

SIMPELER

Onderhoud bij Havensteder

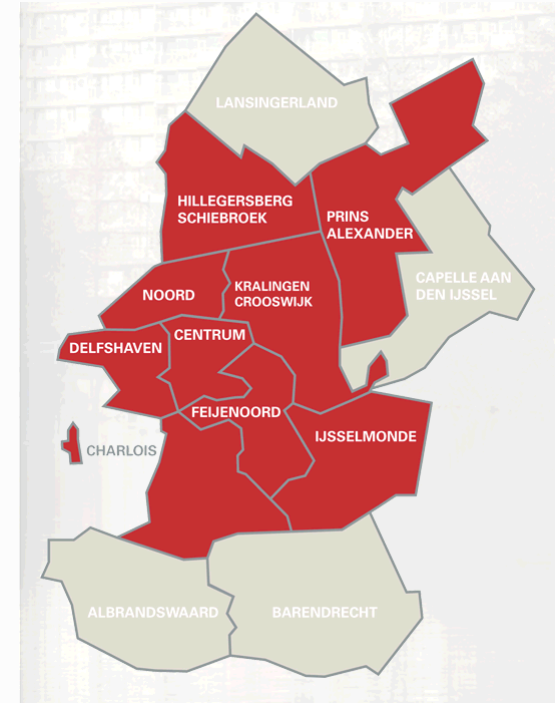
6 juni 2013

Henk Rotgans

1. HAVENSTEDER

Regio Rotterdam:

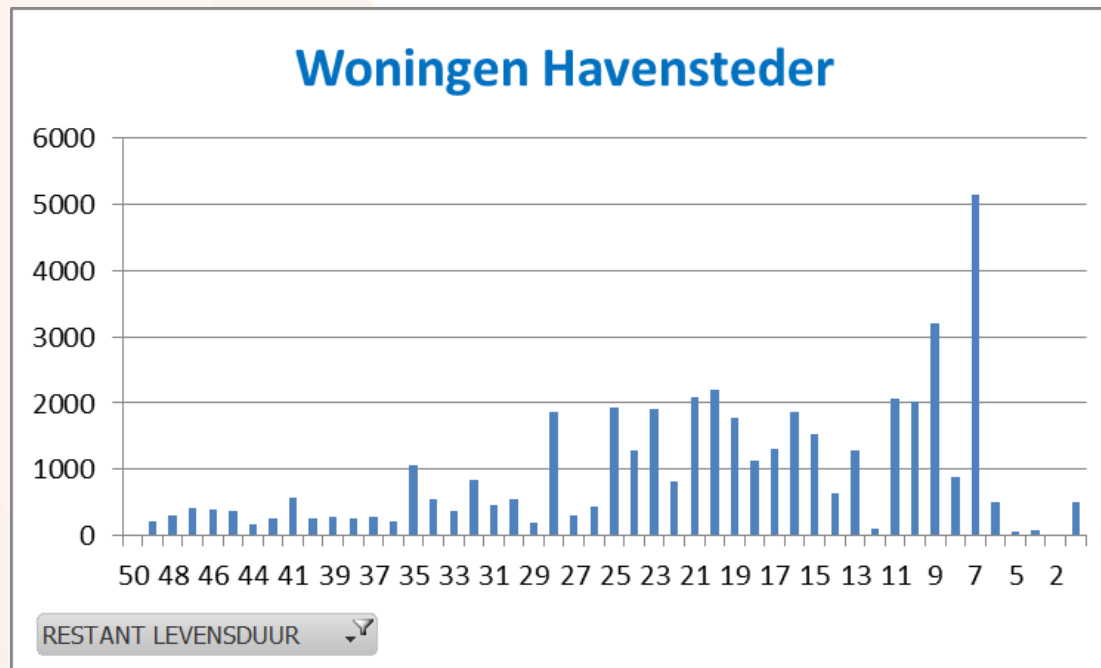
- 45.000 woningen
- 5.200 overige huurobjecten
- 494 medewerkers
- € 664.031.00,- eigen vermogen
- € 248.444.000,- huurinkomsten



Missie: We verhuren en beheren woningen voor mensen met een smalle beurs. We zijn een robuuste en slagvaardige organisatie en werken met hart voor onze bewoners.

2. OPGAVE

- Woningbestand veroudert

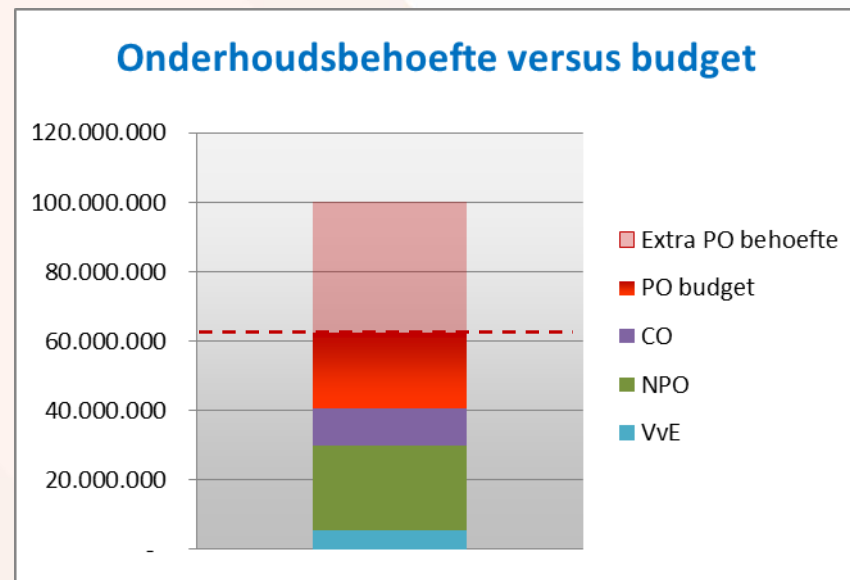


2. OPGAVE

- Woningbezit veroudert
- Investeringsmogelijkheden zijn beperkt:
 - In 2013 investeerden we € 130 mln. aan onderhoud en verbeteringen
 - Afdracht saneringssteun in 2013 € 10 mln.
 - Afdracht aan Rijk bouwt op naar € 23 mln. in 2017

2. OPGAVE

- Woningbezit veroudert
- Investeringsmogelijkheden zijn beperkt
- Onderhoudsbehoefte is groot



Wat is het doel?

- van onbeheersbaar, via beheersbaar naar voorspelbaar onderhoud
- de kosten verlagen (naar € 1.113 per woning per jaar).

We willen een onderhoudsorganisatie, die in staat is om snel, met hoge kwaliteit tegen een lagere prijs onderhoud uit te voeren, zodat de bewoner tevreden is.

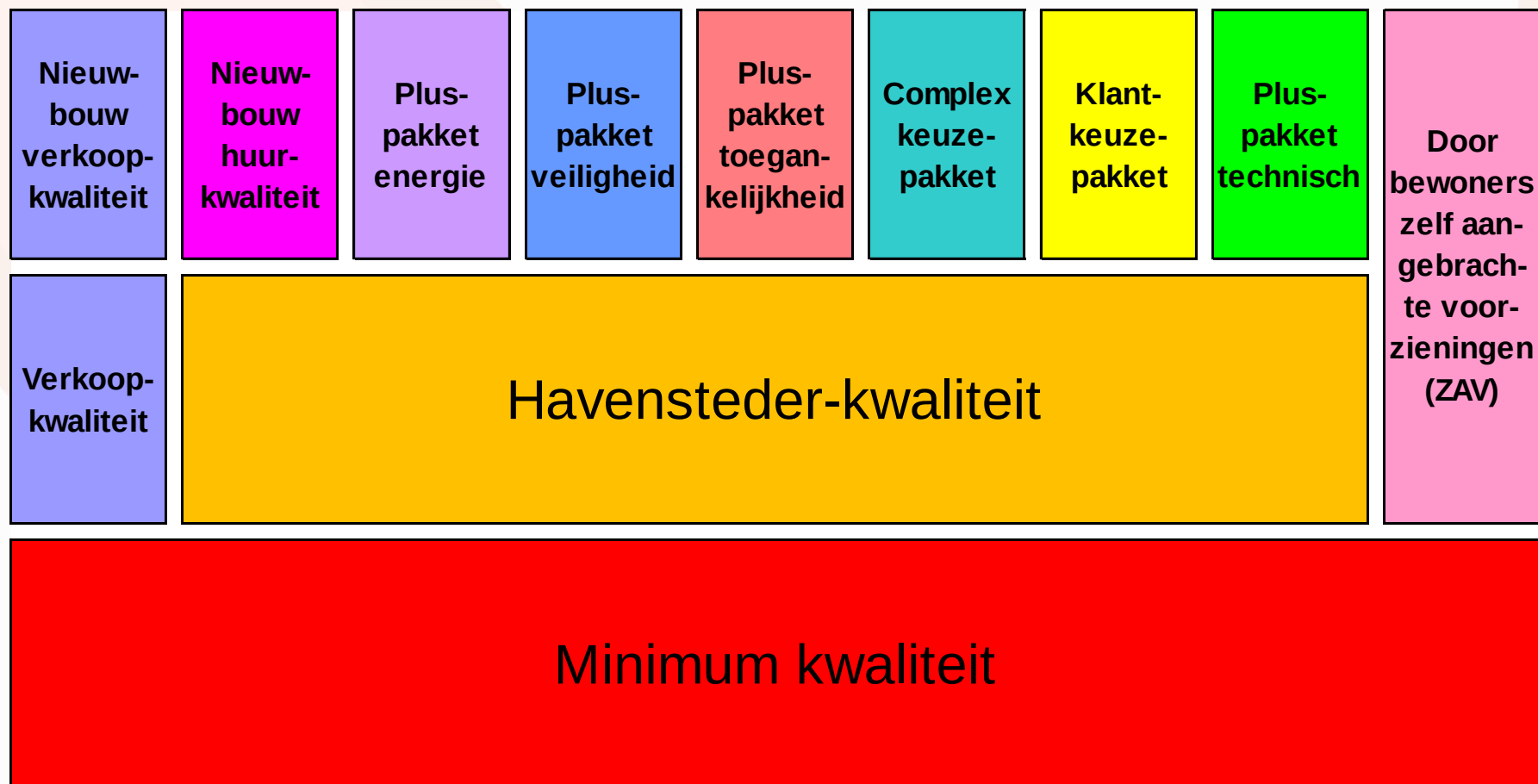
Interne opgave: verschuiving van nieuwbouw naar onderhoud.

3. Wat is de strategie?

Sturen op kwaliteit:

- = sturen op kosten
- = ontwikkelen van een gemeenschappelijke taal (KiB)
- = vertaling naar bouwkundige opgaven, doelstellingen en budgetten

REFERENTIEKWALITEITEN HAVENSTEDER



	Afshot dak
Klasse 0	Goede afwatering dak. (Verloop van het dak 10mm/m)
	
Klasse 1	Redelijke afwatering dak. Verloop minder dan 10mm/m² maar geen plassen
	
Klasse 3	Matige afwatering. Maximaal 1-5 plassen van 30x30cm per 10m²
	
Klasse 5	Slechte afwatering. >5 plassen 30x30 cm of groter per 10 m²
	

Klasse 1	Redelijke afwatering dak. Verloop minder dan 10mm/m² maar geen plassen
	

Klasse 5	Slechte afwatering. >5 plassen 30x30 cm of groter per 10 m²
	

3. Wat is het verwachte resultaat?

Sturen op kwaliteit

- Een eenduidige taal leidt tot voorspelbaar onderhoud.
- Taal = kwaliteit vertalen naar duidelijke referentiekwaliteiten, uitgewerkt naar concrete normen, die aansluiten op de praktijk.
- Taal stelt ons in staat om kwaliteit en kosten te toetsen, te monitoren en waar nodig aan te passen.
- Verschillende kwaliteitsniveaus maken het mogelijk om flexibeler om te gaan met klantwensen en lange levensduur te realiseren.

4. Wat is de haalbaarheid?

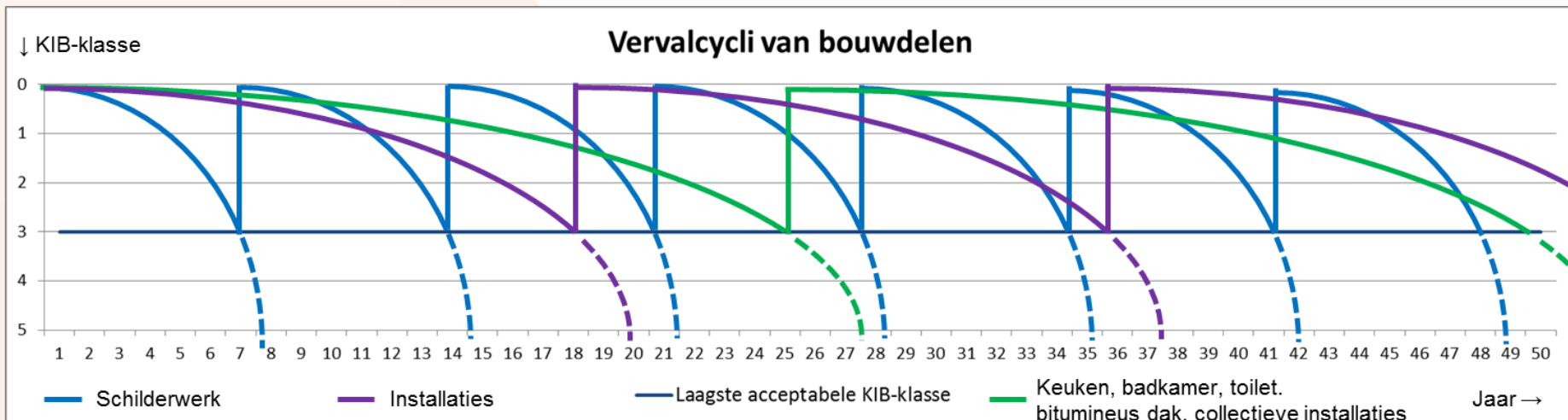
Sturen op kwaliteit

- KiB zijn we nu in de praktijk aan het toepassen (NPO, PO, CO)
- De belangrijkste kwaliteitsniveaus zijn benoemd en vertaald naar KiB
- Geen financiële doorrekening van de kwaliteitsniveaus, onderhoudsnorm en investeringsbudget is leidend

5. Denkrichting werksessie

- Gedetailleerde normen maken sturen simpeler en daarmee goedkoper
- Verschillende kwaliteitsniveaus leiden tot grotere differentiatie in het woningbezit (in kwaliteit èn prijs!) en daarmee tot beter aansluiting op de grote verscheidenheid aan klantwensen.
- Verschillende kwaliteitsniveaus maken het mogelijk om de levensduur van woningen te verlengen.

Portefeuillebeleid gerelateerd aan cycli



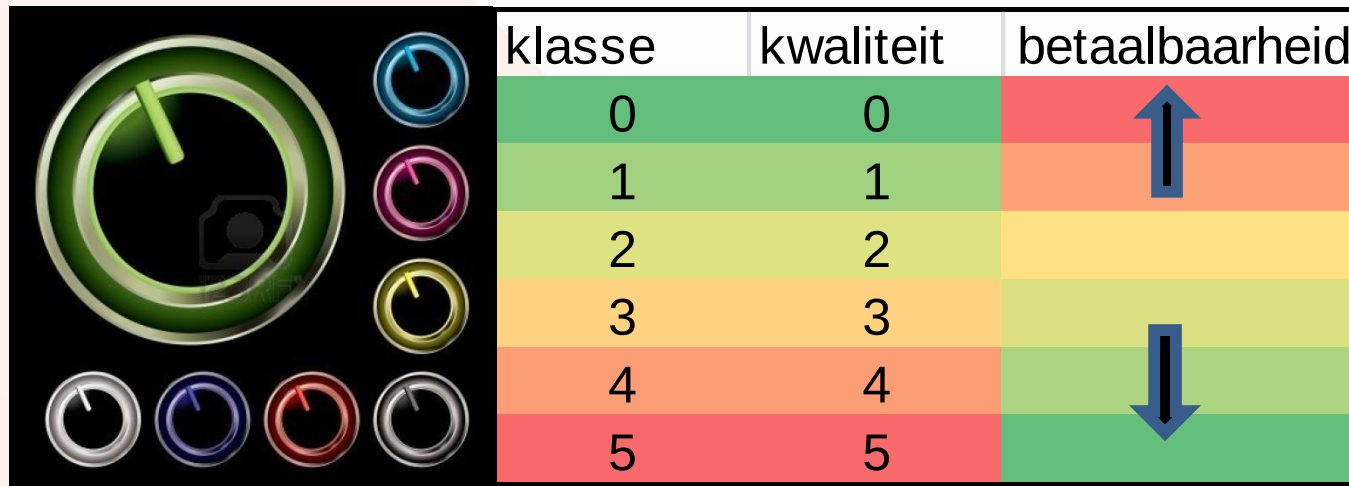
Geen aandacht bij portefeuillebeleid, tenzij bijzondere aanleiding

Opletten: eventuele investeringen portefeuillebeleid gekoppeld aan moment met veel onderhoud

Geen aandacht bij portefeuillebeleid, tenzij bijzondere aanleiding

Opletten: eventuele investeringen portefeuillebeleid gekoppeld aan moment met veel onderhoud en naderend einde (theoretische) levensduur

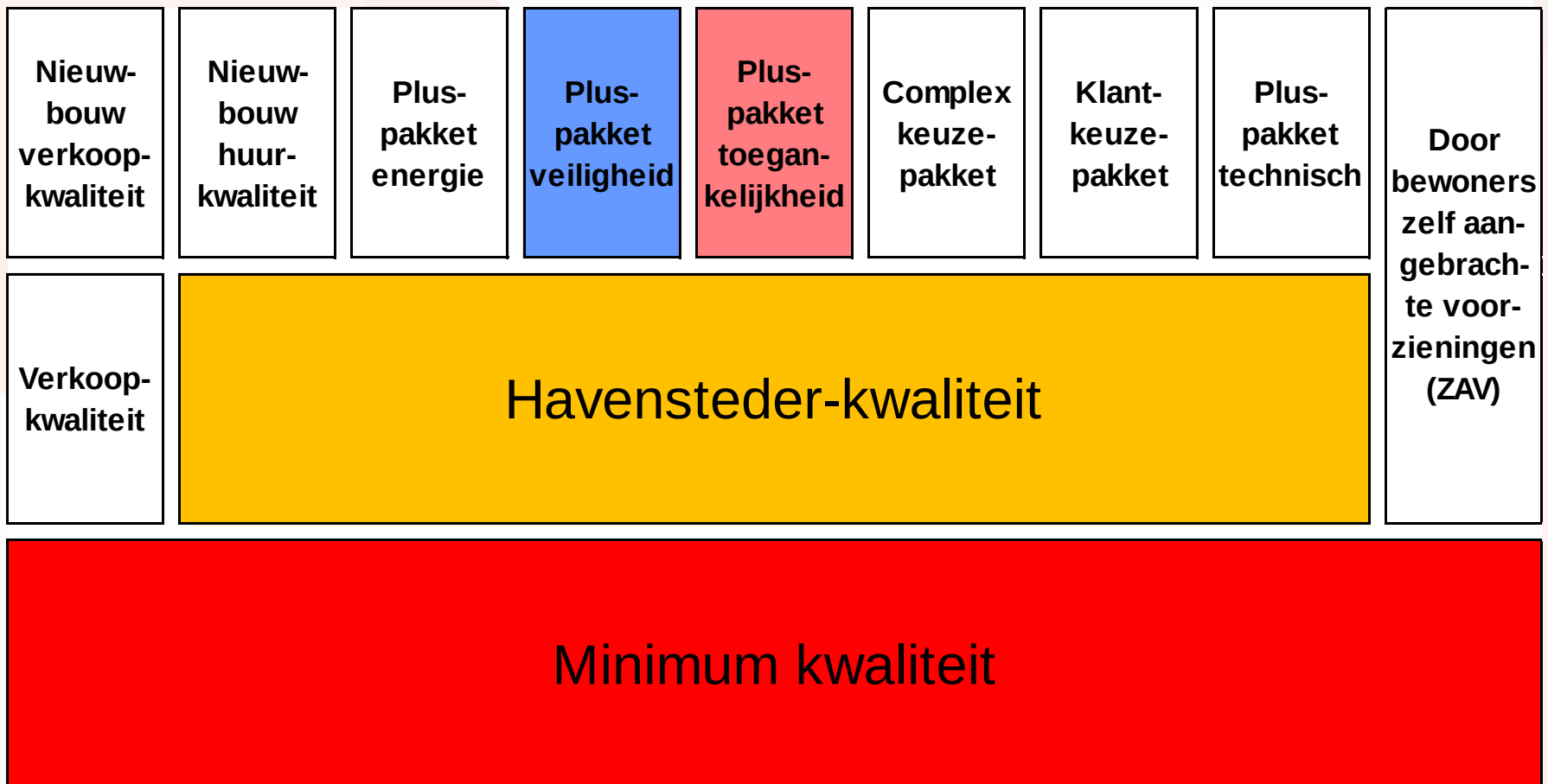
Flexibiliteit en maatwerk + mogelijkheden bij te sturen



KiB = 101 normen (224 subnormen).

Dit betekent dus ook dat er evenzoveel knoppen zijn om bij te sturen. Er kan zo direct gereageerd worden op o.a. klantwensen en financieringsmogelijkheden.

MOGELIJKE KWALITEIT OUDERENCOMPLEXEN



VOORBEELD REFERENTIEKWALITEITEN VERTAALD NAAR KiB

Klasse verloop; minimaal = klasse 5 / pluspakket = klasse 0

Nieuw- bouw verkoop kwaliteit	Nieuwbouw huur kwaliteit	Pluspakket energie	Pluspakket veiligheid	Klasse 0 PKVW certificaat veilig wonen			Plus pakket technisch	Door bewoners zelf aan
Verkoop kwaliteit	Havensteder kwaliteit						Klasse 3 Geen PKVW certificaat wel voldoen aan de basis eisen 1tm3 en 3 minuten inbraak werend.	prachte rzienin (ZAV)
Minium kwaliteit							Klasse 5 Geen PKVW certificaat.	

TE HANTEREN BELEIDSLABELS KWALITEIT

Kwaliteit (algemeen)

- Minimum kwaliteit
- Havensteder-kwaliteit
- Verkoopkwaliteit
- Nieuwbouw verkoopkwaliteit
- Nieuwbouw huurkwaliteit
- Onbekend

Kwaliteit, pluspakket energie

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Kwaliteit, pluspakket veiligheid

- Politiekeurmerk Veilige Woning
- Politiekeurmerk Veilig Complex
- Politiekeurmerk Veilige Omgeving

Kwaliteit, pluspakket toegankelijk.

- Geen sterren
- Eén ster
- Twee sterren
- Drie sterren
- Vier sterren

Kwaliteit, pluspak. complexkeuze

- Aanpak fundering
- Aanpak keukens
- Aanpak doucheruimtes
- Etc.

Bouwkundige strategie

- Consolideren
- Verbeteren
- Ingrijpend verbeteren
- In standhouden
- Slopen
- Onbekend / onderzoek

VERTALING NAAR COMPLEXBEHEERPLAN

Complexbeheerplan

(voor zover Kwaliteit)

Complex	2
Aantal woningen	8

Kwaliteit	
Huidige kwaliteit	Minimum
Streefkwaliteit	Havensteder
Huidig energielabel	E
Streeflabel energie	C
Huidige veiligheid	geen
Streeflabel veiligheid	PKVW Woning
Huidige toegankelijkheid	Eén Ster
Streeflabel toegankelijkheid	Eén Ster
Plus Complexkeuzes	Aanpak fundering

Bouwkundige aanpak	
Label	Ingrijpend verbeteren
Startdatum	2014
Geraamde kosten p.w.	€ 25.000

Planmatig onderhoud	
2013	Geen
2014	In combinatie met verbeteringen
2015	Geen

Mutatieonderhoud	
	Gericht op gewenste kwaliteit