

WOON

ALGEMENE HUURDERSVERENIGING

AH WOONkwaliteit

2017

Adviesnotitie

Werkgroep Basiskwaliteit

Mei 2017

AH WOONkwaliteit Basiswoonkwaliteit 2017

adviesnotitie Werkgroep Basiskwaliteit van de Algemene Huurdersvereniging WOON

Aanleiding

Woningen verouderen en worden daarom vernieuwd of soms ook gerenoveerd. Hoe zit dat precies en welke kwaliteitseisen zijn daar nu mee gemoeid? Veelal zijn dit de eisen die de wetgever aan de woning (minimaal) stelt. Verhuurders stellen daar in de regel alleen extra duurzaamheidsinvesteringen tegenover of geven aan dat ook badkamer en keuken vervangen worden.

De Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) erkent in ieder geval het nut en de noodzaak van huurdersinbreng en invloed op het thema basiskwaliteit. Hiervoor heeft zij vanuit haar achterban een werkgroep gevormd welke via brainstormsessie input heeft geleverd aan de notitie 'AH WOONkwaliteit'. Hoewel zowel het bestuur als de werkgroep zich bewust zijn van het feit dat de notitie zij verre van compleet is, proberen zij hier wel met deze notitie een bepaalde richting aan te geven.

Voor huurders is de kwaliteit van de woning van groot belang. Tevens beseffen we dat kwaliteit ook een prijs heeft. Huurders zijn daar heel realistisch in. Elke euro is er één. Als werkgroep hebben we vooral gekeken naar betaalbare en realistische kwaliteit.

We hebben getracht een basiswoonkwaliteit te formuleren met daarbij allerlei opties om meer te voldoen aan bijvoorbeeld de eisen voor een senioren- of jongerenwoning. Vanzelfsprekend begrijpen we, dat met het benoemen van de basiskwaliteit er ook raakvlakken zijn met onderhoudsbeleid, huurbeleid, asbestbeleid etc. In een verdere uitwerking is het verstandig om hier rekening mee te houden. Tevens willen we wellicht ten overvloede duidelijk stellen dat waar het Bouwbesluit 2012 e.v. verdergaande eisen aangeeft dan wij in deze notitie benoemen, uiteraard het bouwbesluit dient te worden aangehouden.

Wat is Woonkwaliteit?

Woonkwaliteit vatten wij samen in zes punten, geïllustreerd met een voorbeeld.

1. *Bruikbaar en doelmatig*: voldoende ruimte om een bed en een kast te plaatsen en te gebruiken.
2. *Toegankelijk*: een trapje voor de voordeur is leuk, maar niet handig voor het bezoek met een buggy.
3. *Veilig*: denk aan het veilig gebruiken van glas in de woning, het toepassen van brandwerende maatregelen of maatregelen om inbraak te voorkomen.
4. *Gezond en comfortabel*: geluidsoverlast of last van tocht en vocht is erg vervelend en ongezond.
5. *Duurzaam*: duurzaam bouwen betekent het beperken van energie- en grondstoffenverbruik. Maar ook rekening houden met toekomstige woonwensen. Misschien wil men later wel een slaapkamer op de begane grond inrichten.
6. *Onderhoudsvriendelijk*: kan de huurder de ramen in de dakkapel zelf lappen of moet dat worden overgelaten aan een glazenwasser?

Bron: www.vac.nl

De Basis

De basis geldt voor alle woningen van Woonborg, klein of groot dat maakt niet uit. We hebben ons gericht op wat wij als noodzakelijk en juist vinden. Woonborg zelf heeft ook een doeltreffende doch wat ruim geformuleerde basiskwaliteit weergegeven.

Basiskwaliteit volgens Woonborg:

De woning is heel en goed onderhouden. Het schilderwerk buiten ziet er goed uit. Alle voorzieningen in de woning zijn heel en goed schoon te houden. Zowel Woonborg als de huurder heeft een taak bij het goed onderhouden van de woning.

De bewoners voelen zich veilig in hun huis en de directe omgeving. Dit betekent bijvoorbeeld dat het huis voorzien is van goed hang- en sluitwerk en de woning veilig is.

Het huis is voldoende comfortabel. Dit betekent dat de kamers, doucheruimte en toilet goed bruikbaar zijn. De woning heeft centrale verwarming. Het huis heeft een gezond binnenklimaat en is bij normaal gebruik niet extreem vochtig of tochtig.

De voorzieningen, zoals keuken en doucheruimte, passen bij deze tijd. De onderdelen zijn soms wat ouder, maar functioneren en zijn veilig. Een woning van Woonborg gebruikt niet bovenmatig veel energie. Dit betekent dat er minimaal isolatieglas op de begane grond van de woning is en dat de woning minimaal energielabel D heeft.

Bron: www.woonborg.nl

Als AH WOON willen we vanuit de positie van de huurder hier een nadere invulling aan geven. Voor de duidelijkheid hanteren we dezelfde verdeling van onderwerpen: omgeving en veiligheid, gebruiksgemak/comfort, voorzieningenniveau. Daarnaast geven we nog, waar nodig, aanvullingen naar type woning.

Omgeving & Veiligheid

De woonomgeving geeft voldoende veilig gevoel; er is voldoende verlichting en heggen zijn van dusdanig niveau, dat deze geen onbehagen geven. Rondom de woningen is de verharding van dermate kwaliteit dat mindervalide mensen zich (in de regel) zelfstandig kunnen redden. Hetgeen inhoudt dat de openbare ruimte ingericht is voor gebruik door mindervaliden (op en afritten) en het toegangspad naar de woningen minimaal 1 meter breed is.

We vinden dat alle woningen zouden moeten worden uitgerust met een (gekoppelde) rook- en koolmonoxide melder. Deze moeten conform de voorschriften worden aangebracht op de plaatsen waar ze de meeste alarmerende functie hebben.

Wat betreft de veiligheid van de woning vindt AH WOON dat de woningen aan het politiekeurmerk moeten voldoen. Het grote voordeel hiervan is allereerst dat voor de huurder daarmee de veiligheid geborgd is en daarbij de huurder korting kan krijgen bij de inboedelverzekeraar. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met gelijk-sluitende cilinders zodat 1 sleutel overal op past. We achten een aansluitpunt voor buiten verlichting aan de voor- en achterzijde van de woning erg belangrijk.

Onderhoud en duurzaamheid

Elke woning is goed onderhouden. Rottende kozijnen en klemmende deuren moeten bij Woonborg verleden tijd zijn. De woning heeft een zeer nette uitstraling en de delen die gelakt en geschilderd zijn hebben een kwaliteitsuitstraling.

Elke woning heeft minimaal een energielabel C (voor nu) en in de toekomst label B. Het e.e.a. op basis het landelijke energie akkoord en de Drentse Energiedeal. De woning is in zijn geheel voorzien van dubbelglas. De kozijnen zijn van een duurzaam materiaal en vergen relatief weinig onderhoud. Het woningbezit moet duurzaam worden onderhouden en daarvoor zijn duurzame materialen nodig.

Comfort

De huurwoningen van Woonborg hebben voldoende grote ramen om een prettige daglichttoetreding te garanderen, waardoor het leefklimaat binnenshuis aangenaam is. De daglichttoetreding is minimaal wat het Bouwbesluit voorschrijft plus 10 % waar dit echt mogelijk is.

Een punt van aandacht is de toegang tot de woning. Steeds meer woningen moeten rolstoel toegankelijk zijn. Het toegangspad is van oudsher vaak slechts 60 cm breed. Wij stellen voor om een toegangspad te creëren van ten minste 1 meter breed. Opvallend is dat veel seniorenwoningen momenteel een toegangspad hebben van slechts 60 cm.

De woning heeft een verblijfsruimte van minimaal 20 m². Ook de overige ruimten zijn ruim opgezet, bij voorzieningen gaan we daar verder op in.

Elektravoorziening

In alle ruimte waaronder ook bijkeuken en aangebouwde ruimte, is een geaard stopcontact en in principe geldt de volgende vuistregel: per 2 m² in de ruimte is een stopcontact aanwezig en deze is geaard. De meterkast is voorzien van minimaal 6 groepen. Waar lichtpunten in de gang of overloop zijn, is een hotelschakeling een grote wens. In de meterkast een dubbel stopcontact i.v.m. internetaansluitingen etc.

Verwarming

De verwarming in de woning is conform de voorschriften. Wel geven we aan dat de cv-ketel zo dicht mogelijk bij de warmwatervoorzieningen moet worden geplaatst. Hiermee komen we vaak op zolder of de bijkeuken uit. Deze plek moet goed bereikbaar zijn maar moet de bruikbaarheid van de ruimte niet belemmeren. Hetzelfde geldt voor de centrale afzuiging. Graag zien we dat deze kan worden gesteld in drie standen.

Ramen

Ramen in de woning. De voorkeur gaat uit naar draai-kiep ramen met een goed ventilatierooster. Alles is voorzien van dubbelglas. De ramen hebben de mogelijkheid om er een hor in te plaatsen.

Voorzieningen in de woning

Gang/Toilet

Het toilet is betegeld tot 1,20/1,50 meter. Daarboven is de afwerking glad of met spacwerk. Het zwevend toilet heeft een toiletbril met deksel en er is een fonteintje. Uiteraard kan de deur op slot. De toilet(ruimte) kan worden of is ingesteld naar de levensfase van de bewoner.

De gang kenmerkt zich door effectief gebruik van de ruimte en deuren die niet tegen elkaar aan draaien.

Woonkamer

De woonkamer bedraagt minimaal 24 m² dit is inclusief eethoek. In de woonkamer zijn minimaal twee lichtpunten in het plafond.

Keuken

De keuken heeft voldoende ruimte voor een kookplaat of gas/elektrisch komfuur. Opstelplaats voor koelkast is aanwezig. Steeds meer gebruikt men zijn vaatwassers in de keuken. Te overwegen is om extra afvoer en waterleidingen aan te brengen.

In de keuken zelf zijn steeds meer elektrische apparaten te vinden. Dit vergt een andere manier van kijken naar de keuken zelf. Om die reden moeten de stopcontacten in de keuken niet schaars in aantal zijn. We zien standaard graag minimaal 4 gearde stopcontacten terug op aanrechthoogte. Tevens ook twee aansluitingen op plinthoogte. De keuken is voorzien van minimaal (indien dit qua ruimte mogelijk is) 4 onderkasten met bij voorkeur laden en 3 tot 4 bovenkasten. De keuken is voorzien van of heeft een aansluiting voor een afzuigkap.

Slaapkamer(s)

De slaapkamer is een bruikbare ruimte en er zijn minimaal vier stopcontacten aanwezig. Is de slaapkamer groter dan 8 m², dan een dubbel stopcontact per 3 m². Er moeten voldoende ramen zijn welke geopend kunnen worden.

Badkamer/douche

De badkamer is voldoende groot om een royale douchehoek (1,5 x 1,5 m) te realiseren en een wastafel. Een wasmachine aansluiting zal ook aanwezig moeten zijn. De ruimte is, bij voorkeur, in zijn geheel betegeld. De douche is voorzien van een thermostaatkraan en de wastafel van een 1-hendelkraan. De vloer is betegeld met, bij natheid, ruw wordende tegels en de vloer ligt goed op afschot. Een tweede toilet is zeer wenselijk. Zo mogelijk grote tegels in de badkamer.

Buitenumgeving

De buitenruimte bestaat uit een tuin en/of balkon. De ruimte is te kenmerken als privéruimte en heeft de mogelijkheid om deze af te schermen. Afmetingen minimale grote van balkon/terras van tuin 8 m².

Berging

De (vrijstaande) berging is voldoende groot voor opslag van spullen en fietsen. Bovendien zal in die voorkomende gevallen de berging ruimte moeten geven aan de stalling van een scootmobiel of rolstoel. Wanneer de aangebouwde berging verwarmd is, zal deze ook geïsoleerd moeten zijn.

Levensloop

Actiz en Aedes hebben een definitie van levensloopbestendige woning, t.w.: *'Levensloopbestendige woning' is het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.'* (mensen die bovengemiddeld lang ziek zijn zonder dat er uitzicht is op genezing/herstel).



Levensloopbestendige woningen zijn dus feitelijk woningen waarin men kan blijven wonen vanaf het 18^e levensjaar tot het moment dat zelfstandig wonen geen optie meer is. Gelukkig zien we nog heel veel huurders meer dan 40 jaar in hun woning wonen.

Wij gaan ervan uit dat het predicaat levensloopbestendig van de woning onderhevig is aan een soort van 'keuring' door de gemeente. Echter we vinden dat daar wel iets meer aan gedaan kan worden.

Naast de basiskwaliteit achten wij het waardevol om in ieder geval de volgende zaken extra onder de aandacht brengen. Veel levensloopbestendige woningen hebben een slaapkamer en douchegelegenheid op de begane grond. We hebben hier rekening mee gehouden in onze overwegingen.

Toegang

De gemeente zal de directe omgeving rolstoel toegankelijk moeten maken. De rolstoeltoegankelijkheid van de woning zelf is een verantwoordelijkheid van de corporatie. De brievenbussen zijn op de juiste hoogte en er is een videfoon aanwezig. De lift is ruim genoeg voor een brancard. De woning zelf is geheel drempelloos. Bij de toegangen naar buiten worden de drempels overbrugd.

Sanitair

Het sanitair biedt voldoende ruimte. Er zijn grepen aan de muur voor extra houvast en het toilet is eenvoudig in hoogte te verstellen (zwevend toilet). De douche is voorzien van een beugel en de ruimte is dusdanig dat er met een rolstoel gemanoeuvreed kan worden. Bovendien is er een gastentoilet aanwezig in de gang.

Berging (inpandig en uitpandig of aangebouwd)

De berging moet goed bereikbaar zijn om een scootmobiel te stallen. Daarbij is het wenselijk om een aansluitpunt te hebben voor het opladen van de accu, die aangesloten is op de eigen energiemeter. Indien er sprake is van een inpandige berging, zal deze een vergelijkbare kwaliteit moeten hebben als een andere uitpandige berging. Bij een inpandige berging lijkt goed om daar ook een wasmachine aansluiting aan te brengen.

Slaapkamer

Het zou prettig zijn om een slaapkamer naast de woonkamer te situeren, zodat bij ziekte de mogelijkheid bestaat om contact te houden met aanwezigen in de woonkamer. Het is zeer wenselijk dat de slaapkamer beschikt over een rechtstreekse toegang tot de badkamer.

Jongeren

Jongeren hebben vaak specifieke wensen. Deze liggen vaak op een ander niveau. Het betreft vaak de digitale informatievoorziening. We denken dat juist door de digitalisering het van belang is om een collectieve internetverbinding aan te bieden zowel bedraad als wifi. Voor de bedrade aansluiting is het goed om bij stopcontacten ook een usb aansluiting aan te brengen en een UTP-aansluiting.



Bovendien is het van belang om de kwaliteit niet te hoog aan te brengen i.v.m. de kosten en huurtoeslag kwaliteitskortingsgrens voor bewoners van 23 jaar of jonger. Het sanitair is dan ook eenvoudig en doeltreffend. Uit kostenoverweging geniet een toilet in de badkamer de voorkeur. De keuken mag iets minder bovenkasten hebben. Wel het aanrecht op lengte van 4 kastjes houden.

Nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen zijn onderhevig aan vereisten voor type en marktomstandigheden. We gaan hier niet specifiek uit van een grond gebonden woning of een meergezinswoning (appartement).

We vinden dat nieuwbouw, waar mogelijk, altijd NOM moet zijn. Mede omdat we verlaging van de woonlasten en ook de bijdrage aan onze groene omgeving belangrijk vinden. Uiteraard vinden we wel dat het een beproefd concept moet zijn en daarbij ook de nodige coaching aan huurders geboden moet worden om zo het juiste en gewenste resultaat te behalen. Wanneer het om appartementen gaat, dan hebben deze, als NOM niet mogelijk is, zonnepanelen op het dak voor zowel algemeen energiegebruik als voor het individuele gebruik.

In nieuwbouw is er de mogelijkheid om zaken aan te passen en om meer rekening te houden met wensen van huurders. Graag zien we ook een bepaalde vorm van flexibel bouwen. Een muurtje wel of niet om zo een open/half-open/gesloten keuken te creëren. De badkamer is van een dusdanig formaat dat er ook een bad in geplaatst kan worden.

Opleveren

Het opleveren van een woning heeft vooral te maken met het gevoerde mutatiebeleid. We constateren dat hier zeker nog wat aan te verbeteren valt. Vooral als het gaat hoe de woning wordt opgeleverd aan de nieuwe bewoner. Maatwerk en meer overleg met de bewoner maakt ook dat de basiskwaliteit anders wordt beleefd.

We volgen hierin het huidige mutatiebeleid en pleiten voor meer maatwerk daarin. De woning wordt opgeleverd aan de nieuwe huurder alsof het een nieuwe woning is. Hiermee bedoelen we dat de kleurstelling van het schilderwerk neutraal is. Als de vorige huurder een paarse muur had, dan is dat niet erg en is het aan Woonborg hoe hier mee om te gaan, in samenspraak met de nieuwe huurder. De woningen zijn veegschoon en het sanitair is schoon. Sloten worden vervangen door wissel sloten. Alles functioneert naar behoren zoals nutsvoorzieningen, afvoer en hang- en sluitwerk, het is wellicht te overwegen om standaard zowel coax als glasvezel in de woningen aanwezig te hebben.

De werkgroep is van mening dat Woonborg de woning zou moeten opleveren in combinatie met een afleverbeurt, om zo onvolkomenheden glad te strijken, die vaak eerst na een verhuizing aan het licht komen.

Dienstverlening

Woonborg levert diverse diensten op het terrein van basiskwaliteit. We vinden dat service ook een basiskwaliteit is.

Het Fonds Klein Onderhoud (FKO) biedt haar leden periodiek controle en onderhoud. Wanneer een nieuwe huurder de woning betreft, lijkt het juist, om de nieuwe huurder een soortgelijke service- of opleverbeurt aan te bieden. De zgn. puntjes op de 'i' beurt. De beleving van de geboden service door Woonborg en de woonkwaliteit zal daarmee stijgen.



Verantwoording:

Deze Notitie Basis Woonkwaliteit is mede tot stand gekomen door de inbreng van een groep betrokken huurders, verenigd in de werkgroep Basiskwaliteit: Geertje Folkers, Eef Kors-Heijnen, Coba Veenstra, Lies Luschen, Gerda de Graaf, Renskje Sinkgraven, Hanny Polling, Tineke Koops en Ritske Aalders en onze adviseur van de Woonbond Maarten Groen.

We danken hen dan ook hartelijk voor hun inzet,

Bestuur Alg. Huurdersvereniging WOON: Jelly van den Bosch, Johan Klöpping, Peter van de Pauvort en Tineke Koops