

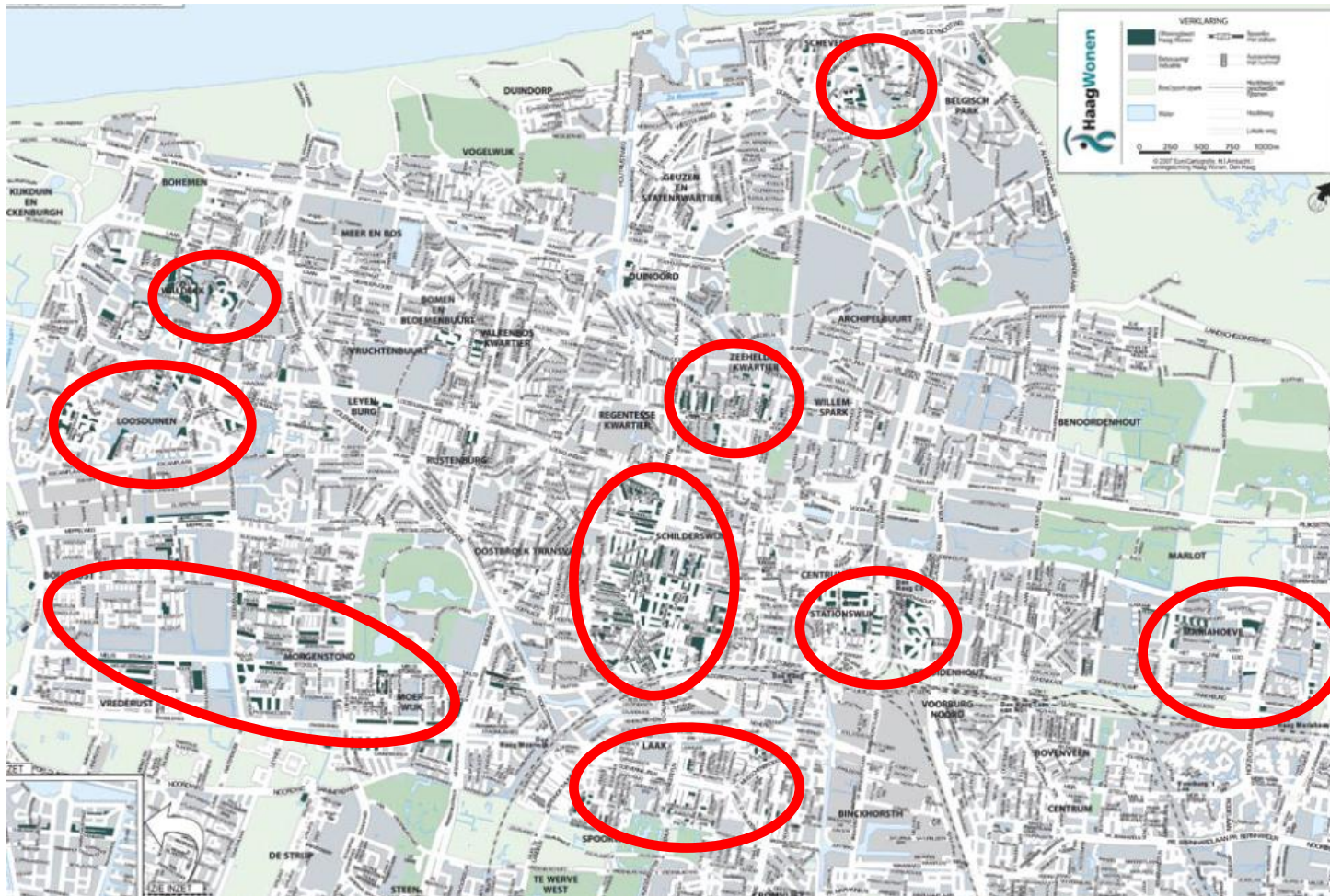


Haag
Wonen

Scherper!

Moeten en Willen bij onderhoud en verbetering

Bezit Haag Wonen

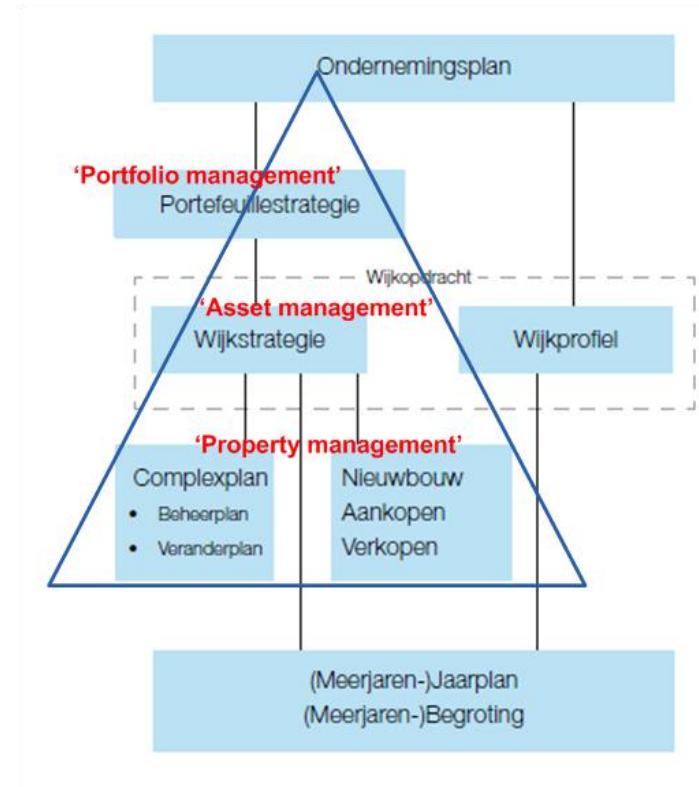


Bezit Haag Wonen



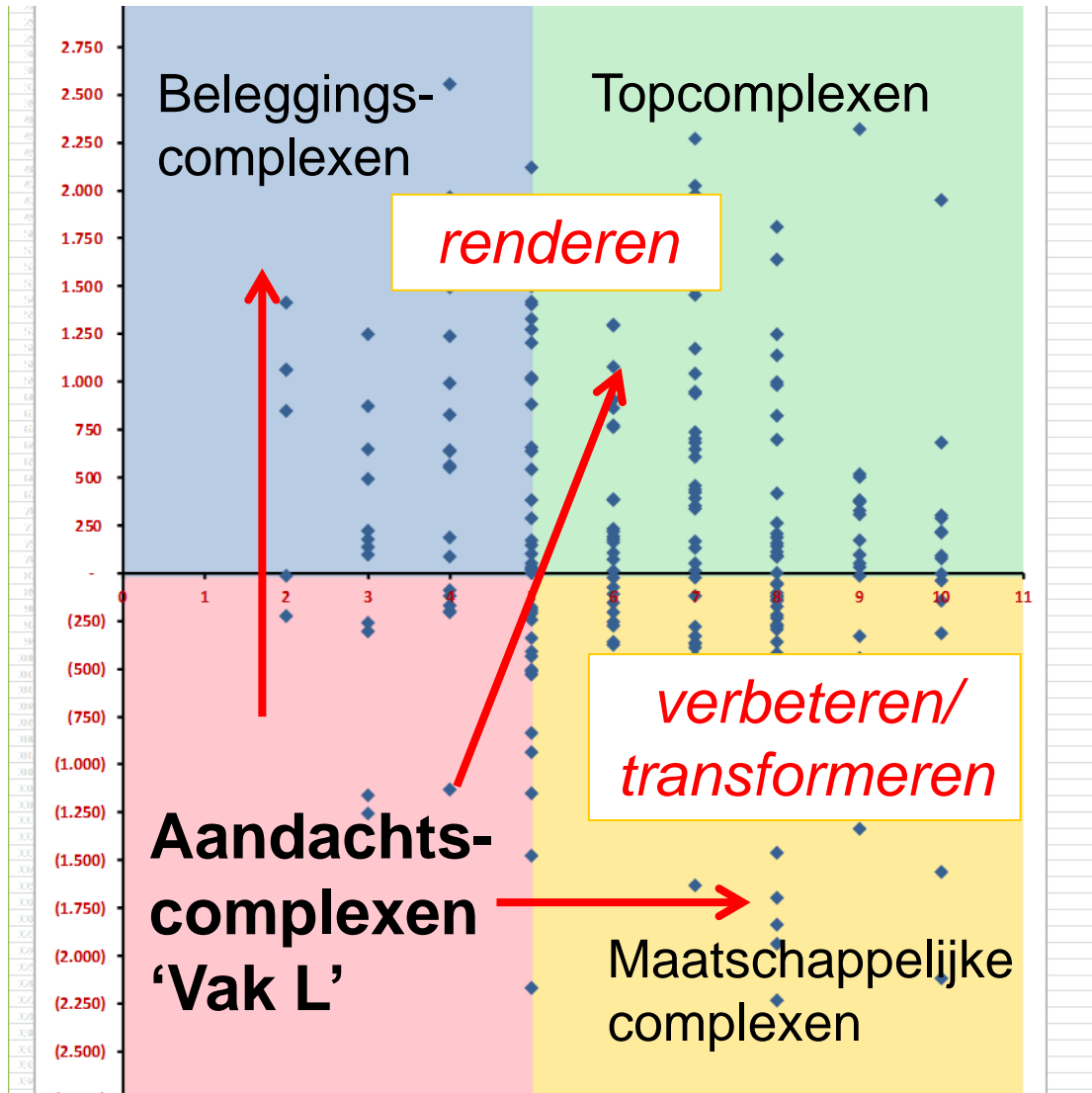
Vastgoedsturing Haag Wonen

- Focus op **bestaande voorraad**
- Woningvoorraad op **korte en lange termijn** in overeenstemming houden/brengen met **marktvraag, maatschappelijke en financiële** doelen.



Financiële beperkingen: renderen!

- Huurinkomsten: waar mogelijk verhogen
- Onderhoudsuitgaven: scherper kiezen, slimmer uitvoeren en goedkoper inkopen



Scherp kiezen: *Moeten* en *Willen*

Moeten = juridisch verplicht onderhoud



Scherp kiezen: *Moeten*

Voor corporatie:

- **Woningwet**, artikel 1b en 2: niet in staat laten komen die niet voldoet aan voorschriften
- **Bouwbesluit 2012 Bestaande Bouw**: eisen voor veiligheid, gezondheid en gebruik
- **Besluit Huurprijzen Woonruimte 2002** en **Gebrekenboek Huurcommissie 2012**
- **Burgerlijk Wetboek**, artikel 7.203: gebruik mogelijk maken, geen aantasting woongenot

Scherp kiezen: *Moeten*

Voor huurder:

- **Burgerlijk Wetboek**, artikel 7.217: Besluit Kleine Herstellingen
- **Algemene Huurvoorwaarden Haag Wonen en Onderhoud van uw woning**



Scherp kiezen: *Willen*

Willen = onderhoud en verbeteringen volgens beleid

- Binnenklimaat
- Energiezuiniger
- Uitrusting en indeling
- Uitstraling
- Aanpassen of veranderen van de doelgroep
- Inbraakveiligheid
- Verminderen toekomstige onderhoudskosten



Isabellaland: vóór en na aanpak schil

Scherp kiezen: *Willen*

Bewonersscan 2011: prioriteiten van huurders van Haag Wonen

- Badkamer en keuken vernieuwen
- Inbraakveiligheid verbeteren
- Binnenklimaat verbeteren



Ervaringen

Vorbereiding tweejaarlijkse begroting planmatig onderhoud

Moeten en Willen gebruikt als:

- richtlijn voor uitvoeringsinspecties en besprekingen met wijkteams
- handvat bij prioriteitstelling en besluitvorming

Ervaringen

Concept begroting 2013

	Totaal bedrag	MOETEN	WILLEN
Planmatig onderhoud	€ 16,1 miljoen	€ 15,2 miljoen (94%)	€ 0,9 miljoen (6%)
Gefaseerd groot onderhoud	€ 3,4 miljoen	€ 2,1 miljoen (60%)	€ 1,3 miljoen (40%)
Totaal	€ 19,5 miljoen	€ 17,3 miljoen (89%)	€ 2,2 miljoen (11%)

Definitieve begroting 2013

Totaalbedrag
€ 18,9 miljoen

Moeten
€ 18,5 miljoen (98%)

Willen
0,4 miljoen (2%)

Ervaringen Haag Wonen

Cursus Participatie van huurders

Moeten en Willen dragen bij aan:

- duidelijkheid onderhoudsbeleid: 'wat moet, dat moet'
- heldere uitleg waarom we iets wel of niet doen: 'willen is een keuze en geen recht of plicht'

Ervaringen Haag Wonen

Beschrijving basiskwaliteit woningen en buitenruimte

Moeten en Willen dragen bij aan:

- eenduidige werkwijze en beoordeling bij mutatie
- huurders aanspreken op eigen verantwoordelijkheid

Ervaringen Haag Wonen

Beschrijving basiskwaliteit woningen en buitenruimte, voorbeeld binnenkozijnen en deuren

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN	FUNCTIONELE KWALITEIT	PRESTATIE-EIS	EIGENAAR MOETEN		
			EIGENAAR WILLEN	HUURDER MOETEN	
binnenkozijnen binnendeuren hang- en sluitwerk dorpels	Veiligheid	Binnenkozijnen en deuren zijn voldoende brandwerend. Verankering voldoende. Geen glasbreuk.	X		
	Gezondheid	Geen koudebrug, tocht door kieren of koudval, condensatie of lekkage. Vereiste ventilatievoorzieningen zijn aanwezig.	X		
	Gebruikskwaliteit	Hang- en sluitwerk functioneert. Geen klemmende deuren. Dorpels aanwezig, voldoende bevestigd en niet beschadigd.	X		
	Beleving	Geen graffiti, bekladding, vervuiling, aanslag, verkleuring. Geen beschadigingen.	X		X
	Vervolgschade	Geen krimpseuren, vochtopname en kromtrekken.	X		X
	Voorzieningen	Bij mutatie: onderzijde deur vochtwerend behandelen Bij mutatie: hang- en sluitwerk compleet. Bij mutatie: hang- en sluitwerk goed functionerend: - in alle vertrokken deurknikken/langschilden (per ruimte) in dezelfde uitvoering - alle sloten zijn voorzien van profielcilinders met 3 sleutels - postkast 2 sleutels - algemene toegangsdeuren en moterkasten 3 sleutels - moterkast buiten de woning 2 sleutels - geen pensloten (indien aanwezig: verwijderen) Bij mutatie: aanwezig hang- en sluitwerk volgens PKVW blijft bij mutatie behouden Bij mutatie: geen beschadigingen aan kozijnen, deuren en dorpels die niet overschilderbaar zijn. Bij mutatie: geen stickers op kozijnen, ramen en deuren.		X	X

voorbeelden onderhoud MOETEN eigenaar

voorbeelden onderhoud WILLEN eigenaar

voorbeelden onderhoud MOETEN huurder

Werken met *Moeten* en *Willen*

- Objectief onderscheid mogelijk tussen *Moeten* en *Willen*
- Beleidsruimte bij besluitvormers neerleggen
- Bruikbaar in communicatie met huurders
- Gemeenschappelijke taal : “*Moet* dit of *Wil* je dit?”

Toekomstplannen met *Moeten* en *Willen*

- Beschrijven *Moeten* en *Willen* voor **70** bouwelementen
- Bij levensduurverlengingen: *Willen* afhankelijk van **specifiek complex** en verwachte levensduur
- *Willen* koppelen aan natuurlijke onderhoudsmomenten: ontwikkelend beheer
- **Scenario's** voor *Moeten* en *Willen* als input voor nieuw Ondernemingsplan

Toekomstplannen met *Moeten* en *Willen*

Energiezuiniger maken
gekoppeld aan
planmatig onderhoud



Toekomstplannen met *Moeten* en *Willen*

Complexbeheerplan: *Willen* op verzoek en bij mutatie

Individuele woningverbetering	Op verzoek	CV combi-ketel met huurverhoging, tegelijkertijd ook MV aanbrengen. Bij een moederhaard alleen huurverhoging voor aansluiten warmwater op combiketel. Dubbel glas tegen huurverhoging, onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• Dubbel glas in vaste en draaiende delen aanbrengen, indien aanwezig per ruimte een bovenlichtje met enkel glas houden als vochtverklikker. Alleen HR glas met een U-waarde tussen 2,8 en 1,6.• Bij het plaatsen van dubbel glas in de keuken en de slaapkamers bovenin de vaste delen altijd een ventilatierooster aanbrengen.• Bij het plaatsen van dubbel glas altijd in alle KDT binnendeuren knelroosters aanbrengen.
	Zelf aangebracht	geen bijzonderheden

Tot slot

Moeten en *Willen* leiden tot bewuster en scherper kiezen bij onderhoud en verbetering, maar is **niet dé enige oplossing:**

slimmer en simpeler voorbereiden en uitvoeren en samen werken in de keten zijn ook nodig!