| niet van toepassing | 86 | 19.7 |
| Totaal | 437 | 100.0 |

Toelichting bij antwoord "ja".

- ouderwetse indeling
- alles wordt per soort verandering bekeken
- behoefte bij de oudere woningen is groter op grond van economische veroudering
- doorgaans laat constructie/indeling van oudere woningen meer toe
- in verband met gewijzigde woonwensen/eisen
- vernieuwing van leefklimaat
- veelal langzittende huurders
- "nieuwbouw" woningen voldoen meer aan hedendaagse eisen
- bij oudere woningen achterstand woongerief
- achterstand situatie
- omdat daar de behoefte groter is en het risico kleiner is
- oude woning is veelal geschikter om te veranderen
- oudere woningen hebben vaak een minder goede indeling voor deze tijd
- trachten nieuwere complexen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te houden
- omdat deze woningen heel onpraktisch zijn
- om de woningindeling eerder aan de huidige normen te laten beantwoorden
- omdat in deze woningen bv. geen goede douche of keuken aanwezig is met de bewoner wordt dan een vergoeding geregeld
- bij nieuwe woningen eventueel mogelijkheid tot woningruil
- omdat woonkwaliteit niet overeenkomt met de huidige eisen
- aanvragen voor verbouwingen e.d. komen meer voor bij oudere woningen dan modernere woningen
- aanpassingen aan de tijd, bv. een kamer doorbreken
- verhoging van de leefbaarheid van de oudere woningen
- omdat in oude woningen meer mogelijkheden zijn door gebruik van andere materialen dan steen en beton
- woningen van die leeftijd vragen eerder om aanpassingen aan de tijd

Toelichting bij gegeven antwoord "nee"

- 11 x alle woningen gelijk behandelen
- 5 x geen onderscheid
- 2 x gelijke rechten
- omdat woonwensen niets met de leeftijd van de woningen te maken hebben
- gelijke monniken, gelijke kappen
- iedere woning wordt apart bekeken
- indien men de een wel toestemming geeft, willen de anderen ook
- wij houden voor alle huurders dezelfde maatstaven aan
- een beleidslijn voeren
- het toestemmingsbeleid is op de bewoner gericht, niet op het object
- de aanleidingen zijn dezelfde
- wordt van geval tot geval bekeken
- dezelfde basis voor alle huurders
- omdat een consequent beleid noodzakelijk is
- iedereen krijgt toestemming voor verbeteringen
- omdat gekeken wordt naar de omvang van de verandering
- woningen, ouder dan 25 jaar komen in aanmerking voor renovatie. Door meer toestemming te geven, kan dit problemen oproepen bij de renovatie
- elke aanvraag wordt gelijk benaderd
- geen reden voor
- leeftijd woning wordt buiten beschouwing gelaten
- m.u.v. complexen, welke op de nominatie staan voor sloop of ingrijpende renovatie. Ouderdom is geen basis voor het beleid
- een oude of nieuwe woning maakt geen verschil
- voorwaarden voor wijziging zijn gelijk
- een lijn trekken
- wordt geval voor geval bekeken
- het bouwjaar is niet bepalend
- weinig onderscheid gemaakt in voor-/naoorlogse woningen
- indien verandering verbetering is, wordt ongeacht ouderdom toestemming gegeven

- maakt geen verschil
- omdat deze woningen in de regel in een renovatieplanning zijn opgenomen
- voor alle huurders gelden dezelfde regels
- m.n. t.o.v. VROM - panden. VROM - panden moeten nog lang mee (ongeveer 30 jaar) waardoor veranderingen ongewenst zijn
- uniform beleid voor alle huurders
- qua verbetering woonconfort is de "leeftijd" van de woning niet relevant
- wij willen een lijn volgen
- wordt geen verschil gemaakt
- scheppen van een precedent voorkomen
- elk verzoek wordt hetzelfde behandeld
- houdt nauw verband met hoge mutatiesnelheid en de wijze (intensieve) van bewoning
- alle huurders zijn gelijk
- geen onderscheid

4. Welke van de hiernaast genoemde maatregelen treft u in de praktijk bij bewonerswisseling, wanneer de vertrekkende huurder veranderingen in de woning heeft aangebracht?
Meerdere maatregelen zijn mogelijk.

| | Aangekruisd door | |
|--|------------------|------|
| | abs | % |
| | (N = 442) | |
| 1. Alle veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt tenzij anders is afgesproken | 174 | 39.4 |
| 2. Schade moet altijd door de vertrekkende huurder ongedaan worden gemaakt en kan niet door de volgende huurder worden "overgenomen" | 279 | 63.1 |
| 3. De vertrekkende en opvolgende huurder regelen onderling de overname | 366 | 82.8 |
| 4. De verhuurder neemt, zonder een vergoeding, verbeteringen over | 207 | 46.8 |
| 5. De verhuurder neemt, tegen een vergoeding, verbeteringen over | 118 | 26.7 |

5. Hoe vaak kwam het in 1983 voor dat u kwaliteitsverhogende(1) veranderingen van een huurder overnam?
(1) op grond van de puntentelling volgens de huurharmonisatieregeling

| aantal overname zonder vergoeding (geschat aantal) | | | aantal overname met vergoeding (geschat aantal) | | |
|--|------------|--------------|---|------------|--------------|
| | abs | % | | abs | % |
| 0 | 263 | 71.5 | 0 | 257 | 70.4 |
| 1 | 10 | 2.7 | 1 | 28 | 7.7 |
| 2 | 16 | 4.3 | 2 | 24 | 6.6 |
| 3 | 7 | 1.9 | 3 | 16 | 4.4 |
| 4 | 5 | 1.4 | 4 | 10 | 2.7 |
| 5 | 12 | 3.3 | 5 | 17 | 4.7 |
| 6 | 3 | .8 | 10 | 6 | 1.6 |
| 7 | 2 | .5 | 11 | 1 | .3 |
| 8 | 1 | .3 | 20 | 1 | .3 |
| 10 | 17 | 4.6 | 23 | 1 | .3 |
| 11 | 1 | .3 | 25 | 2 | .5 |
| 15 | 7 | 1.9 | 50 | 1 | .3 |
| 20 | 6 | 1.6 | 100 | 1 | .3 |
| 25 | 2 | .5 | | | |
| 30 | 1 | .3 | | | |
| 40 | 1 | .3 | | | |
| 50 | 4 | 1.1 | | | |
| 60 | 1 | .3 | | | |
| 100 | 3 | .8 | | | |
| 112 | 1 | .3 | | | |
| 150 | 1 | .3 | | | |
| 200 | 1 | .3 | | | |
| 265 | 1 | .3 | | | |
| 300 | 1 | .3 | | | |
| 500 | 1 | .3 | | | |
| Totaal | 368 | 100.0 | Totaal | 365 | 100.0 |

6. Stel dat een verhuurder een vergoeding aan een vertrekkende huurder betaalt en deze verrekenet in de huur voor de opvolgende huurder, hoe zwaar wegen dan volgens u de hiernaast genoemde problemen?

| | geen probleem | | klein probleem | | geen groot/ geen klein probleem | | groot probleem | | totaal | |
|--|---------------|------|----------------|------|---------------------------------------|------|-------------------|------|--------|-------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| vaststellen van de overnameprijs | 159 | 45.7 | 101 | 29.0 | 46 | 13.2 | 42 | 12.1 | 348 | 100.0 |
| onderhoudsverplichting van de verhuurder | 156 | 45.9 | 49 | 14.4 | 53 | 15.6 | 82 | 24.1 | 340 | 100.0 |
| vervangingsverplichting van de verhuurder | 130 | 39.3 | 44 | 13.3 | 57 | 17.2 | 100 | 30.2 | 331 | 100.0 |
| optreden van huurverschillen binnen één complex | 181 | 53.6 | 60 | 18.9 | 41 | 12.1 | 52 | 15.4 | 334 | 100.0 |
| huurprijsstijging, met de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep komt | 71 | 22.3 | 61 | 19.1 | 48 | 15.0 | 139 | 43.6 | 319 | 100.0 |
| andere, nl..... | 4 | 19.0 | - | - | 6 | 28.6 | 11 | 52.0 | 21 | 100.0 |

Genoemde andere problemen

- juridisch vastleggen (nu ook al)
- verborgen gebreken
- procedure gemeenteraad, kost veel tijd
- bezwaar bij huurcommissie
- subjectief verschillende materialen. Afwijkende materialen onverhuurbaar
- de woning wordt "ongewild" duurder
- kwaliteit van de verbetering
- standaardisatie t.o.v. onderhoud
- exploitatieproblemen

7. Heeft uw huidige beleid t.a.v. door huurders aangebrachte veranderingen wel eens tot conflicten geleid?

| | abs | % |
|---------------|------------|--------------|
| ja, meermalen | 104 | 23.9 |
| zelden | 224 | 51.5 |
| nee | 107 | 24.6 |
| totaal | 435 | 100.0 |

Zoja, welk(e) konflikt(en)?

Genoemde konflikten

- het niet terugbrengen van de woning in de oude situatie
- buurtkonflikten, overlast etc.
- huurder heeft zonder toestemming wijzigingen aangebracht die door ons niet als 'verbetering' worden erkend. De nieuwe huurder hoeft dit niet over te nemen. Kosten zijn voor vertrekkende huurder
- problematiek rond kosten c.v. terugbrengen in oude staat. Hopen middels vastgelegd mutatiebeleid problemen te verminderen
- men vond dat te weinig mocht zonder oplegging van voorwaarden
- bij zgn. sierpleisterwerk
- inzake onderhoud van de wijzigingen
- in het huurkontraakt staat vermeld dat bij verandering eerst toestemming van de verhuurder gevraagd moet worden
- veel huurders willen meer zelfstandige veranderingen zonder consequenties
- het zonder meer verwijderen van plavuizen vloeren, luxe keukenblokken, dubbel glas (alles indien niet aangevraagd)
- huurder wenst wijziging niet teniet te doen
- veranderingen die door vorige bewoner zijn aangebracht en niet door nieuwe huurders worden geaccepteerd
- de onderlinge overname - eerst wel accoord, bij verhuizing niet
- huurders trachten eruit te halen wat erin zit wanneer zij denken geld te ontvangen
- problemen spitsen zich toe op de kostenvergoeding
- exacte vaststellingen oorspronkelijke situatie
- het niet willen betalen van in rekening gebrachte kosten voor beschadigingen of herstel in oude staat
- ondeskundige uitvoering
- wanneer veranderingen door de bewoner worden aangevraagd en toegestaan, wordt tevens geregeld wat bij verhuizing wordt geeist. Voor 1981 was dit niet geregeld, dus ontstonden problemen
- terugbrengen in oorspronkelijke staat;
- beoordeling kwaliteit (wat is acceptabel in onderhoud)
- wijzigingen t.a.v. voorschriften gesteld door nutsbedrijven; wanden verwijderd in "nieuwbouw"woningen; parketvloer e.d.; aan- en bijbouwen zonder vergunning; schilderwerk aan buitengevels
- het terugbrengen in oorspronkelijke staat ging nog wel eens gepaard met hoge kosten
- konflikten over onderhoudsverplichtingen, huurverhogingen en bijbetalingen aan verwarmingswerkzaamheden
- veranderingen die zijn aangebracht en het niet accoord gaan van de nieuwe bewoner als de bestaande toestand teruggebracht moet worden
- wanneer overname niet voldoende geregeld was tussen oude en nieuwe huurder
- aanbrengen van sierpleisters, steenstrips, e.d. afwijkende kleuren schilderwerk (knaalrood)
- overname/achterlaten bij verhuizingen
- volgende bewoners niet tot acceptatie bereid
- niet-vakkundig aangebrachte veranderingen
- problemen bij mutaties
- bewoners hebben soms bezwaar tegen ongedaan maken van veranderingen (bijv. plavuizen verwijderen)
- het in de oude toestand brengen door de oude huurder van veranderingen die niet door de nieuwe huurder worden geaccepteerd en waarvoor hij ook verantwoordelijk zou worden
- verhalen van de schade
- m.n. in gevallen waarin vereiste toestemming vooraf niet was aangevraagd c.q. verstrekt en huurder uit subjectieve overwegingen wijziging als verbetering kenschetste
- iemand heeft lavet verwijderd. Afvoer is niet goed, leiding is niet geaard. Krijgt geen geld verhuurder. Nieuwe bewoners, onderdelen moeten hersteld worden
- indien bewoner zeer grote verbouwingen wil uitvoeren: problemen bij wat vergoedt de verhuurder aan de huurder, bv. aanschaf materialen
- na enige tijd blijkt: of verkeerde materialen gebruikt, of past niet bij bestaande situatie
- de verplichting, indien de nieuwe huurder niets wenst over te nemen, de woning in de oude staat terug te brengen en de daaraan verbonden kosten
- bewoners vertrekken zonder berichtgeving, komen afspraken t.a.v. terugbrengen in oorspronkelijke staat niet na, bij veel schade rechtzaak, doch weinig of geheel geen verhaal
- door verhuurder zenden van schaderekening als de wijzigingen ondeskundig zijn uitgevoerd

- al of niet overeenstemming over vakkundig aangebrachte wijzigingen onenigheid - "wat is een verbetering"
- vooral bij dure keukens en plavuizen vloeren, die vlak voor vertrek (minder dan 5 jaar geleden) zijn aangebracht
- soms heeft de huurder er moeite mee de oude situatie terug te brengen
- studenten, die veranderingen aanbrengen in hun kamer, doen dat niet altijd op verantwoorde wijze, pure schade wordt door hen vaak nog gezien als "verbetering" of "woongeriefverhogend"
- over overname, verandering in oude staat, terugbrengen, betaling van reparatiekosten (hoogte)
- huurders die geen toestemming hebben gevraagd voor de veranderingen
- er ontstaan conflicten wanneer veranderingen zijn aangebracht die voor de verhuurder en/of nieuwe huurder niet acceptabel zijn
- zonder toestemming, slechte uitvoering
- bij mutaties, veranderingen zonder/met toestemming aangebracht, zonder de consequenties te onderkennen m.n. hang- en sluitwerk, keukens, plafond en wandafwerking
- betreffende de huurverhoging
- niet goed uitgevoerd
- voorwaarden t.a.v. schuttingen, konflikt burens;
- voorwaarden t.a.v. onderhoud en terugbrengen in oude staat gevolg niet doorgaan verandering
- doordat in veel gevallen de uitvoering zo slecht is dat een volgende bewoner het niet wilde hebben
- wij verlenen toestemming wanneer de huurder bereid is de verandering ongedaan te maken bij verhuizing
- het weigeren door verhuurder van een goedkeuring bij een bepaald adres, terwijl blijkt dat elders in de straat hetzelfde "illegaal" is ge(ver)bouwd. Moet dat dan worden afgebroken?
- vorderen van de in rekening gebrachte onkosten
- het komt nogal eens voor dat de nieuwe bewoner wel instemt met een verandering, maar daar geen aansprakelijkheid voor wil aanvaarden

8. Vindt u dat bij bewonerswisseling de toewijzing o.a. moet afhangen van de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen, zodat de vertrekkende huurder en nieuwe huurder "bij elkaar gezocht" kunnen worden i.v.m. overname?

| | abs | % |
|-------------|-----|-------|
| ja | 33 | 7.6 |
| nee | 375 | 86.2 |
| geen mening | 27 | 6.2 |
| Totaal | 435 | 100.0 |

Toelichting bij gegeven antwoord "ja"

- wel gewenst, doch niet altijd realiseerbaar
- maar het hoort niet, wijzigingen op eigen risico en verantwoording
- ten gerieve van beide
- voorkomen van conflicten
- verhuurder trekt verantwoording naar zich toe door de bemiddeling
- wel oppassen dat dit geen entree-geld wordt
- stemt tot wederzijdse tevredenheid

Toelichting bij gegeven antwoordt "nee"

- woningen worden toegewezen door woonruimtecommissie
- kan een negatieve invloed op het toewijzingsbeleid hebben
- toewijzing vindt plaats op grond van urgentiesysteem
- volgorde inschrijving is bepalend
- dit laat het toewijzingsysteem niet toe, toewijzing via lidmaatschapsnummer
- omdat de woning als zodanig moet worden aangeboden en geaccepteerd moet worden

- nieuwe huurder vaak pas laat bekend
- i.v.m. bovengenoemd probleem is in praktijk vaak niet mogelijk omdat de gemeente toewijst
- toewijzing woonruimte kan niet op grond van eventuele overname
- door centrale toewijzing is dit niet mogelijk
- in principe wel trachten om aan de wens te voldoen, maar is niet bepalend om urgentielijst af te werken volgens noodzaak
- wie voor welke woning in aanmerking komt wordt op maatschappelijke gronden bepaald
- toewijzingsbeleid op grond van puntensysteem en zonder overname-overwegingen
- veranderingen zijn uitsluitend onder verantwoordelijkheid van de vertrekkende huurder aangebracht
- praktisch onmogelijk bij toewijzing op urgentievolgorde
- doorkruist toewijzingsstelsel, toewijzing volgens puntensysteem
- gekeken wordt uitsluitend naar urgentie
- eigen risico huurder
- alleen toeval
- kan ten nadele van andere woningzoekende zijn
- urgentie geval helpen!! niet letten op andere factoren
- omdat er dan geen sprake is van een rechtvaardig toewijzingsbeleid dit mag geen toewijzingscriterium zijn, want dat werkt rechtongelijkheid in de hand
- het toewijzingsbeleid zou teveel verstoord kunnen worden
- juiste woningverdeling staat een selectie aan de hand van dergelijke criteria niet toe
- de woning moet aan het meest urgente geval worden toegewezen
- brengt veel werk met zich mee
- niet uitvoerbaar
- meer kans op leegstand
- woningtoewijzing geschiedt op basis van hoogte urgentiecijfer
- bij een woningtekort dienen andere toewijzingscriteria veel zwaarder te wegen
- de woonruimteverdeling gaat om woonruimtebehoefte, de nieuwe huurder heeft recht op een vrije keus binnen de regels die er al zijn
- het toewijzingsbeleid kan niet ondergeschikt worden gemaakt
- daar alle aangebrachte wijzigingen niet bekend zijn en de wensen van de nieuwe bewoner niet in die vorm bekend zijn
- het is ongewenst om de opvolgende bewoner met extra kosten op te schepen e.e.a. doorkruist een verantwoord toewijzingsbeleid
- indien de verhuurder accoord gaat met de verandering wel accepteren
- toewijzing dient op andere gronden gebaseerd te zijn, wel is het zo dat nieuwe huurder woning dient te accepteren zoals door Wbv accoord is bevonden, zo niet dan kan hij/zij weigeren
- inbreuk op urgentiesysteem bij woningtoewijzing
- dit doorbreekt ons rangnummersysteem
- toewijzing wordt steeds ingewikkelder, nieuwe bewoner niet opzadelen met allerlei extra kosten
- afhankelijk van de lokale marktsituatie: veel aanbod: ja veel vraag: nee
- in de praktijk niet uitvoerbaar
- slechts indien er aanpassingen zijn aangebracht t.b.v. bijv. een gehandicapte, komt dit voor
- toewijzing naar urgentie en niet hoeveel iemand extra kan betalen
- woningtoewijzing geschiedt volgens een genormeerd systeem, de meest urgente is het eerst aan de beurt
- ondoenlijk (verschillen zijn veel te groot)
- is afhankelijk van de kandidaat-huurder
- omdat overname nooit verplicht kan worden voor beide partijen
- geen bewoners aangelegenheid
- in principe onjuist geacht, nieuwe huurder niet extra belasten e.e.a. doorkruist ook, goed verdelingsbeleid
- veranderingen hebben nimmer invloed op het toewijzingsbeleid
- urgentie bepaalt woonverdeling en niet bij elkaar passende bewoners
- toewijzing/distributie gaat voor
- met de minste kosten een zo groot mogelijk woongenot
- doet afbraak aan het urgentiesysteem
- hierdoor wordt nieuwe bewoner geprest veel geld te betalen om snel een huis te krijgen, dit kan pas bij een ruime woningmarkt
- kunnen financiële gevolgen voor nieuwe huurder betekenen
- administratief ondoenlijke zaak m.b.t. kamerbemiddeling
- vorige huurder mag/kan niet bepalen wie er voor die woning in aanmerking komt, is beleid B&W zal bij woningbouwvereniging wel anders liggen, dit betreft gemeente woningen
- wij wensen bij ons toewijzingsbeleid geen rekening te houden met eventuele overname door volgende huurder
- omdat dit soepel verloopt en de vertrekkende huurder weet dat hij verplicht kan worden e.e.a. in de oude toestand terug te brengen

- niet de hoofdzaak
- omdat de oude bewoner dan gewoon de woning in bestaande toestand terugbrengt
- is een probleem tussen oude huurder en verhuurder en niet van nieuwe huurder
- veranderingen worden aangebracht (met toestemming) door en voor rekening van de huurder zonder verhaalsrecht
- dit zijn vaak persoonlijk gewenste wijzigingen, die bij toewijzing bijna geen rol spelen, wel de straat of wijk
- toewijzing door puntensysteem
- financiële positie extra bevooroordeelen
- afhankelijk van beschikbare woningen, beleid uitvoering stagneert in onze situatie
- te arbeidsintensief
- bij toewijzing speelt urgentie daarvoor een te belangrijke rol
- bewoner heeft in onze gevallen een vergoeding voor verbeteringen ontvangen
- je eigen toewijzingsbeleid hanteren
- geen voorkeur laten gelden
- primair staat het beantwoorden van de vraag naar woningruimte
- nieuwe bewoner geen dupe van bestaande toestand
- dit is oneerlijk t.a.v. de aan de beurt zijnde woningzoekende
- het recht op woonruimte moet niet afhankelijk zijn van wat vertrekkende huurders eventueel gewijzigd/verbeterd hebben
- er kan rekening mee worden gehouden, doch dit mag geen prioriteit vormen
- geeft onrechtvaardige woningverdeling
- dit punt mag geen invloed geven op het toewijzen van woonruimte
- behoort niet tot toewijzingscriteria
- schiet voorbij aan doelstelling woningbouwvereniging, oude bewoner heeft van wijzigingen zelf plezier gehad
- de aangebrachte veranderingen zijn een verantwoordelijkheid van de vertrekkende huurder
- toewijzingscommissie zou in grote problemen komen, welke vergoeding zou redelijk zijn? Maakt vertrekkende huurder uit
- omdat onze woonruimte daarvoor te schaars is
- zolang er nog woningbehoefte is wordt er gewerkt volgens aanvraagnummer en urgentie, bij duurdere woningen kan het meespelen
- woningtoewijzing geschiedt in volgorde van inschrijving als woningzoekende
- kan wel, echter wij hebben een groot tekort aan huurwoningen
- dit zou te ingrijpend zijn t.a.v. het toewijzingsbeleid
- verandering niet te ver doorvoeren, moet in principe voor die bepaalde doelgroep aanvaardbaar zijn
- volgorde van toewijzing wordt dan doorbroken
- verhuur moeizamer
- er moet geen overnamehandel tussen huurders mogelijk zijn
- toewijzing gebeurt op basis urgentie
- aangebrachte veranderingen spelen bij ons geen rol voor een eerlijke toewijzing
- kapitaalkrachtige woningzoekenden zouden daardoor in een betere positie komen, bovendien zou het weten dat een woning leeg komt belangrijk voor een woningzoekende worden
- heeft invloed op de urgentie-bepaling, doorkruist het toewijzingsbeleid
- wie aan de beurt is krijgt de woning
- dit mag geen invloed hebben op het toewijzingsbeleid
- is in de praktijk moeilijk uitvoerbaar
- aantal mutaties is te gering
- zonder rekening te houden met veranderingen
- dit zou op een voorkeursbehandeling gaan lijken
- urgentie is enorm groot, hierdoor geen sprake van reguliere woningmarkt
- niet praktisch
- is bij woningnood niet eerlijk
- de huidige bewoners is er van op de hoogte dat bij het verlaten van de woning, de nieuwe bewoner niet accoord gaat, zodat de oude toestand teruggebracht moet worden
- omdat dit het toewijzingsbeleid doorkruist
- omdat lang ingeschreven bewoners het eerste aan de beurt moeten komen en niet afhankelijk van overname moeten zijn
- bij woningschaarste is dit geen criterium, wel wanneer er woningen in overvloed zijn
- andere woningtoewijzingsregels prevaleren (lidmaatschapsnummer of urgentie)

9. Stel dat u van plan bent een aantal van uw woningen te gaan renoveren. Bij opname blijkt dat enkele bewoners veranderingen[■] hebben aangebracht, die op zich van voldoende kwaliteit zijn, maar die afwijken van de te bereiken nieuwe situatie. Wat vindt u dan van de hiernaast genoemde oplossingen, dus voor gevallen dat door een huurder aangebrachte veranderingen niet in een renovatieplan passen?

Wilt u per oplossing uw mening geven?

■ van welke aard dan ook

| | goede oplos- | | geen goede/ geen slechte oplossing | | slechte oplossing | | totaal | |
|---|--------------|------|------------------------------------|------|-------------------|------|--------|-------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt <u>geen</u> vergoeding | 95 | 25.6 | 95 | 25.6 | 181 | 48.8 | 371 | 100.0 |
| de aangebrachte veranderingen worden weer ongedaan gemaakt, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding | 56 | 15.7 | 114 | 31.9 | 137 | 32.4 | 357 | 100.0 |
| de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huur krijgt <u>geen</u> vergoeding | 176 | 47.2 | 016 | 28.4 | 91 | 24.4 | 373 | 100.0 |
| de aangebrachte veranderingen blijven zitten, de huurder krijgt <u>wel</u> een vergoeding | 113 | 30.3 | 111 | 30.2 | 143 | 39.0 | 367 | 100.0 |
| de woning wordt "overgeslagen" bij het renoveren | 22 | 6.2 | 38 | 10.7 | 294 | 83.1 | 354 | 100.0 |

10. Heeft u ervaring met gedifferentieerd renoveren?

Wilt u aangeven welke ervaring u heeft met elk van de hier genoemde wijzen gedifferentieerde renovatie?

| | geen ervaring | | zijn plannen voor | | is toegepast | | zijn plannen voor/is toegepast | | totaal | |
|--|---------------|------|-------------------|-----|--------------|------|--------------------------------|-----|--------|-------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| binnen een complex keuze uit groot onderhoud, middenniveau renovatie en/ of hoog-niveau renovatie | 283 | 72.2 | 23 | 5.9 | 81 | 20.7 | 5 | 1.3 | 392 | 100.0 |
| keuze uit meerdere verbeteringspakketten, die naast elkaar worden uitgevoerd | 264 | 69.7 | 21 | 5.3 | 89 | 23.5 | 5 | 1.3 | 379 | 100.0 |
| keuze uit een lijst van deelverbeteringen, om een individueel verbeteringspakket samen te kunnen stellen | 264 | 70.8 | 32 | 8.6 | 73 | 20.1 | 2 | 0.5 | 373 | 100.0 |
| keuze uit meer- en minderwerk | 256 | 70.3 | 6 | 1.6 | 101 | 27.7 | 1 | 0.3 | 364 | 100.0 |
| anders, nl..... | 39 | 10.3 | - | - | 10 | 2.5 | - | - | 69 | 100.0 |

Genoemde andere wijze van gedifferentieerd renoveren

- we proberen zoveel mogelijk de wensen van de bewoners in te passen
- voorstellen isolatie
- wel gesprekken vooraf met bewoners, hierna wordt plan opgesteld
- tegen bijbetaling
- veelal basisplan met meerdere varianten, onafhankelijk van woningtype
- renovatieplan opstellen i.s.m. bewoners

11. Kunt u aangeven hoeveel woningen u totaal gedifferentieerd gerenoveerd heeft?

| aantal vooroorlogse woningen | abs | % | Aantal na-oorlogse woningen | abs | % |
|---------------------------------|------------|--------------|--------------------------------|-----|------|
| 0 | 296 | 76.7 | 0 | 258 | 67.4 |
| 2 | 2 | .5 | 5 | 1 | .3 |
| 4 | 2 | .5 | 6 | 1 | .3 |
| 5 | 1 | .3 | 8 | 2 | .5 |
| 7 | 1 | .3 | 9 | 1 | .3 |
| 8 | 1 | .3 | 10 | 3 | .8 |
| 9 | 1 | .3 | 11 | 1 | .3 |
| 10 | 5 | 1.3 | 12 | 1 | .3 |
| 12 | 2 | .5 | 18 | 2 | .5 |
| 14 | 1 | .3 | 20 | 3 | .8 |
| 15 | 1 | .3 | 22 | 1 | .3 |
| 19 | 1 | .3 | 24 | 1 | .3 |
| 20 | 4 | 1.0 | 25 | 2 | .5 |
| 23 | 2 | .5 | 26 | 1 | .3 |
| 25 | 1 | .3 | 28 | 1 | .3 |
| 26 | 2 | .5 | 30 | 4 | 1.0 |
| 30 | 1 | .3 | 31 | 1 | .3 |
| 37 | 1 | .3 | 32 | 1 | .3 |
| 38 | 1 | .3 | 33 | 1 | .3 |
| 40 | 1 | .3 | 34 | 2 | .5 |
| 48 | 1 | .3 | 35 | 1 | .3 |
| 50 | 2 | .5 | 36 | 1 | .3 |
| 53 | 1 | .3 | 41 | 1 | .3 |
| 59 | 1 | .3 | 42 | 1 | .3 |
| 60 | 2 | .5 | 46 | 2 | .5 |
| 70 | 2 | .5 | 48 | 1 | .3 |
| 71 | 1 | .3 | 50 | 3 | .8 |
| 72 | 1 | .3 | 52 | 2 | .5 |
| 83 | 1 | .3 | 53 | 1 | .3 |
| 84 | 1 | .3 | 54 | 1 | .3 |
| 85 | 1 | .3 | 55 | 1 | .3 |
| 95 | 1 | .3 | 56 | 2 | .5 |
| 100 | 3 | .8 | 58 | 1 | .3 |
| 108 | 1 | .3 | 59 | 1 | .3 |
| 109 | 2 | .5 | 60 | 2 | .5 |
| 117 | 1 | .3 | 64 | 1 | .3 |
| 120 | 3 | .8 | 65 | 1 | .3 |
| 128 | 2 | .5 | 67 | 1 | .3 |
| 131 | 1 | .3 | 70 | 1 | .3 |
| 136 | 1 | .3 | 72 | 1 | .3 |
| 143 | 1 | .3 | 75 | 1 | .3 |
| 150 | 1 | .3 | 79 | 1 | .3 |
| 178 | 3 | .8 | 80 | 4 | 1.0 |
| 180 | 1 | .3 | 83 | 1 | .3 |
| 200 | 4 | 1.0 | 88 | 1 | .3 |
| 202 | 1 | .3 | 89 | 1 | .3 |
| 208 | 1 | .3 | 90 | 1 | .3 |
| 220 | 1 | .3 | 92 | 1 | .3 |
| 240 | 1 | .3 | 94 | 1 | .3 |
| 265 | 1 | .3 | 96 | 1 | .3 |
| 270 | 1 | .3 | 100 | 3 | .8 |
| 290 | 1 | .3 | 101 | 1 | .3 |
| 350 | 1 | .3 | 106 | 1 | .3 |
| 380 | 1 | .3 | 102 | 2 | .5 |
| 400 | 2 | .5 | 123 | 1 | .3 |
| 409 | 1 | .3 | 125 | 1 | .3 |
| 468 | 1 | .3 | 130 | 1 | .3 |
| 500 | 1 | .3 | 134 | 1 | .3 |
| 800 | 1 | .3 | 145 | 1 | .3 |
| 1000 | 2 | .5 | 150 | 5 | 1.3 |
| 1400 | 1 | .3 | 155 | 1 | .3 |
| 1600 | 1 | .3 | 160 | 1 | .3 |
| 1700 | 1 | .3 | 165 | 1 | .3 |
| | | | 175 | 2 | .5 |
| | | | 193 | 1 | .3 |
| | | | 200 | 2 | .5 |
| Totaal | 386 | 100.0 | | | |

| | | |
|---------------|------------|--------------|
| 203 | 1 | .3 |
| 225 | 1 | .3 |
| 230 | 1 | .3 |
| 237 | 1 | .3 |
| 243 | 1 | .3 |
| 250 | 2 | .5 |
| 251 | 1 | .3 |
| 287 | 1 | .3 |
| 296 | 1 | .3 |
| 313 | 1 | .3 |
| 350 | 2 | .5 |
| 351 | 1 | .3 |
| 391 | 1 | .3 |
| 400 | 2 | .5 |
| 500 | 2 | .5 |
| 514 | 1 | .3 |
| 590 | 1 | .3 |
| 610 | 1 | .3 |
| 613 | 1 | .3 |
| 650 | 1 | .3 |
| 734 | 1 | .3 |
| 800 | 2 | .5 |
| 900 | 1 | .3 |
| 1500 | 3 | .8 |
| Totaal | 383 | 100.0 |

12. Kunt u aangeven voor hoeveel woningen u plannen voor gedifferentieerd renoveren heeft?

| aantal vooroorlogse woningen | abs | % |
|---------------------------------|------------|--------------|
| 0 | 331 | 87.3 |
| 2 | 1 | .3 |
| 8 | 3 | .8 |
| 9 | 1 | .3 |
| 10 | 2 | .5 |
| 13 | 1 | .3 |
| 15 | 1 | .3 |
| 19 | 2 | .5 |
| 20 | 1 | .3 |
| 21 | 1 | .3 |
| 24 | 2 | .5 |
| 26 | 1 | .3 |
| 30 | 2 | .5 |
| 31 | 1 | .3 |
| 36 | 1 | .3 |
| 40 | 2 | .5 |
| 50 | 4 | 1.1 |
| 60 | 1 | .3 |
| 62 | 1 | .3 |
| 65 | 1 | .3 |
| 69 | 1 | .3 |
| 70 | 1 | .3 |
| 75 | 1 | .3 |
| 78 | 1 | .3 |
| 80 | 1 | .3 |
| 100 | 4 | 1.1 |
| 130 | 1 | .3 |
| 135 | 1 | .3 |
| 200 | 2 | .5 |
| 218 | 1 | .3 |
| 232 | 1 | .3 |
| 300 | 3 | .8 |
| 1000 | 1 | .3 |
| Totaal | 379 | 100.0 |

| Aantal na-oorlogse woningen | abs | % |
|--------------------------------|-----|------|
| 0 | 278 | 73.5 |
| 6 | 2 | .5 |
| 7 | 3 | .8 |
| 8 | 1 | .3 |
| 9 | 1 | .3 |
| 10 | 2 | .5 |
| 14 | 1 | .3 |
| 15 | 1 | .3 |
| 18 | 1 | .3 |
| 20 | 4 | 1.1 |
| 22 | 1 | .3 |
| 27 | 1 | .3 |
| 28 | 1 | .3 |
| 35 | 1 | .3 |
| 36 | 1 | .3 |
| 40 | 1 | .3 |
| 42 | 2 | .5 |
| 44 | 1 | .3 |
| 46 | 2 | .5 |
| 47 | 1 | .3 |
| 49 | 1 | .3 |
| 50 | 1 | .3 |
| 54 | 2 | .5 |
| 56 | 1 | .3 |
| 60 | 2 | .5 |
| 63 | 2 | .5 |
| 70 | 1 | .3 |
| 75 | 1 | .3 |
| 80 | 1 | .3 |
| 83 | 1 | .3 |
| 90 | 1 | .3 |
| 91 | 1 | .3 |
| 92 | 1 | .3 |
| 93 | 1 | .3 |
| 100 | 1 | .3 |
| 101 | 1 | .3 |
| 108 | 2 | .5 |
| 109 | 1 | .3 |
| 110 | 1 | .3 |
| 112 | 2 | .5 |
| 120 | 2 | .5 |
| 137 | 1 | .3 |
| 150 | 6 | 1.6 |

| | | |
|---------------|------------|--------------|
| 152 | 1 | .3 |
| 158 | 1 | .3 |
| 200 | 3 | .8 |
| 216 | 1 | .3 |
| 246 | 1 | .3 |
| 250 | 1 | .3 |
| 260 | 1 | .3 |
| 265 | 1 | .3 |
| 280 | 1 | .3 |
| 283 | 1 | .3 |
| 300 | 4 | 1.1 |
| 312 | 1 | .3 |
| 350 | 1 | .3 |
| 352 | 1 | .3 |
| 400 | 4 | 1.1 |
| 460 | 1 | .3 |
| 461 | 1 | .3 |
| 500 | 1 | .3 |
| 600 | 1 | .3 |
| 648 | 1 | .3 |
| 674 | 1 | .3 |
| 828 | 1 | .3 |
| 900 | 1 | .3 |
| 1000 | 1 | .3 |
| 1067 | 1 | .3 |
| 1200 | 3 | .8 |
| 2000 | 2 | .5 |
| Totaal | 378 | 100.0 |

**13. Welke van de hiernaast genoemde motieven spelen/spielden een rol voor de gedifferentieerde aanpak?
Een combinatie van motieven is mogelijk?**

| | aangekruist door: | |
|--|-------------------|-----------|
| | abs | % (N=172) |
| Door bewoners aangebrachte veranderingen | 72 | 41.9 |
| Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de kwaliteit van de woning na verbetering | 102 | 59.3 |
| Sterk uiteenlopende bewonerswensen t.a.v. de betaalbaarheid van de woning na verbetering | 98 | 57.0 |
| Andere motieven, n.l. | 21 | 12.2 |

Genoemde andere motieven

- c.v. reeds vervangen
- ruimtebehoefte i.v.m. "gezins"-samenstelling
- isolatie, bewonersonderhoud in plan opnemen, "extraatje"
- veel woning types, elk woningtype specifieke aanpak
- haalbaarheid basis-renovatieplan
- vergde teveel onderhoud
- meerdere gebruiksmogelijkheden
- gezinsgrootte
- wensen geen tijdelijke verhuizing

14. Hoe wordt/werd de huur na de verbetering per woning verdeeld?

| | Aangekruist door: | |
|--|-------------------|-----------|
| | abs | % (N=179) |
| Op basis van het (geschatte) verschil in verbeteringskosten per woning | 99 | 55.3 |
| Op basis van het verschil in puntenwaardering per woning | 64 | 35.8 |
| Anders, n.l. | 26 | 14.5 |

Genoemde andere huurvaststellingsmethodieken

- afgifte twee beschikkingen; één voor beperkte renovatie (56 woningen) en één voor volledige renovatie (147 woningen).
- vergelijkingsshuren (Rotterdam)
- meer- of minderwerk contant afrekenen en niet opnemen in huurprijs
- basishuur + huur keuzepakket
- 1, 2, 3-systeem verhoogd met vergoeding voor isolatie
- zelf betalen door huurder
- verhoging per gekozen onderdeel
- eenmalige vergoeding
- 2½ %-regeling
- via tabelhuur
- afhankelijk van welke wensen de bewoners hadden, werd vooraf de huurprijs vastgesteld, voordat ondertekend werd

15 Heeft u behoefte aan een aanpassing van de verbeteringsregeling, zodat de mogelijkheden voor een gedifferentieerde aanpak worden vergroot?

| | abs | % |
|---------------|------------|--------------|
| ja | 71 | 18.9 |
| nee | 132 | 35.1 |
| geen mening | 173 | 46.0 |
| totaal | 376 | 100.0 |

16. De voorgaande vragen hadden allemaal betrekking op spontane zelfwerkzaamheid vanuit de huurders zelf. Heeft u ervaring met huurderszelfwerkzaamheid, waarbij u als korporatie een rol speelde als initiatiefnemer, organisator en/of koördinator van doe-het-zelf-activiteiten van huurders?

| | abs | % |
|---|------------|--------------|
| We hebben ervaring opgedaan, maar doen het nooit weer | 5 | 1.2 |
| We hebben ervaring opgedaan, en hebben voorlopig geen nieuwe initiatieven | 12 | 2.8 |
| We hebben ervaring opgedaan, en gaan er in dezelfde lijn mee door | 36 | 8.5 |
| We hebben ervaringen opgedaan, stellen ons beleid bij en gaan er op andere wijze mee door | 5 | 1.2 |
| We hebben ervaring opgedaan maar de lijn voor de toekomst is nog niet bepaald | 22 | 5.2 |
| Kombinatie van bovenstaande antwoorden aangekruist | 10 | 2.3 |
| We hebben geen ervaring opgedaan, maar hebben wel plannen | 27 | 6.3 |
| We hebben geen ervaringen opgedaan en hebben ook geen plannen | 309 | 72.5 |
| Totaal | 426 | 100.0 |

Genoemde ervaring

- enigzins aanpassen aan de situaties
- gezamenlijk met andere woningcorporaties een scheiding- drager-
inbouw, c.q. huurkaskoprojekt starten
- dit betreft een skala van grote en kleine voorzieningen, dus geen be-
paalde vorm te noemen
- 98 kaskowoningen in 1975
(Zijn uiteindelijk als kasko-koopwoningen opgeleverd)
- inspraakavonden tijdens uitvoering; bewonerscommissies
- ervaring met kleine planonderdeeltjes
- nieuwbouw wordt al verhuurd zonder losse kasten, behangwerk, tuin-
scherm e.d.
- als ontwikkelaar voor garages, schuren en bijgebouwen; aan binnen-
zelfwerkzaamheid doen wij niets
- bewoners hebben aangeboden bij een renovatie wat grondwerk te
doen, waarvoor de verhuurder een grotere schuur kon bouwen. Zodra
de schuur van de initiatiefnemer gereed was, was de animo ook weg
- het beleid terzake staat binnenkort weer ter discussie, mede gezien
de verstrekkende financieel/juridische consequenties voor huurders
en verhuurders
- voorbereidende werkzaamheden t.b.v. het mogelijk maken van reno-
vatie/verbeteringswerk (bv. behang afstomen, bijbouwsels
verwijderen etc.)
- zeer kleine schaal
- het aanbrengen van modernere keukens en gedeeltelijk isolatieglas
- keukens, indelingswijzigingen, aftimmeringen
- ad hoc-beleid; ervaringen met bouw schuren, bergingen, goede resul-
taten; een en ander afhankelijk van enige vakbekwaamheid van huur-
ders
- verbouwing klooster, aannemer draagt gedeelten van het werk op
aan de bewoners
- bijv. verbetering van keukenblokken en deuren. Materiaal van duur-
dere kwaliteit dan woningwetkwaliteit wordt ter beschikking gesteld
en door de huurder gemonteerd
- woongroepen, die een aangekocht pand gaan huren, knappen soms on-
derdelen op, zodat de huur lager blijft. Er wordt een datum afge-
sproken wanneer het klaar moet zijn. Soms houdt men zich niet aan
de afspraak of probeert men dit via klein onderhoud gerealiseerd te
krijgen
- ervaring voornamelijk v.w.b. schilderswerk gemeenschappelijke
ruimtes, herstel sanitair e.d.
N.B. hiervoor is van te voren een maximum besteedbaar bedrag met
de huurders overeengekomen
- er worden kleine vergoedingen gegeven als huurders verbeteringen
aanbrengen. Bijv. voor nieuwe wc-reservoirs, nieuw keukenblok, dou-
che-betegelingen etc.
- tuinonderhoud i.p.v. servicekosten en onderhoud galerijen
- onverharde achterpaden worden met toelevering van alle materialen
door de corporatie verhard door zelfwerkzaamheid van de huurders
- alle vormen van zelfwerkzaamheid stimuleren, zolang niet strijdig
met algemeen volkshuisvestingsbelang
- vernieuwing aanrechtblokken, betegeling van de wanden in natte
ruimtes waar noodzakelijk. Vervanging van lavet door douche, bad en
wastafel
- eigen beheer over de service-kosten, schoonmaken
- de technische dienst treedt in veel gevallen op voor advies en bege-
leiding
- bijv. de bewoners stomen zelf het behang af, daarvoor kunnen zij
andere werken laten uitvoeren, te weten: ronde boog metselen, extra
keukenkastjes, etc.
- bewoners hebben zelf trappenhuis betegeld, prima gedaan.
Corporatie heeft materialen betaald
- onderhoud tegelpaden door bewoners niet van de grond gekomen,
toch te proberen
- als bijlage sluiten wij een huurovereenkomst bij, die hiervoor
speciaal is gemaakt
- zelfwerkzaamheid dient uitgevoerd te worden ten tijde van de re-
novatie onder leiding van de aannemer, directie.
De a.s. bewoners dienen gezien te worden als "derden" van de aanne-
mer (N.B. verzekering!). Alle in zelfwerkzaamheid uit te voeren za-
ken dienen van te voren met alle betrokkenen besproken te worden
en volgens de planning van de aannemer en in de volgorde, die de
aannemer aangeeft, uitgevoerd te worden. Alle werkzaamheden in
overleg uit te voeren.
Zelfwerkzaamheid aan installaties dient volgens goedgekeurde
installatietekeningen te worden uitgevoerd. De betreffende instal-
lateur blijft verantwoordelijk.
Uiteraard vallen schilder- en behangwerk niet onder deze regelingen
(zgn. huurdersonderhoud). Bij de uitvoering van zelfwerkzaamheid
dient de kwaliteit van het resultaat mee te tellen i.v.m. herverhuur-
baarheid

Alle werkzaamheden uitgevoerd na de oplevering van de aannemer (geen constructiewerk in zelfwerkzaamheid) kunnen leiden tot groot mutatie-onderhoud

Een en ander wordt momenteel door onze stichting ontwikkeld.

- het past in ons beleid om zelfwerkzaamheid van (zittende) huurders toe te staan en te bevorderen mits diverse regelingen hiervoor worden aangepast of aangevuld
- ca 2 à 3 complexen van totaal ca. 600 na-oorlogse woningen zijn verbeterd, waarbij de verhuurder het groot-onderhoud uitvoerde en de huurder het binnenwerk (bad, keuken, lavet vervangen e.d.). Over het algemeen vond geen huurverhoging plaats, wel in het geval dat kunststof kozijnen met dubbelglas werden geplaatst. I.v.m. de energiebesparing was het reëel via huurverhoging voor een deel de investering door de bewoners mee te laten dragen
- 93 kasko-huurwoningen. De toekomstige bewoners van 93 nieuwbouwwoningen is de gelegenheid geboden zelf de plattegrondindeling en uitrusting te bepalen. Bovendien kon men diverse bouwwerkzaamheden zelf uitvoeren; de bereikte besparing wordt uitgekeerd of kan benut worden d.m.v. investering in extra's (dakkapel, buitenberging, tweede toilet e.d.)
- de enige ervaring welke wij hebben met zelfwerkzaamheid van bewoners bestaat uit het opknappen van een flatgebouw van 32 woningen (DURA) 1978/79:
 - schilderwerk van de trappenhuizen
 - schilderwerk van de gemeenschappelijke kelderruimte
 - schilderwerk van de buitenkant van de flat met name de betonnen onderbouw, entree, balkons, hekwerken
 onze rol was coördinerend en adviserend en organisatorisch; materiaal werd beschikbaar gesteld + 'know how'
- Verdere initiatieven onzerzijds zijn niet door bewoners opgepakt
- bij zelfwerkzaamheid wordt materiaal van betere kwaliteit ter beschikking gesteld. Dit beleid lokt beter huurdersbinnenonderhoud uit
- bewonersinspraak bij scheidings- drager- inbouwproject. Beheerfase wordt uitgewerkt
- (Nieuwe) bewoners zelf mutatie-onderhoud laten uitvoeren, materiaal wordt ter beschikking gesteld
- oud gebouw opgeknapt met zelfwerkzaamheid
- bij keukenrenovatie wordt een vergoeding gegeven; de cv wordt tegen taxatiewaarde overgenomen.

17. In de koopsector heeft zelfwerkzaamheid de laatste jaren een vlucht genomen met de zogenaamde kaskobouw. Hierbij bouwen de toekomstige bewoners een door de aannemer geleverd kasko zelf af. Stel dat toekomstige huurders ook de mogelijkheid zou worden geboden uitsluitend een kasko te huren en de daaraan toe te voegen woningonderdelen 'de nabouw' zelf aan te schaffen en te beheren

Ziet u iets in kaskobouw in de huursektor?

Welke argumenten heeft u voor uw mening over huurkaskobouw?

| Kaskobouw in de huursektor | abs | % |
|---------------------------------------|------------|------------------|
| zie ik niets in | 164 | 38.3 |
| zie ik niets/weinig in | 4 | 0.9 |
| zie ik weinig in | 156 | 36.4 |
| zie ik niet veel/niet weinig in | 61 | 14.3 |
| zie ik veel in | 33 | 7.7 |
| zie ik veel/zeer veel in | 1 | 0.2 |
| zie ik zeer veel in | 9 | 2.1 |
| Totaal | 428 | 100.0 |
| negatief vanwege: | abs | % (N=391) |
| benodigde handigheid/kennis | 173 | 44.2 |
| schaderisico | 142 | 36.3 |
| herverhuurbaarheid | 284 | 72.6 |
| onderhoud | 225 | 57.5 |
| inpassing in planning van de aannemer | 43 | 11.0 |
| anders, n.l. | 29 | 7.4 |

| <u>genoemde andere negatieve motieven</u> | abs |
|---|-----------|
| voorschriften | 2 |
| doelgroep/inkomen | 1 |
| harmonisatie | 1 |
| hoeveelheid werk corporatie | 1 |
| huurdersmutaties | 1 |
| geen animo | 1 |
| voor vakmensen | 1 |
| renovatie | 1 |
| kaskobouwer koopt | 1 |
| kontrole eindprijs | 1 |
| lagere kale huur | 1 |
| wens = verfraaiing | 1 |
| juridisch eigendom | 1 |
| vergoedingsregeling | 1 |
| verlening objektsubsidie | 1 |
| leeftijd huurders | 1 |
| huurprijs/overdracht | 1 |
| geen behoefte aan | 1 |
| volgende bewoner andere keuze | 1 |
| mutaties | 1 |
| onzekerheid | 1 |
| financiering inbouw, ihs | 1 |
| huuropbouw | 1 |
| behoefte | 1 |
| niet te realiseren | 1 |
| huurberekening/puntenwaardering | 1 |
| overnameproblemen | 1 |
| eigendom bij mutatie | 1 |
| totaal | 29 |

| <u>positief vanwege:</u> | abs | % (N=391) |
|----------------------------|-----|-----------|
| keuzevrijheid van bewoners | 73 | 18.7 |
| eventuele besparing | 44 | 11.3 |
| anders, n.l. | 2 | 0.5 |

| <u>genoemde andere positieve motieven</u> | abs |
|---|----------|
| flexibiliteit | 1 |
| lagere huurprijs | 1 |
| totaal | 2 |

18. Stel dat kaskobouw in de huursektor mogelijk zou zijn, welke onderdelen acht u dan geschikt om door de bewoners zelf te worden aangebracht, m.a.w. waar moet volgens u de grens liggen tussen kasko en nabouw?

Hiernaast staan een aantal veronderstelbare nabouwwoningonderdelen. Kunt u per woningonderdeel aankruisen of u het geschikt vindt om door de huurder zelf te worden aangebracht.

| | | geschikt als nabouw | | geen mening als nabouw | | ongeschikt als nabouw | | totaal | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|------|------------------------|------|-----------------------|------|--------|-------|
| | | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| binnenafwerking | behang | 415 | 99.0 | 3 | 0.7 | 1 | 0.2 | 419 | 100.0 |
| | binnenschilderwerk | 350 | 85.8 | 20 | 4.9 | 38 | 9.3 | 408 | 100.0 |
| | stucwerk | 66 | 17.0 | 41 | 10.6 | 281 | 72.4 | 388 | 100.0 |
| inrichting | (a)timmerwerk | 143 | 36.7 | 59 | 15.2 | 187 | 48.1 | 389 | 100.0 |
| | binnendeuren | 168 | 42.5 | 51 | 12.9 | 176 | 44.6 | 395 | 100.0 |
| | binnenwanden | 81 | 20.9 | 43 | 11.1 | 265 | 68.1 | 389 | 100.0 |
| | keukenblok | 238 | 59.5 | 47 | 11.7 | 115 | 28.7 | 400 | 100.0 |
| installaties | sanitair | 165 | 41.6 | 40 | 10.1 | 191 | 48.2 | 396 | 100.0 |
| | kasten | 338 | 84.0 | 22 | 5.5 | 42 | 10.4 | 402 | 100.0 |
| | elektriciteit | 8 | 2.0 | 9 | 2.3 | 374 | 95.7 | 391 | 100.0 |
| | gas | 5 | 1.3 | 9 | 2.0 | 379 | 96.4 | 393 | 100.0 |
| buitenafwerking | water | 13 | 3.3 | 14 | 3.6 | 364 | 93.1 | 391 | 100.0 |
| | centrale verwarming | 62 | 15.9 | 24 | 6.1 | 306 | 78.1 | 392 | 100.0 |
| | warm waterinstallatie | 75 | 19.2 | 25 | 6.4 | 291 | 74.4 | 391 | 100.0 |
| | buitenschilderwerk | 88 | 22.4 | 38 | 9.7 | 266 | 67.9 | 392 | 100.0 |
| aan-/op-/bij-bouwen | terrastegels | 389 | 94.4 | 10 | 2.4 | 13 | 3.2 | 412 | 100.0 |
| | erfafscheiding | 377 | 91.9 | 15 | 3.7 | 18 | 4.4 | 410 | 100.0 |
| | dakkapel/dakopbouw | 87 | 22.3 | 35 | 9.0 | 269 | 68.8 | 391 | 100.0 |
| | bijkeuken/serre | 137 | 34.5 | 43 | 10.8 | 217 | 54.7 | 397 | 100.0 |
| | schuur/garage | 177 | 44.7 | 44 | 11.1 | 175 | 44.2 | 396 | 100.0 |

19. Stel dat kaskobouw in de huursektor mogelijk zou zijn, welke wijze van beheer van het nabouwpakket heeft dan voor u de voorkeur?

| | | |
|--|------------|--------------|
| 1 het nabouwpakket is eigendom van de huurder | 120 | 30.2 |
| 2 de korporatie verhuurt standaardpakketten, waaruit de bewoners een keuze kunnen maken | 208 | 52.3 |
| 3 het beheer van de nabouwpakketten wordt op buurt- of complexniveau kollektief door de bewoners geregeld, d.m.v. een zogenaamde dochterkorporatie | | |
| De moederkorporatie verhuurt uitsluitend het kasko | 55 | 13.8 |
| kombinatie 1 en 2 | 4 | 0.9 |
| kombinatie 1 en 3 | 5 | 1.3 |
| kombinatie 2 en 3 | 4 | 1.0 |
| geen mening | 2 | 0.5 |
| Totaal | 398 | 100.0 |

20. Vindt u dat er in de regelgeving meer mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid moeten komen bij onderhoud en verbetering of bij nieuwbouw van huurwoningen?

ONDERHOUD & VERBETERING

De mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid bij onderhoud en verbetering zouden vergroot moeten worden in:

| | ja | | nee | | geen mening | | totaal | |
|---------------------------------|-----|------|-----|------|-------------|------|--------|-------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| het korporatiebeleid | 138 | 34.7 | 183 | 46.0 | 77 | 19.3 | 398 | 100.0 |
| de volkshuisvestingsregelgeving | 139 | 36.8 | 158 | 41.8 | 81 | 21.4 | 378 | 100.0 |
| de b.w.-wetgeving | 92 | 25.6 | 164 | 45.6 | 104 | 28.9 | 360 | 100.0 |

NIEUWBOUW

De mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid bij nieuwbouw zouden vergroot moeten worden in:

| | ja | | nee | | geen mening | | totaal | |
|---------------------------------|-----|------|-----|------|-------------|------|--------|-------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| het korporatiebeleid | 125 | 32.5 | 192 | 49.9 | 68 | 17.7 | 385 | 100.0 |
| de volkshuisvestingsregelgeving | 141 | 37.4 | 159 | 42.2 | 77 | 20.5 | 377 | 100.0 |
| de b.w.-wetgeving | 82 | 23.2 | 173 | 49.0 | 98 | 27.8 | 353 | 100.0 |

Toelichting bij vraag 20

Gegeven toelichtingen

Zolang de contingenten zo klein blijven voor onze vereniging

In deze situaties zal het onderhoud in de toekomst problemen kunnen geven

Nieuw beleid regering Lubbers - deregulering (tegenovergestelde). Huurders moeten het wel kunnen betalen, daar de inkomens steeds minder worden.

Toezicht wordt duurder

Kasko

Juridisch eigendom van bijvoorbeeld een door huurder gebouwde garage (zou juridisch overdraagbaar moeten zijn aan een volgende huurder)

Dan wel collectief

Wel zeer geschikt voor koopsector

Onder heel goede begeleiding eventueel mogelijk

Zeer beperkt (behang)

Algemeen

Het is niet mogelijk, althans niet gefundeerd om hierop een afgewogen oordeel te geven, zonder verdere informatie over onderhoudsfondsen, huurdering, schadegevallen e.d.

Het zijn bejaardenwoningen!
Zoveel mogelijk standaardwoningen

Voor ons hoeft het niet

Waarom niet?

- Huurwoningen moeten steeds opnieuw verhuurd worden
- Er zijn veel doe-het-zelvers maar weinig vakmensen

Conform eigen beleid

Er is reeds een gecompliceerde regeling! Regels moeten er zijn, maar waarom niet eenvoudiger en direkter?

Volkshuisvestingsbeleid: vooral financiële regelingen, kosten inbouwpakket, individuele huursubsidie, puntenwaardering, huurverhoging zijn m.i. de problemen.

Regelgeving zou minder gedetailleerd moeten zijn. Mensen beschermen tegen al te vrijpostige medemensen. Regelgeving moet zoveel mogelijk ruimte bieden aan de bevolking en zo weinig mogelijk beperken

Mits beheersnorm wordt aangepast

Huurder te laat bekend

Er zijn al zoveel regels, het wordt steeds moeilijker

Uitgaan van reglement

De mogelijkheden zijn al groter dan huurders wensen

Voor huurwoningen scheiding handhaven tussen beheerder en gebruiker voor wie meer wil eigendom bevorderen; tussenvorm zou kunnen als "pachtvorm" voor bijv. 6 of 12 jaar met recht op voortzetting

Rechten stellen tegenover plichten

Iets meer individueel gericht t.a.v. de voorschriften

Volkshuisvestelijk de kaders scheppen, m.n. qua subsidie; rest niet te strak inkaderen

In principe weinig belemmeringen. Bouwvergunningen worden bij de wbv. gevraagd/afgegeven op naam van de woningcorporatie

Alleen vanuit optiek eigen corporatie beoordeeld

Een huurwoning is geen koopwoning

Hoe?

LITERATUUR

Adriaansens, C.A., 1985,
Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen, wp7, Delft,
(DUP).

Huisman, C.A. en H. Westra, 1983,
Bewonersparticipatie bij het beheer in woningcorporaties, Delft (RIW-
Instituut voor Volkshuisvestingsonderzoek).

Stichting Architecten Research, 1985,
Huurderszelfwerkzaamheid, Eindhoven (SAR).

LITERATURE

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

