

Notitie

Betreeft: Besluitvorming kwaliteitsbeleid bij mutatie voor sociale huursegment (V nov 2013)

Datum: 7-11-2013

Voor: DT=> BO&DT

Door: BVO en Werkgroep Kwaliteitsbeleid: Carlo Izelaar, Ronald Lagrand (Technisch Beheer), Yvonne van Veen, Muriel Hopman (woonbeleid), Steven Oskam (strategie)

Inhoud

INLEIDING	1
KEUZE KWALITEITSBELEID GOEDKOPE HUURSEGMENT	2
DOELSTELLING AANPASSING BELEID	3
UITGANSPUNTEN BELEID.....	3
UITWERKING BELEIDSKADER.....	3
KADER GOEDKOPE SEGMENT (REEDS BESLOTEN)	3
VOORSTEL KADER MIDDENSEGMENT.....	4
VOORSTEL KADER DURE SOCIALE SEGMENT	5
UITWERKING STANDAARD KWALITEITSNIVEAUS VAN EIGEN HAARD	6
UITWERKING SCHOON, HEEL EN VEILIG BIJ EIGEN HAARD	6
OPBRENGSTEN BELEID.....	6
RISICO'S AANPASSING KWALITEITSBELEID EIGEN HAARD	6
TOTALE KWALITEIT SCHEMA EIGEN HAARD	7
COMMUNICATIE BELEID.....	7
GEVRAAGD BESLUIT.....	7
Bijlage: Uitwerking standaard kwaliteitsniveaus EIGEN HAARD	8
Bijlage: Totale kwaliteitsschema Eigen Haard.....	10
Bijlage: Schoon, heel en veilig Eigen Haard.....	12

INLEIDING

In navolging van het kwaliteitsbeleid voor het goedkope segment

In opdracht van het Bestaande Voorraad Overleg (BVO) heeft een werkgroep de opdracht uitgewerkt voor een nieuw kwaliteitsbeleid bij mutatie voor het sociale segment. Eerder heeft alleen besluitvorming plaatsgevonden over het kwaliteitsbeleid in het goedkope segment, nu is lijkt het kwaliteitsbeleid bij mutatie in breder perspectief bekeken.

Waar voorheen alle huurwoningen in het sociale segment hetzelfde kwaliteitsniveau kregen, wordt nu voorgesteld dit uitgangspunt te verlaten en wordt een meer gedifferentieerd kwaliteitsbeleid voorgesteld. Dit gebeurt door het benoemen en vaststellen van een kwaliteitsniveau per huursegmentsegment. Er wordt voorgesteld het beleid voor drie huurniveaus te vast te stellen, te weten het goedkope huursegment, het midden segment en het dure sociale segment. Het generiek Eigen Haard kwaliteitsniveau komt daarmee te vervallen.

Voor het nieuwe beleid is een algemeen uitgangspunt benoemd: "De kwaliteit mag voor goedkopere huurwoningen minder zijn".

De aanpassing in het kwaliteitsbeleid bij mutatie is op hoofdlijnen in BVO verband besproken en vastgesteld. Dit is het kader geweest voor de werkgroep. Voor de inhoudelijke verdere uitwerking is een werkgroep samengesteld waarin technisch beheer, Wonen (woonbeleid), en strategie tot overeenstemming zijn gekomen over het nieuwe beleid bij mutatie.

KEUZE KWALITEITSBELEID GOEDKOPE HUURSEGMENT

Vooruit lopend op de uitwerking in de beleidsnotitie over het totale kwaliteitsbeleid bij mutatie is het van belang stil te staan de het belangrijkste discussiepunt bij de aanpassing van het kwaliteitsbeleid van met name het goedkoopste segment.

In tegenstelling tot de eerdere uitgangspunt om in het goedkope huursegment totaal niet te investeren buiten “Schoon Heel en Veilig”, heeft de werkgroep Kwaliteitsbeleid bij mutatie geadviseerd dat Eigen Haard zich verantwoordelijk zou moeten voelen voor de verwarming en warmwatervoorziening van een huurwoning. De belangrijkste argumentatie daarbij is het veiligheidsaspect en de opvatting dat dit bij de standaard voorzieningen van een woning hoort. Daarnaast zijn openverbrandingstoestellen ook voor het goedkope segment niet gewenst. Als dit voorstel van de werkgroep wordt overgenomen, zal ook bij mutatie extra geïnvesteerd moeten worden (*keuze 1*).

De opdrachtgever van de werkgroep (het BVO) is van mening dat de investering geheel achterwege gelaten moeten worden, met uitzondering van het aanpassen van openverbrandingstoestellen. Het BVO is van mening er voldoende huurwoningen in het goedkope segment in de portefeuille gehandhaafd moet blijven. Het handhaven van een goedkope huurstelling bij mutatie rechtvaardigt ook een beperking van de investeringen. Daarnaast vindt het BVO veiligheid van eigen verwarmingsvoorzieningen ook een verantwoordelijkheid van de huurder zelf. Het BVO is van mening dat de eerder besloten beleidskader voor het goedkope segment gehandhaafd blijft (*keuze 2*).

Vanuit divisie wonen is een mogelijk alternatief voorgesteld. Dit alternatief gaat er van uit dat er bij mutatie in het goedkoopste segment wel wordt geïnvesteerd verwarming en warmwatertoestellen, maar dat de mogelijkheid bestaat de huur van het goedkope segment naar het midden segment (max. € 574,35) te brengen. Dus alleen indien de investering bij mutatie hoger uitvalt dan € 5.000 voor het specifiek aanbrengen van verwarming en/of warmwater mag een hogere harmonisatie worden voorgesteld en wordt de grens van het goedkope segment €432,74 losgelaten. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens dat een verwarming en warmwatervoorziening behoort tot de basis voorziening van een huurwoning. De mogelijke verhoging van de harmonisatiehuur wordt gerechtvaardigd, doordat de voorgestelde investering een positief effect op de woonlasten (energielasten) met zich mee brengt (*keuze 3*).

In deze beleidsnotitie is het advies van de werkgroep beschreven (*keuze 1*). Mocht er een andere keuze worden gemaakt, moet het kwaliteitsschema voor het goedkope segment hierop worden aangepast. Dat geldt voor het kader van het goedkope segment en het kwaliteit schema goedkope segment (onderdeel “Installaties”)

Kosten aspect keuze 2 en 3

Er zijn Ca. 1.190 huurwoningen met een huurlabel goedkope segment die lokaal gas of olie worden gestookt ook niet zijn benoemd in een renovatieproject. Met een mutatiegraad van 6,3% (JV 2012) komen er theoretisch 72 woningen per jaar vrij die dan aangepakt zouden moeten worden. Met een geschatte investeringsopgave van gemiddeld € 6000 per ingreep is daarmee de uitgave per jaar €430.000. De mogelijke besparing zal dus een stuk lager uitvallen door de keuze wel te investeren in de verwarmingsinstallaties/warmwatervoorziening.

Wel zullen aantallen en investeringen op termijn een stuk lager uitvallen door het plan voor de versnelde aanpak van openverbrandingstoestellen binnen het planmatig onderhoud. Deze is volgens planning afgerond eind 2015.

Besluitvorming

Aan het eind van de notitie wordt bij de besluitvorming een keuze uit drie gevraagd.

DOELSTELLING AANPASSING BELEID

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor de aanpassing van het kwaliteitsbeleid:

1. De kwaliteit van het sociale huursegment moet meer in overeenstemming gebracht worden met de prijs.
2. Er is een streven om het onderhoud en de investering bij mutatie van woningen in het totale sociale segment te beperken.
3. De nieuwe kwaliteit bij mutatie zal in de sociale sector meer naar huurprijs gedifferentieerd worden vastgesteld.

UITGANSPUNTEN BELEID

Er zijn voor de verdere uitwerking van het beleid op voorhand een aantal uitgangspunten benoemd.

- Er wordt in het beleid onderscheid gemaakt binnen het sociale segment in: “goedkope segment” (al uitgewerkt), “betaalbare segment” (KV-grens tot de 2^e aftoppingsgrens €574,35) en het “dure segment” (tot de Huurtoeslaggrens).
- Voor het segment VSH wordt geen vast omschreven kwaliteitsnorm nagestreefd. Dit is al beleidsmatig losgelaten. Voor de kwaliteit in dit segment geldt: “de markt dicteert de kwaliteit”. Wel blijft er een aanbeveling in het kwaliteitsniveau voor dit segment bestaan (zie uitwerking in kwaliteitsschema).
- De beoogde huurstelling van de woning is belangrijk en leidend bij mutatie. De huurstelling wordt niet aangepast a.g.v. de hoogte en of benodigde investering. De afspraken over de huurstelling van de woningportefeuille en doelstellingen in het portefeuilleplan zijn leidend.

UITWERKING BELEIDSKADER

Beleidsrichting

Voor de beleidsrichting wordt gekozen voor het herhalen van de gehanteerde methodiek in het goedkope segment (standaard “schoon heel en veilig” en een mogelijke normering van de investering). Daarnaast zullen de huidige kwaliteitsniveaus in het EH kwaliteitsbeleid worden uitgebreid en gedifferentieerd naar huurklasse. Daarnaast zullen energetische ingrepen (investeringen) een aparte status moeten krijgen binnen het nieuwe kwaliteitsbeleid van de hogere huursegmenten.

KADER GOEDKOPE SEGMENT (REEDS BESLOTEN)

In een eerder stadium is voor het kwaliteitsbeleid in het goedkoopste segment het volgende kader uitgewerkt.

Mutatie kwaliteitsbeleid goedkoopste huursegment (sociaal)				
	Kwaliteitsingreep EH basis kwaliteit	Kwaliteitsbeleid	Kosten	Huurbeleid
1	Mutatie-Onderhoud (basis)	conform basis kwaliteit	geen normbedrag	=> Huurbeleid tot € 432,74
2	Mutatie-Onderhoud (basis)	conform basis kwaliteit	geen normbedrag	
**	Mutatie-investeringen #		€ 0 *	=> huurstelling handhaven € 432,74
	# Mutatie investering; (definitie: als het punten WWS oplevert)			
	** Investeringen hoger dan het normbedrag en verhoging huurstelling alleen bij hoge uitzondering en gemotiveerd toestaan			
	* geen investeringen in het goedkoopste segment			

Samenvatting beleid goedkope segment

Kwaliteitsbeleid gekoppeld aan huurstelling woningen tot € 432,74 rekenhuur per maand (d.d.2013).

Uitgangspunt:

Kwaliteit van het goedkoopste huursegment meer in overeenstemming te brengen met de prijs.

1. Onderhoud doen we altijd ("schoon, heel en veilig").
2. Investerings/verbetering worden niet toegestaan (tenzij expliciet benoemd in het kwaliteitsbeleid van het huursegment)
3. Kwaliteitsbeleid conform definitie basis kwaliteit Eigen Haard KV-grens (zie schema)

Escape:

Investerings/verbeteringen zijn alleen mogelijk met goede motivatie in onderling overleg met verhuur en onderhoud. Investering worden alleen met toestemming van hoofd Onderhoud doorgezet¹. De huurstelling blijft altijd maximaal € 432,74 rekenhuur (KV-grens Amsterdam d.d.2013).

VOORSTEL KADER MIDDENSEGMENT

Voor het middensegment wordt het volgende voorstel ter bespreking voorgesteld:

Mutatie kwaliteitsbeleid betaalbaar huursegment (sociaal)				
	Kwaliteitsingreep EH kwaliteit	Kwaliteitsbeleid	Kosten	Huurbeleid
1	Alleen Mutatie-onderhoud (EH kwaliteit)	conform EH kwaliteit &	geen normbedrag	=> Huurbeleid tot € 574,35
2	Alleen Mutatie-onderhoud (EH kwaliteit)	conform EH kwaliteit &	geen normbedrag	=> huurstelling handhaven € 574,35
	Mutatie-Investerings (Energetisch*) #	E/F/G tot max.Label D	geen normbedrag	
**	Mutatie-investeringen (overig) #		€ 0	
	# Mutatie investering; (definitie: als het punten WWS oplevert)			
	* alleen investeren in labels E/F/G max.D (max. 2 sprongen)			
	** Investerings hoger dan het normbedrag en verhoging huurstelling alleen bij hoge uitzondering en gemotiveerd toestaan & EH-kwaliteit voor betaalbaar huursegment (sociaal) (Gewijzigd EH-kwaliteit)			

Samenvatting voorstel middensegment

Kwaliteitsbeleid gekoppeld aan huurstelling woningen tot € 574,35 rekenhuur per maand (2^e aftoppingsgrens HT d.d.2013).

Uitgangspunt:

De kwaliteit van het betaalbare huursegment wordt meer in overeenstemming gebracht met de prijs. Energetische investeringen vormen een uitzondering maar worden gelimiteerd t.o.v. de huidige label. Overige investeringen worden beperkt tot nul.

1. Onderhoud doen we altijd ("schoon, heel en veilig")
2. Energetische Investerings worden toegestaan tot een omschreven maximaal niveau D
3. Overige Investerings/verbetering worden uitgesloten (tenzij expliciet benoemd in het kwaliteitsbeleid van het huursegment)
4. Geen gevolgen huurstelling
5. Kwaliteitsbeleid conform definitie Eigen Haard middensegment tot 2e aftoppingsgrens (zie schema)

Energetische investeringen

De energetische investeringen doen we alleen bij E/F/G woningen. Het streven hierbij is om een 2-labelsprong te behalen, en maximaal label D. (dus bij label E woning niet naar label C, maar 'aftoppen' op label D). Woningen die al label D of beter zijn, krijgen geen extra energetische investering. De meest voorkomende EPA ingrepen bij mutatie zijn plaatsen van HR-CV ketel (of gelijkwaardig alternatief), en plaatsen van HR++ dubbelglas.

Escape:

¹ Indien er geen overeenstemming is over een besluit (of aanpak), wordt het besluit voorgelegd aan respectievelijk de managers en uiteindelijk de directie van de bedrijfssonderdelen Onderhoud en Verhuur.

Investerings/verbeteringen boven het normbedrag zijn alleen mogelijk met goede motivatie in onderling overleg met verhuur en onderhoud. Investering worden alleen met toestemming van hoofd Onderhoud doorgezet (zie voetnoot 1). De huurstelling blijft altijd maximaal € 574,35 rekenuur (d.d.2013)

VOORSTEL KADER DURE SOCIALE SEGMENT

Voor het dure segment wordt het volgende voorstel ter bespreking voorgesteld:

Mutatie kwaliteitsbeleid duur huursegment (sociaal)				
	Kwaliteitsingreep EH kwaliteit	Kwaliteitsbeleid	Kosten	Huurbeleid
1	Alleen Mutatie-onderhoud (EH kwaliteit)	conform EH kwaliteit &	geen normbedrag	=> Huurbeleid tot € 681,02
2	Alleen Mutatie-onderhoud (EH kwaliteit)	conform EH kwaliteit &	geen normbedrag	
	Mutatie-Investeringen (Energetisch*)	D/E/F/G tot max.Label C	geen normbedrag	
**	Mutatie-investeringen (overig) #		€ 0	=> huurstelling handhaven € 681,02
	# Mutatie investering; (definitie: als het punten WWS oplevert)			
	* alleen investeren in labels D/E/F/G max.C (max. 2 sprongen)			
	** Investeringen hoger dan het normbedrag en verhoging huurstelling alleen bij hoge uitzondering en gemotiveerd toestaan			
	& EH-kwaliteit voor dure huursegment (sociaal) (Gewijzigd EH-kwaliteit)			

Samenvatting voorstel

Kwaliteitsbeleid gekoppeld aan huurstelling woningen tot € 681,02 rekenuur per maand (Huurtoeslaggrens d.d.2013).

Uitgangspunt:

De kwaliteit van het dure huursegment wordt aangepast en wordt meer in overeenstemming gebracht met de prijs. Energetische investeringen vormen een uitzondering maar worden gelimiteerd t.o.v. de huidige label. Overige investeringen worden beperkt tot nul.

1. Onderhoud doen we altijd ("schoon, heel en veilig")
2. Energetische Investeringen worden toegestaan tot een omschreven maximaal niveau C
3. Overige Investeringen/verbetering worden uitgesloten (tenzij expliciet benoemd in het kwaliteitsbeleid van het huursegment)
4. Geen gevolgen huurstelling
5. Kwaliteitsbeleid conform definitie Eigen Haard middensegment tot Huurtoeslaggrens (zie schema)

Energetische investeringen

De energetische investeringen doen we alleen bij D/E/F/G/ woningen. Het streven hierbij is om een 2-labelsprong te behalen, en maximaal label C. (dus bij label D woning niet naar label B, maar 'aftoppen' op label C). Woningen die al label C of beter zijn, krijgen geen extra energetische investering bij mutatie.

Escape:

Investerings/verbeteringen boven het normbedrag zijn alleen mogelijk met goede motivatie in onderling overleg met verhuur en onderhoud. Investering worden alleen met toestemming van hoofd Onderhoud doorgezet (zie voetnoot.1). De huurstelling blijft altijd maximaal € 681,02 rekenuur (d.d.2013)

UITWERKING STANDAARD KWALITEITSNIVEAUS VAN EIGEN HAARD

In aanvulling op het algemene beleidskader is er een uitwerking gemaakt van het kwaliteitsbeleid per huursegment. Daarmee wordt op onderdelen afgeweken van het kader om toch investeringen bij mutatie mogelijk te maken.

Het huidige Eigen Haard kwaliteitsbeleid (laatste kolom) wordt vervangen door 3 segmenten. De Eigen Haard basis kwaliteit voor het goedkoopste segment, De nieuwe Eigen Haard kwaliteit verdeeld over een midden en het dure sociale segment. Daarmee wordt de kwaliteit bij mutatie meer aangepast op de huurstelling van de woningen. Buiten het kwaliteitsbeleid voor de sociale sector, zijn eerder als kwaliteitsniveaus benoemd Eigen Haard +, EH ++, Vrije sector en Koop. Deze blijven gehandhaafd. In de bijlage is het totale kwaliteitsschema Van Eigen Haard terug te vinden. De nieuwe kwaliteitsomschrijving voor de sociale sector is tot stand gekomen Binnen de werkgroep Kwaliteitsbeleid van het BVO, met vertegenwoordiging van Wonen, Technisch Beheer en Strategie.

Voor de concrete uitwerking van de kwaliteitsniveaus wordt verwezen naar de eerste bijlage van het stuk.

UITWERKING SCHOON, HEEL EN VEILIG BIJ EIGEN HAARD

De term "Schoon heel en veilig" is in hoofdlijnen uitgeschreven in het kwaliteitsschema van Eigen Haard. Daarnaast heeft de afdeling Technisch beheer zich gebogen over de mutatiewerkzaamheden die vallen binnen de interne opvatting Schoon heel en veilig en die als investering dan wel onderhoud geclassificeerd kunnen worden. Een uitwerking hiervan is opgenomen in de bijlage. Deze uitwerking zal met name door technisch beheer gebruikt worden in de overdracht van het meer operationele kwaliteitsbeleid voor de mutatieopzichters.

OPBRENGSTEN BELEID

De opbrengsten van het beleid per jaar zijn moeilijk in te schatten. Deze zijn onder andere sterk afhankelijk van de mutatiegraad en welke woningen er in het jaar vrij komen. Daarnaast zijn er alleen gemiddelde gegevens over de onderhoudsuitgave beschikbaar. Om toch een indruk te geven van de potentiële opbrengst, geeft de berekening in de onderstaande opzet een indicatie van de opbrengsten van de wijziging van het beleid.

Benadering opbrengsten beleid per jaar

39.063	Woningen met strategie Handhaven
6,3%	Mutatiepercentage JV 2012
	€ 4.850 Gem. Investering p. woning (gem 5 jaar)
€ 2.425	Aanname 40% woningverbetering
€ 4.775.000	

Een ruwe indicatie van de opbrengst per jaar zal bij optimale invulling ca. 5 miljoen per jaar bedragen (incl. besparing verwarmingsinstallatie). Na monitoring van de mutatiekosten van minimaal een jaar, kan de definitieve besparing beter inzichtelijk gemaakt worden.

RISICO'S AANPASSING KWALITEITSBELEID EIGEN HAARD

In het fusieconvenant van 09-12-2010 met de huurderskoepels is opgenomen dat als gevolg van de fusie het kwaliteitsbeleid niet zal worden beperkt (zie art.5.4 en 5.8). Door een versoering van het kwaliteitsbeleid bij mutatie zou Eigen Haard hierop aangesproken kunnen worden door de koepels. Het is daarom van belang het voorgenomen beleid goed met de koepels te bespreken en te communiceren, zodat duidelijk wordt dat het kwaliteitsbeleid wordt aangepast afwijkend op de afspraken in het fusieconvenant.

Kwaliteit woningen

- 5.4 Het woningkwaliteitsbeleid heeft na de fusie een eenduidige opbouw uitgaande van een programma van eisen voor nieuwe woningen en een concreet gedifferentieerd kwaliteitsbeleid voor de bestaande voorraad. De verschillende kwaliteitsniveaus zowel voor bestaande woningen als bij nieuwbouw wordt als gevolg van de fusie niet verlaagd.
- 5.8 Er is nog geen sprake van een gemeenschappelijk kwaliteitsbeleid. Deze verschilt tussen beide Fusiepartners. Binnen 2 jaar zal de Fusiecorporatie een voorstel doen ter harmonisatie van het kwaliteitsbeleid en de te hanteren normering. Het onderhoudsbeleid wordt geïntensiveerd.

TOTALE KWALITEIT SCHEMA EIGEN HAARD

In de bijlage is het totale kwaliteit schema van Eigen Haard weergegeven. Daarin wordt aanvullende het kwaliteitsbeleid weergegeven van nieuwbouw en renovatiewoningen, vrije sector woningen en koopwoningen. Aanpassingen van het beleid op deze onderdelen vallen buiten de scope van deze notitie en zijn derhalve een weergave van het huidige kwaliteitsbeleid op deze onderdelen. Aanvullend op het kwaliteit schema van Eigen Haard werkt Eigen Haard met een standaard PVE en een materiaallijst. Het is raadzaam om, in het verlengde van de besluitvorming over het kwaliteitsniveau bij mutatie, de opdracht te geven met name de materiaallijst nader te analyseren en de mogelijk te onderzoeken het kwaliteitsniveau bij te stellen.

COMMUNICATIE BELEID

- Brix; De aanpassing van het kwaliteitsbeleid bij mutatie wordt op Brix gecommuniceerd
- VIM; Het nieuwe kwaliteitschema van Eigen Haard wordt permanent vastgelegd in VIM. Elk complexbeheerplan krijgt een verwijzing naar dit beleid.
- Afdeling Technisch beheer; Manager technisch beheer zorgt voor het uitdragen en overdracht van het beleid aan hoofdregio en opzichters

GEVRAAGD BESLUIT

- A. Uitspraak over de drie keuzes in het kwaliteitsbeleid van het goedkope segment
- B. Akkoord kader kwaliteitsbeleid mutatie in het sociale segment verdeeld in 3 niveaus
- C. Akkoord kwaliteit omschrijving mutatie in het sociale segment in 3 niveaus
- D. Akkoord operationaliseren beleid

Bijlage: Uitwerking standaard kwaliteitsniveaus EIGEN HAARD

Kwaliteitsniveaus Eigen Haard	Alle genoemde criteria zijn ondergrens			
	Huurwoningen			
Versie WG BVO	Eigen Haard Basis kwaliteit	Eigen Haard Kwaliteit	Eigen Haard Kwaliteit	Eigen Haard (huidig vervalt)
w oningsegment	tot KV grens Adam	middensegment tot 2e aftop.grens	hoog segment tot HT grens	
opmerkingen				
Omschrijving	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande
Criteria				
Kozijnen, ramen en deuren				
Hang- en sluitwerk voldoet aan PKVW				ja
Bergingsdeur heeft minimaal een cilinderslot (bij gesloten wanden)			ja	ja
HR+ glas in alle vertrekken		ja	ja	ja
HR++ glas in alle vertrekken				
Sanitair				
Douchewanden tegelwerk	indien aanwezig in technisch goede staat brengen	indien aanwezig in techn. goede staat brengen. Anders tot 180cm docuhe tot plafond	indien aanwezig in techn. goede staat brengen. Anders gehele badkamer	ja
Douchevloer tegelwerk of granito	indien aanwezig in technisch goede staat brengen	indien aanwezig in technisch goede staat brengen	ja	ja (hout =granito)
Ligbad en aparte douche				
Wastafel in doucheruimte		ja	ja	ja
Spiegel en plancet		ja	ja	ja
Radiator in doucheruimte				
Aantal toiletten (appartementen)	1	1	1	1
Aantal toiletten (eengezins woningen)	1	1	1	1
Tegelwerk wanden toilet	In goede staat brengen, anders tot 150cm	In goede staat brengen, anders tot 150cm	In goede staat brengen, anders tot 150cm	ja
Tegelwerk toiletvloer				
Vrijhangend toilet				
Fonteinje in toilet				
Thermostatische mengkraan bij douche/ligbad				
Keuken				
Keukenblok 150-200 cm	in goede staat brengen	in goede staat brengen	in goede staat brengen	ja
Keukenblok vanaf 200 cm				
Minimaal 2 bovenkastjes	ja, in goede staat brengen	ja, in goede staat brengen	ja, in goede staat brengen	ja
Minimaal 3 bovenkastjes				
Minimaal 60 cm voor koelkast met gascomfoor		ja	ja	ja
Minimaal twee dubbele geaarde wcd's op de meest logische plek, waarvan minstens één dubbele boven het aanrecht	ja	ja	ja	ja
Spoelbak minimaal anderhalf				
Apparatuur aanwezig				

Installaties (algemeen)				
Wasmachine aansluiting	ja	ja	ja	ja
Wasdroger aansluiting (kanaal+electra)				
Vaatwasser aansluiting (afvoer+electra)				
Vorbereiding glasvezel	nee	nee	ja	ja
Installaties (elektra)				
Groepenkast voldoet aan eisen Nen 1010. (bij voorkeur 5 groepen + aardlek)	ja	ja	ja	ja
Vorbereiding elektrisch koken				
Intercom				
Videfoon				
Mechanische ventilatie				
Installaties (verwarming en warm water)				
Verwarming (EH is in principe verantwoordelijk voor de verwarming van de woning)	ja	CV HR	CV HR	CV HR
Warmwatervoorziening combi tap of boiler. GEEN openverbrandingstoestellen !!	ja	ja	ja	
Waterleidingen				
Gasleidingen				
Riolering				
Stank en waterdicht				
Buitenruimte				
Buitenkraan bij grond gebonden met tuin				
Gemeenschappelijk trapportaal				
Verlichting moet voldoende zijn bij trap				ja
Verlichting moet voldoende zijn bij entree				
Electrische deuropener				
Brandveerendheidseis				ja
Controle op heel en veilig	ja	ja	ja	
Energie label				
streefenergie label	bestaand	2 stappen max.D	2 stappen max.C	Zie complexbeheerplan
Algemeen schoon heel en veilig				
Vervangen				
	Vervanging alleen indien er sprake is van technische einde levensduur van onderdeel geen vervanging op basis van esthetische waarde	Vervanging alleen indien er sprake is van technische einde levensduur van onderdeel geen vervanging op basis van esthetische waarde	Vervanging alleen indien er sprake is van technische einde levensduur van onderdeel geen vervanging op basis van esthetische waarde	
Schoon opleveren				
	Bezemschoon en vetvrij opleveren	Bezemschoon en vetvrij opleveren	Bezemschoon en vetvrij opleveren	
Veiligheid				
	Volven aan de minimale eisen uit het bouw besluit	Volven aan de minimale eisen uit het bouw besluit	Volven aan de minimale eisen uit het bouw besluit	
Investerings				
	Niet investeren in kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van huidige kwaliteit tenzij specifiek benoemd in het kwaliteitsniveau	Niet investeren in kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van huidige kwaliteit tenzij specifiek benoemd in het kwaliteitsniveau of Energetische investeringen	Niet investeren in kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van huidige kwaliteit tenzij specifiek benoemd in het kwaliteitsniveau of Energetische investeringen	

Bijlage: Totale kwaliteitsschema Eigen Haard

Kwaliteitsniveaus Eigen Haard	Alle genoemde criteria zijn ondergrens								
	Huurwoningen							Koopwoningen	
Versie WG BVO	Eigen Haard Basis kwaliteit	Eigen Haard Kwaliteit	Eigen Haard Kwaliteit	Eigen Haard (huidig vervalt)	Eigen Haard +	Eigen Haard++	Vrije Sector huur #	Convenant **	Minimale casco verkoop *
woningsegment	tot KV grens Adam	middensegment tot 2e aftop.grens	hoog segment tot HT grens		alle segmenten	alle segmenten	alle segmenten	alle segmenten	alle segmenten
Omschrijving	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Mutatiew oning met de strategie "handhaven" voldoet aan onderstaande	Renovatiev oning voldoet aan onderstaande	Nieuw bouw w oning voldoet aan onderstaande	Woning in de "vrije" huursector (alleen nieuw bouw of renovatie) voldoet aan onderstaande	Voormalige sociale huurw oningen die verkocht w orden dienen minimaal te voldoen aan het convenant en onderstaande	Renovatiev oningen die verkocht w orden dienen minimaal te voldoen aan convenant en onderstaande

Criteria									
Kozijnen, ramen en deuren									
Hang- en sluitwerk voldoet aan PKVV				ja	ja	ja	ja		ja
Bergingsdeur heeft minimaal een cilinderslot (bij gesloten w anden)			ja	ja	ja	ja	ja	ja, ramen en deuren moeten gangbaar zijn	ja
HR+ glas in alle vertrekken		ja	ja	ja					ja
HR++ glas in alle vertrekken					ja	ja	ja		
Sanitair									
Douchew anden tegelw erk	indien aanw ezig in technisch goede staat brengen	indien aanw ezig in techn. goede staat brengen. Anders tot 180cm docuhe tot plafond	indien aanw ezig in techn. goede staat brengen. Anders gehele badkamer	ja	ja	ja	ja	ja, indien aanw ezig in technische goede staat brengen	ja, alleen w aterdichtvloer en afgedopte leidingw erk
Douchevloer tegelw erk of granito	indien aanw ezig in technisch goede staat brengen	indien aanw ezig in technisch goede staat brengen	ja	ja (hout =granito)	ja (hout =granito)	ja	ja		
Ligbad en aparte douche							ja		
Wastafel in doucheruimte		ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Spiegel en plancet		ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Radiator in doucheruimte					ja	ja	ja		
Aantal toiletten (appartementen)	1	1	1	1	1	1	min 1		ja, alleen afgedopt leidingw erk
Aantal toiletten (eengezins w oningen)	1	1	1	1	1	2	2		
Tegelw erk w anden toilet	In goede staat brengen, anders tot 150cm	In goede staat brengen, anders tot 150cm	In goede staat brengen, anders tot 150cm	ja	ja	ja	ja		
Tegelw erk toiletvloer					ja	ja	ja		
Vrijhangend toilet							ja		
Fonteinje in toilet					ja	ja	ja		
Thermostatische mengkraan bij douche/ligbad							ja		
Keuken									
Keukenblok 150-200 cm	In goede staat brengen	In goede staat brengen	In goede staat brengen	ja	ja			ja, opstelplaats voor de keuken	Nee, alleen afgedopt leidingw erk
Keukenblok vanaf 200 cm						ja	ja		
Minimaal 2 bovenkastjes	ja, in goede staat brengen	ja, in goede staat brengen	ja, in goede staat brengen	ja	ja			en alles	
Minimaal 3 bovenkastjes						ja	ja		
Minimaal 60 cm voor koelkast met gascomfoor		ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Minimaal tw ee dubbele geaarde w cd's op de meest logische plek, w aarvan minstens één dubbele boven het aanrecht	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	indien aanw ezig in technische goede staat brengen	
Spoelbak minimaal anderhalf							ja		
Apparatuur aanw ezig							ja		
Installaties (algemeen)									
Wasmachine aansluiting	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
Wasdroger aansluiting (kanaal+electra)						ja	ja		
Vaatw assen aansluiting (afvoer+electra)						ja	ja		
Vorbereiding glasvezel	nee	nee	ja	ja	ja	ja	ja		
Installaties (elektra)									
Groepenkast voldoet aan eisen Nen 1010. (bij voorkeur 5 groepen + aardlek)	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja, indien aanw ezig in technische goede staat brengen & goedkeuren	ja
Vorbereiding elektrisch koken					ja, bij geen gas	ja, bij geen gas	ja, bij geen gas		
Intercom					ja	ja			
Videfoon							ja (indien bij renovatie is bij gemengde complexen SH / VSH alleen intercom ook voldoende)		
Mechanische ventilatie					ja	ja	ja		

Kwaliteitsniveaus Eigen Haard	Alle genoemde criteria zijn ondergrens								
	Huurwoningen						Koopwoningen		
Versie WG BVO	Eigen Haard Basis kwaliteit	Eigen Haard Kwaliteit	Eigen Haard Kwaliteit	Eigen Haard (huidig vervalt)	Eigen Haard +	Eigen Haard++	Vrije Sector huur #	Convenant **	Minimale casco verkoop *
w oningsegment	tot KV grens Adam	middensegment tot 2e aftop.grens	hoog segment tot HT grens		alle segmenten	alle segmenten	alle segmenten	alle segmenten	alle segmenten

Installaties (verwarming en warm water)									
Verwarming (EH is in principe verantwoordelijk voor de verwarming van de woning)	ja	CV HR	CV HR	CV HR	CV HR	CV HR	CV HR	ja, indien aanwezig in technische goede staat brengen & goedkeuren	ja, CV met radiatoren
Warmwatervoorziening combi of boiler. GEEN openverbrandingstoestellen	ja	ja	ja						
Waterleidingen								ja, indien aanwezig in technische goede staat brengen	ja, moet aanwezig zijn in badkamer, keuken en toilet
Gasleidingen								ja, indien aanwezig in technische goede staat brengen & goedkeuren	ja, aanwezig in de keuken
Riolering									
Stank en waterdicht								ja	ja
Buitenruimte									
Buitenkraan bij grond gebonden met tuin							ja		
Gemeenschappelijk trapportaal									
Verlichting moet voldoende zijn bij trap				ja	ja	ja	ja		ja
Verlichting moet voldoende zijn bij entree					ja	ja	ja		
Electrische deuropener					ja	ja	ja		
Brandveiligheidseis				ja	ja	ja	ja	ja	ja
Controle op heel en veilig	ja	ja	ja						
Energie label									
streefenergie label	bestaand	2 stappen max.D	2 stappen max.C	Zie complexbeheerplan	Zie complexbeheerplan	A	min B	Zie complexbeheerplan	Zie complexbeheerplan
Algemeen schoon heel en veilig	zie ook w erkinstukkie	zie ook w erkinstukkie	zie ook w erkinstukkie						
Vervangen	Vervanging alleen indien er sprake is van technische einde levensduur van onderdeel geen vervanging op basis van esthetische waarde	Vervanging alleen indien er sprake is van technische einde levensduur van onderdeel geen vervanging op basis van esthetische waarde	Vervanging alleen indien er sprake is van technische einde levensduur van onderdeel geen vervanging op basis van esthetische waarde						
Schoon opleveren	Bezemschoon en vetvrij opleveren	Bezemschoon en vetvrij opleveren	Bezemschoon en vetvrij opleveren						
Veiligheid	Volven aan de minimale eisen uit het bouw besluit	Volven aan de minimale eisen uit het bouw besluit	Volven aan de minimale eisen uit het bouw besluit						
Investerings	Niet investeren in kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van huidige kwaliteit tenzij specifiek benoemd in het kwaliteitsniveau	Niet investeren in kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van huidige kwaliteit tenzij specifiek benoemd in het kwaliteitsniveau m.u.v. Energetische investeringen	Niet investeren in kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van huidige kwaliteit tenzij specifiek benoemd in het kwaliteitsniveau m.u.v. Energetische investeringen						

Bijlage: Schoon, heel en veilig Eigen Haard

Mutatiewerkzaamheden versus Huurklasse (“12 06 25 Samengevoegde Uitwerking Mutatie versus Huurklasse MGRCI (3).doc”)

Alleen de werkzaamheden vallend onder onderhoud, vallen in principe onder de term “Schoon, Heel en Veilig” .

A. Niet uitvoeren van werkzaamheden die punten opleveren	Bezwaren en eventuele gevolgen (Sociale huurwoningen)	(I)nvestering (O)nderhoud
	Lagere energielabels, geen nieuwe kasstromen. Extra belasting voor DO ivm Verstandig Verbouwen	
Cv installatie aanbrengen	Lagere energielabels, geen nieuwe kasstromen. Extra belasting voor DO ivm Verstandig Verbouwen. Gevaar van open toestellen En net als bij alle CV gerelateerde onderwerpen is de kans groot dat de energienota de huurprijs in de toekomst kan overstijgen. EH moet dan het “woonlastenreductie” beleid of strategie loslaten	I
Extra radiatoren plaatsen	Lagere huurprijs dan mogelijk	I
Aanbrengen thermostaat kranen op de radiatoren	Lagere huurprijs dan mogelijk	I
Plaatsen van groter Keukenblok	Lagere huurprijs dan mogelijk. Voor VSH is dit een eis	I
Plaatsen fonteintje	Lagere huurprijs dan mogelijk	I
Plaatsen 2 ^e toilet	Lagere huurprijs dan mogelijk	I
Dubbele wastafel plaatsen	Lagere huurprijs dan mogelijk Voor VSH is dit een eis	I
Ligbad plaatsen	Lagere huurprijs dan mogelijk	I
Isoleren van spouwmuren en / of daken	Lagere energielabels	I
Kasten wegslopen om ruimte te creëren	Lagere huurprijs dan mogelijk	I
Dakkapel plaatsen (VSH)	geen	I

Luxere afwerking (comfort?), o.a. door plaatsen inbouw apparatuur	Mogelijkheid voor opplussen tot VSH	I
Herindeling woningplattegrond	Lagere huurprijs dan mogelijk doordat bijvoorbeeld toilet en douche niet gesplitst worden	I
B. Niet uitvoeren van werkzaamheden die geen punten, maar comfort opleveren		
Tegelwerk vernieuwen in plaats van repareren	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehuurde. Levert extra belasting voor de MO'er op.	I
Sanitair vervangen Thermostaat mengkraan (VSH)	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehuurde. Levert extra belasting voor de MO'er op. Niet kunnen voldoen aan eisen VSH	I
Keukenblok vervangen	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehuurde. Levert extra belasting voor de MO'er op. Niet kunnen voldoen aan VSH eisen	O
Behang afstomen en de muren van stucwerk voorzien	Eis van VSH	I
Binnenschilderwerk uitvoeren\	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehuurde. Levert extra belasting voor de MO'er op.	I
Plafonds vervangen	Eis voor brandwerendheid	O
Groepenkast uitbreiden	Overbelasting van de elektrische installatie. Extra kosten tijdens onderhoud Tevens eis vanuit NEN 1010	I
Eenduidigheid van deuren, deurbeslag, schakelmateriaal, kranen, sanitaire inrichting	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehuurd. Levert extra belasting voor de MO'er op.	I
Nieuwe plinten aanbrengen.	Geen	I

Wasmachine aansluiting maken	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehoord. Levert extra belasting voor de MO'er op.	I
Vloeren egaliseren	Discussie met nieuwe bewoners tijdens opstellen Beschrijving van het gehoord. Levert extra belasting voor de MO'er op.	I
Geluidsisolatie vloeren	Energielabels worden niet gehaald en meer risico van geluidsoverlast.	I
Buitenkraan plaatsen	geen	I
Buitenverlichting aanbrengen	PKVW-eis	I
Videfoon installatie aanbrengen	Geen verhoging van de kasstroom	I
C. Werkzaamheden die uitgevoerd <u>moeten</u> worden		
Cilinders verwisselen (?)	inbraakgevoelig	O
Stoffen bedrading elektra vervangen	Eis uit bouwbesluit	O
Asbest verwijderen volgens de regelgeving	Eis uit bouwbesluit	O
Loden waterleidingen vervangen	Eis uit bouwbesluit	O
Koperen afvoerleidingen vervangen	Onderhoudverhogend	O
Plafonds van zachtboard, stuc op riet of polystyreen vervangen	Eis uit bouwbesluit/brandweer	O
Gasleiding afpersen	Veiligheidskwestie	O
Open verbrandingstoestellen vervangen	Eis uit bouwbesluit	O
Brand- en CO2 melders plaatsen	Eis uit bouwbesluit	O

Brandwerende deuren aanbrengen	Eis uit bouwbesluit	0
Doorval beveiliging aanbrengen op hogere etages	Eis uit bouwbesluit	0
Ventilatie volgens de voorschriften	Eis uit bouwbesluit	0
Vloeren uitvlakken	Eis uit bouwbesluit. Risico op meer Huco Zaken	0
Elektra installatie keuren	Eis uit bouwbesluit	0
Brandveiligheid controleren	Eis uit bouwbesluit	0
Hijsbalk controleren	Gevaarlijke situatie	0