



OFW BASISKWALITEIT



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	2
1.1.	Aanleiding.....	2
1.2.	Doel en doelgroep	2
1.3.	Definitie kwaliteit.....	2
1.4.	Relatie met andere documenten.....	4
1.5.	Samenwerking.....	4
1.6.	Wettelijk Kader	4
1.7.	Leeswijzer.....	5
2	Kwaliteitsbeleid	5
2.1.	Strategische labels	5
2.2.	Onderhoudsaanpak	6
2.3.	OFW Basiskwaliteit.....	10
3.	Veiligheid	11
3.1.	Asbest.....	11
3.2.	Brandveiligheid	14
3.3.	Inbraakveiligheid.....	17
3.4.	Open verbrandingstoestellen	18
3.5.	Gasleidingen.....	20
3.6.	Elektrische installaties	22
4.	Energetische kwaliteit en gezondheid	23
4.1.	Isolatie	23
4.2.	Ventilatie.....	25
4.3.	Verwarming	25
4.4.	Energielabel.....	26
5.	Implementatie	28
5.1.	Besluitvorming	28
5.2.	Proces en borging	28
5.3.	Communicatie.....	28
	Bijlage 1 - Elementen Meerjarenonderhoudsplanning.....	29
	Bijlage 2 - Asbest	32
	Bijlage 3 - Brandveiligheid	35
	Bijlage 4 - Inbraakveiligheid	37
	Bijlage 5 - Open Verbrandingstoestellen	38
	Bijlage 6 - Gasleidingen.....	40
	Bijlage 7 - Elektrische installaties.....	41
	Bijlage 8 - Isolatie.....	42
	Bijlage 9 - Ventilatie	43
	Bijlage 10 - Verwarming.....	44
	Bijlage 11 - Energielabel.....	45

1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Uitgangspunt van het huurbeleid van Oost Flevoland Woondiensten (OFW) is goed wonen tegen een betaalbare prijs, waarbij huurders met een smalle beurs in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Door de verhuurdersheffing van het Rijk en de daaraan gekoppelde extra huurverhogingen, ontstaat er bij veel woningcorporaties spanning op het gebied van betaalbaarheid. Hierdoor wordt de druk op corporaties om efficiënt te zijn groter maar ook de discussie over de noodzakelijke kwaliteit van de corporatiewoningen wordt steeds scherper gevoerd. Zijn corporaties niet doorgeschoten in hun streven naar technische kwaliteit? Aan de andere kant worden corporaties echter onder druk gezet om hun woningen veiliger te maken. Incidenten met asbest, koolmonoxide vergiftiging of gasexplosies worden breed uitgemeten in de media. Als reactie komt de overheid met uitgebreide regelgeving voor diverse aan veiligheid gerelateerde onderwerpen. Ook sluit de woningcorporatiesector met de overheid convenanten af, waarin bijvoorbeeld wordt toegezegd te zullen streven naar het uitbannen van open verbrandings-toestellen.

Vanuit dit perspectief is de vraag ontstaan om het kwaliteitsniveau van onze woningen verder te omschrijven en te definiëren. Wat is de goede balans tussen woningen met een kwaliteit dat deze veilig, gezond en comfortabel zijn te bewonen, zonder dat dit grote financiële investeringen tot gevolg heeft, waardoor de betaalbaarheid in het geding zou kunnen komen. Om dit kwaliteitsniveau voor OFW te omschrijven, is eerst een definitie van het begrip kwaliteit nodig. Waar vinden wij dat onze huurders recht op hebben op het moment dat ze een woning van OFW huren? Wat vinden wij veilig genoeg?

Met dit document willen wij richting geven aan het onderhouds- en kwaliteitsbeleid van OFW. In dit document wordt de OFW basiskwaliteit omschreven. De focus bij deze kwaliteitsdefinitie is de ondergrens op het gebied van veilig en gezond wonen. De streefkwaliteit bij nieuwbouw en moderniseringsprojecten is omschreven in het OFW basisbestek en in projectgebonden ontwerpspecificaties van OFW. Het OFW basisbestek wordt nog aangepast waarbij nogmaals kritisch de afweging wordt gemaakt tussen kwaliteit en kosten.

1.2. Doel en doelgroep

Alle woningen van OFW voldoen in 2022 aan de (nieuwe) OFW basiskwaliteit (onder voorwaarde dat bewoners mee willen doen). Deze doelstelling is opgenomen in het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' uit 2014.

Het begrip OFW basiskwaliteit omvat naast de technische kwaliteit een heel aantal onderwerpen die een directe relatie hebben met het veilig, gezond en comfortabel wonen in onze huurwoningen.

De doelgroep van dit document bestaat uit de medewerkers van OFW. Het doel van dit document is om ervoor te zorgen dat medewerkers van OFW op een zo veel mogelijk uniforme wijze omgaan met kwaliteitsvraagstukken in de beheerfase. Het eenduidig omgaan met deze kwesties geeft een professioneel beeld van onze organisatie en zal voorkomen dat er geld wordt geïnvesteerd in kwaliteit waar onze huurders geen waarde aan hechten.

1.3. Definitie kwaliteit

Kwaliteit is een breed begrip. Bij discussies over het begrip kwaliteit is er vaak een verschil in perceptie. Daar waar een technisch persoon het vooral over de kwaliteit van de producten als gevels, daken en vloeren zal hebben, kijkt iemand met een meer sociale inslag waarschijnlijk meer naar de mogelijkheid om de woning prettig en gezond te bewonen.

De definitie van het begrip kwaliteit is volgens Van Dale's woordenboek: "de mate waarin iets goed is". De "mate waarin iets goed is" geeft aan dat kwaliteit te classificeren is aan de hand van een norm.

Kwaliteit heeft ook te maken met beleving van de klant. Onderstaand artikel geeft een toelichting.

'Kwaliteit is een beleving en staat in relatie tot open en eerlijke communicatie. Als mensen denken dat iets kwalitatief goed is, is men bereid meer te betalen voor een product. Nou klinkt dit makkelijker dan het is. Want de crux zit hem in het denken.

Een mooi voorbeeld zijn de eerste dvd-spelers. Het binnenwerk van de eerste lichting kwam uit één fabriek. De kasten en vormgeving werden door de verschillende producenten apart ontwikkeld. De dvd-spelers waren te koop tussen 300 en 1500 gulden.

Consumenten werden deels op het verkeerde been gezet met dit product, want de kwaliteit van de dvd spelers was in principe volledig gelijkwaardig en toch waren er mensen die kozen voor de speler van 1500 gulden. Niet zozeer vanwege de vormgeving, maar men dacht voor dat geld een betere kwaliteit te kopen. De naam en het vertrouwen in de producent was dus groot, terwijl het verschil in prijs in feite in de naam en de vormgeving zat.

Wat zou er gebeurd zijn als verkopers zouden vertellen dat er behalve de buitenkant en naam er geen enkel verschil was. Waarschijnlijk zouden er minder duurdere varianten verkocht zijn. Daarmee zeggen we dus dat, soms heel onterecht, kwaliteit gekoppeld wordt aan naam en vertrouwen.' Bron artikel: www.nuzakelijk.nl

Hiermee willen wij aangegeven dat de kwaliteitsbeleving van onze huurders niet alleen afhangt van de daadwerkelijke staat van de woning maar ook of hij of zij vertrouwen heeft in OFW als organisatie, de kwaliteit van dienstverlening van OFW en het respect voor de keuzes die OFW maakt in relatie tot kwaliteit. Kortom bij het omschrijven van ons kwaliteitsbeleid, is het essentieel om niet alleen de technische normen of wetgeving te volgen maar vooral om aan te sluiten bij de perceptie van onze klanten.

Veiligheid van woningen is een lastig onderwerp omdat huurders hier over het algemeen niet direct waarde aan toe kennen. Het vervangen van bijvoorbeeld een asbesthoudende vensterbank doet naar onze ervaring niet veel met de kwaliteitsbeleving van onze klanten. Pas na een incident ontstaat er grote druk om bepaalde maatregelen acuut uit te voeren. Maatregelen die het risico op een ongeluk verminderen en daardoor de veiligheid in de woning vergroten, hebben dan ook meer te maken met risicomanagement. Het algemeen maatschappelijk aanvaardbaar risico is meestal waar de wetgeving op aan sluit. Van woningcorporaties als sociale organisaties wordt in de publieke opinie vaak iets meer verwacht. Door als OFW hierover na te denken en dit nu per situatie te definiëren, wordt het risico op imagoschade en gevolgschade als gevolg van een incident verkleind.

In dit document wordt het begrip kwaliteit op een viertal manieren gebruikt. Dit zijn de volgende vier manieren:

- Kwaliteit van het product – De fysieke staat van de bouwmaterialen, waarbij de norm wordt bepaald door NEN 2767. Deze norm objectificeert en classificeert de mate van degeneratie van bouwmaterialen.
- Kwaliteit van het proces – De manier waarop onderhoud en beheer wordt georganiseerd en de beheerkeuzes die OFW maakt in relatie tot de toekomst van de woning.
- Kwaliteit op het gebied van veiligheid en gezondheid – Op het gebied van veiligheid en gezondheid is het zogenaamde maatschappelijk aanvaardbaar risico de norm. Het maatschappelijk aanvaardbaar risico is veelal door de overheid omschreven in wetgeving en normering.
- Kwaliteit van wonen – Het wooncomfort van de woning. De afwerkingskwaliteit is niet in dit document omschreven omdat het OFW basisbestek hier de omschrijving van geeft.

1.4. Relatie met andere documenten

In 2014 heeft Oost Flevoland Woondiensten (OFW) haar beleidsplan: 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' geactualiseerd. In dit beleidsplan hebben wij geformuleerd hoe in de toekomst ons woningbezit er uit moet zien. Om ervoor te zorgen dat wij ook in de toekomst voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen beschikbaar hebben voor onze doelgroep.

De kwaliteit van de woningen is een van de onderwerpen van het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw'. Deze notitie geeft een uitwerking van de onderhoudsaanpak in relatie tot de strategische voorraad keuzes en er wordt invulling gegeven aan het begrip basiskwaliteit, zoals dit is vermeldt in het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw'.

1.5. Samenwerking

Op 3 november heeft er een beleidsplatform plaatsgevonden waarin OFW en haar medewerkers hebben gebrainstormd over de basiskwaliteit van OFW. Deze brainstorm hebben we gevoerd in verschillende 'tafel' gesprekken die onderverdeeld waren in thema's:

- Veiligheid
- Energetische kwaliteit
- Functionele kwaliteit

Tijdens de bewonersavond op 19 mei 2015 is het onderwerp basiskwaliteit plenair besproken met onze huurders. De input van deze bijeenkomst is meegenomen bij het tot stand komen van dit document.

Het onderwerp basiskwaliteit is ook behandeld in de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst van OFW op 27 mei 2015. In een tweetal groepsdiscussies is dit onderwerp aan de orde geweest. De huurderbelangen vereniging, de raad van commissarissen, een aantal fracties van de gemeenteraad, ouderenbonden, aannemers, zorgpartijen en verschillende andere stakeholders van OFW waren bij deze discussies aanwezig. De uitkomst van deze bijeenkomst is ook verwerkt in dit document.

Uit de verschillende bijeenkomsten bleek de wens voor woningen die betaalbaar, energiezuinig, veilig en comfortabel zijn. De locatie en omgeving bleek volgens onze stakeholders ook van groot belang voor de kwaliteitsbeleving van de woning zelf. Volgens onze stakeholders was het niet nodig voor woningen voor alle doelgroepen te bouwen, dat was volgens hen te duur. Nu en dan verhuizen was dan een betere optie aldus onze stakeholders.

1.6. Wettelijk Kader

In wet- en regelgeving is het nodige vastgelegd over de minimale kwaliteit van woningen. Het onderdeel bestaande bouw van het Bouwbesluit geeft op een aantal gebieden voorschriften met betrekking tot veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft normen voor de proceskwaliteit, door te omschrijven wanneer er vergunningen moeten worden aangevraagd en meldingen moeten worden gedaan.

In het Burgerlijk Wetboek (BW) artikel 204 boek 7 staat een relevante tekst met betrekking tot een gebrek aan een woning. Wanneer woningen niet voldoen aan de wetgeving is dit aan te duiden als een 'gebrek' volgens dit artikel. Hierdoor kan een huurder bij de huurcommissie huurverlaging eisen totdat het gebrek is verholpen. De Woningwet verwoordt de zorgplicht van verhuurders voor hun huurders. Verhuurders hebben de plicht hun huurders te waarschuwen, wanneer er mogelijk een gevaarlijke situatie in hun woning aanwezig is. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van asbest in een woning, is de verhuurder verplicht de huurders hiervan op de hoogte te stellen.

De woningen van OFW moeten voldoen aan het Bouwbesluit met betrekking tot de minimale eisen voor bestaande bouw. Eveneens zullen de woningen aan de bouwregelgeving moeten voldoen zoals deze tijdens de afgifte van de bouwvergunning of omgevingsvergunning (Wabo) van de woningen van kracht was. Dit wordt het 'rechtens verkregen niveau' genoemd door de wetgever.

1.7. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit document wordt het onderhoudsbeleid omschreven in relatie tot het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' en verder wordt het begrip Basiskwaliteit verder omschreven.

In de hoofdstukken 3 en 4 van dit document wordt concreet invulling gegeven aan het begrip OFW basiskwaliteit. De paragrafen van deze hoofdstukken beginnen met een korte inleiding over een bepaald onderwerp. Een verdiepend stuk over de soorten en de wet- en regelgeving met betrekking tot het onderwerp is opgenomen in de bijlagen. Vervolgens wordt het OFW beleid omschreven, de stand van zaken bij de woningen van OFW en wat er eventueel nog moet worden gedaan om te voldoen aan de OFW basiskwaliteit.

2 KWALITEITSBELEID

2.1. Strategische labels

De strategie voor de bestaande woningen van OFW zoals deze in het Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw wordt omschreven, wordt geoperationaliseerd door het gebruik van strategische labels. Iedere bestaande woning van OFW heeft een strategisch label waarmee in hoofdlijnen aangegeven wordt wat er met de woning gaat gebeuren. Labeling is een dynamisch proces zodat aanpassing van de labeling mogelijk is. De tijdshorizon voor een label is zo'n 10 jaar. Verder voor uit kijken is meestal niet zinvol, gezien de dynamiek van de samenleving en wet- en regelgeving. Door vroegtijdig de bestemming voor woningen aan te geven met een strategisch label, is het mogelijk de onderhoudsaanpak af te stemmen op deze toekomstige bestemming. Het doel hiervan is het voorkomen van verspilling van onderhoudskosten. Het vroegtijdig anticiperen op gewenste wijzigingen in het woningbezit, voorkomt desinvesteringen door bijvoorbeeld woningen waar in de toekomst geen vraag naar is, nu niet te moderniseren maar te verkopen.

Oost Flevoland Woondiensten hanteert de volgende strategische labels:

- Regulier onderhoud
- Regulier onderhoud met energiepakket
- Modernisering
- Extra onderhoud
- Sloop- en vervangende nieuwbouw
- Verkoop
- Planvorming

De labels 'Extra onderhoud' en 'Regulier onderhoud met energiepakket' zijn recentelijk (2014, in Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw) toegevoegde strategische labels.

De aanpak op deze woningen is in het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' omschreven en in Tabel 1 samengevat.

Tabel 1, Toelichting strategische labels

Strategisch Label	Toelichting	Globale aanduiding groep woningen
Regulier onderhoud	Woningen die nog minimaal 20 jaar in exploitatie zijn.	Woningen van een recenter bouwjaar dan 1990 en woningen die recentelijk gemoderniseerd of gerenoveerd zijn.
Modernisering	Binnen 7 jaar wordt op planmatige wijze aan de buitenkant onderhoud verricht inclusief energieverbetering, inpandig meestal individueel, levensduurverlenging 40 jaar.	Woningen met een bouwjaar tussen eind jaren '60 en begin jaren '70, met de intentie is om deze woningen nog langjarig te exploiteren.
Extra Onderhoud*	Binnen 7 jaar wordt op planmatige wijze aan de buitenkant onderhoud verricht inclusief energieverbetering, inpandig meestal individueel, levensduurverlenging 40 jaar.	Woningen met een bouwjaar tussen midden jaren '70 tot 1980 en met de intentie is om deze woningen nog langjarig te exploiteren.
Regulier onderhoud met energiepakket*	Aanbrengen van installatietechnische energiebesparende/leverende voorzieningen, met als doel om bij te dragen aan de betaalbaarheid en de duurzaamheidsdoelstelling van OFW.	Woningen met een bouwjaar tussen 1980 en 1992, die met het doel van betaalbaarheid en verduurzaming op termijn worden voorzien van een energiepakket.
Sloop- en vervangende nieuwbouw	Over uiterlijk 7 jaar wordt de woning afgebroken en op deze locatie wordt een nieuwe woning gebouwd.	Een beperkt aantal woningen. Woningen met een beperkte toekomstwaarde of woningen op een gunstige locatie voor nieuwbouw
Verkoop	Woningen die bij de huidige huurder te koop zijn aangeboden en die bij mutatie te koop worden aangeboden.	Woningen in wijken waar vanuit de doelstelling "gemengde wijken" verkocht kan worden. Bij voorkeur grote, minder courante en op termijn moeilijk verhuurbare woningen.
Planvorming	Tijdelijk label (max. 5 jaar) voor woningen in bijvoorbeeld een wijkontwikkelingsplan waarbij nog keuzes gemaakt moeten worden.	Een aantal woningen in de centrumwijken.

2.2. Onderhoudsaanpak

De verbinding tussen het kwaliteitsbeleid en de strategische labels zit in de onderhoudsaanpak. Woningen die over acht jaar worden gesloopt zullen minder intensief worden onderhouden dan woningen die OFW nog langjarig in haar bezit wil houden. De kwaliteit van die eerste woningen zal dus minder zijn dan die van de laatste groep. Doel van strategische labeling is onder andere het voorkomen van verspilling van onderhoudskosten. Om het voorkomen van verspilling in het onderhoud te concretiseren, is er per strategisch label een onderhoudsaanpak bepaald. In Tabel 2 worden de strategische labels en de bijbehorende onderhoudsaanpak omschreven.

Tabel 2, Onderhoudsaanpak in relatie tot strategisch label

Strategisch Label	Toelichting onderhoudsaanpak
Regulier onderhoud	Planmatig onderhoud volgens de uniforme meerjaren onderhoudsplanning. Dagelijks onderhoud met het opheffen van storingen of het vertragen van het kwaliteitsverlies.
Modernisering	Alleen wind- en waterdicht houden tot het moment van modernisering. Er wordt beperkt planmatig onderhoud uitgevoerd (wel inspectie). Bij het dagelijks onderhoud wordt in het geval van noodzakelijke vervanging een goedkoper materiaal gekozen met een beperktere levensduur. De woningkwaliteit mag sterker teruglopen dan volgens de normale kwaliteitsafname.
Extra Onderhoud	Planmatig onderhoud volgens de uniforme meerjaren onderhoudsplanning. Dagelijks onderhoud met het opheffen van storingen of het vertragen van het kwaliteitsverlies. Het moment van extra onderhoud is vooral een energetische kwaliteitstoevoeging en onderscheidt zich daarin van een modernisering.
Energiepakket	Planmatig onderhoud volgens de uniforme meerjaren onderhoudsplanning. Dagelijks onderhoud met het opheffen van storingen of het vertragen van het kwaliteitsverlies. Bij dakonderhoud beoordelen of het aanbrengen van PV cellen / energiepakket gelijktijdig kan worden uitgevoerd.
Sloop- en vervangende nieuwbouw	Alleen wind- en waterdicht houden tot het moment van modernisering. Er wordt geen planmatig onderhoud uitgevoerd (wel inspectie). Bij het dagelijks onderhoud wordt in het geval van noodzakelijke vervanging een goedkoper materiaal gekozen met een beperktere levensduur. De woningkwaliteit mag sterk teruglopen.
Verkoop	Planmatig onderhoud volgens de uniforme meerjaren onderhoudsplanning. Dagelijks onderhoud met het opheffen van storingen of het vertragen van het kwaliteitsverlies.
Planvorming	Alleen wind- en waterdicht houden tot het moment waarop het tijdelijk label wordt omgezet naar een ander strategisch label. Er wordt dus geen planmatig onderhoud uitgevoerd totdat er een nieuwe strategisch label is vastgesteld.

Om Tabel 2 goed te kunnen interpreteren is het nodig om bepaalde begrippen te kennen. Hieronder worden de definities van gebruikte begrippen gegeven. Ook wordt er een toelichting gegeven hoe OFW met onderhoud omgaat.

Definitie onderhoud

‘Woningen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen) in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft’ (*definitie onderhoud van de Rijksgebouwdienst*).

Meerjaren onderhoudsplanning en planmatig onderhoud

Doelstelling van de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is om het onderhoud aan de buitenschil en het casco van de woning gedurende de exploitatieperiode te plannen. Voor het prognosticeren van de onderhoudsbudgetten wordt er een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld aan de hand van de MJOP. Het op deze manier geplande onderhoud wordt planmatig onderhoud genoemd.

‘Planmatig onderhoud kenmerkt zich door de uitvoering van preventieve en vervangende maatregelen die van te voren gepland worden’ (*bron: Facility Management Magazine*). Bij het planmatige onderhoud wordt er bij iedere zevenjaarlijkse¹ onderhoudsbeurt in een bepaalde mate technische kwaliteit toegevoegd. De onderhoudsgevoelige onderdelen (elementen) zijn opgenomen in een meerjaren onderhoudsplanning. De tabel zoals deze is opgenomen in Bijlage 1, geeft de verschillende elementen met de bijbehorende onderhoudsintervallen weer.

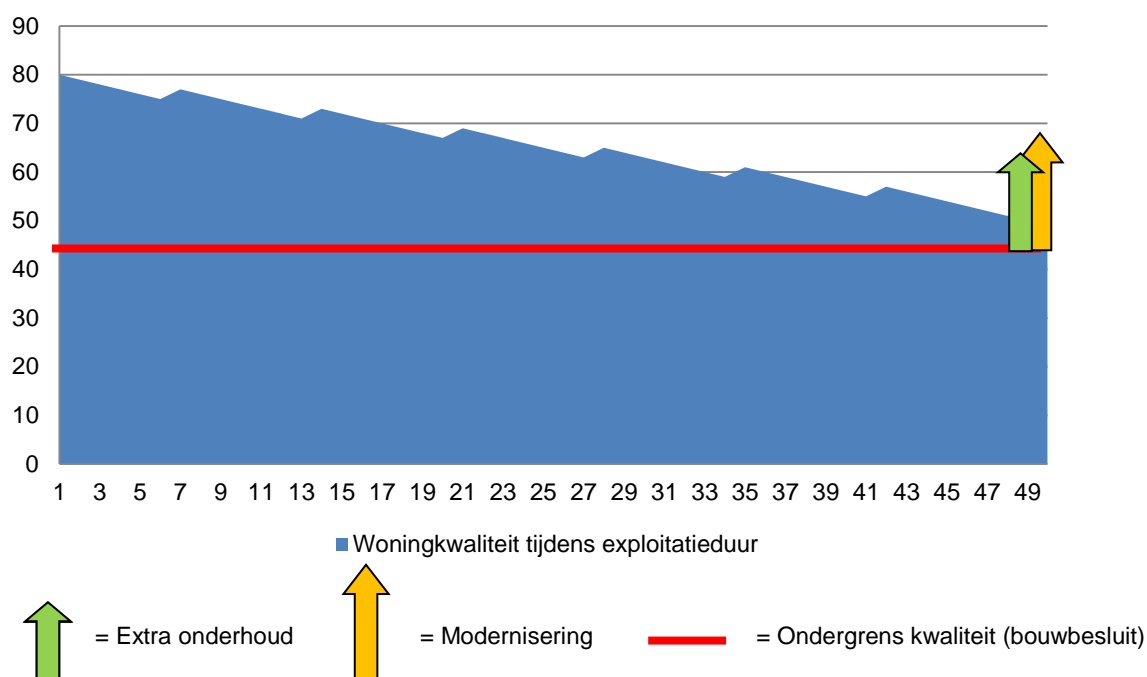
Die onderdelen van de woning waarvan de kwaliteit gedurende de hele exploitatieperiode van voldoende niveau (zie paragraaf: Ondergrens kwaliteit) blijven, zijn niet opgenomen in het MJOP. Deze laatste gebouwonderdelen moeten alleen worden vervangen wanneer er vanuit het strategisch beleid voorraad en nieuwbouw, wordt gekozen om de woningen langjarig door te exploiteren.

De grafiek op de volgende pagina geeft een illustratie van de degeneratie van de kwaliteit van een gebouw. Te zien is dat er zevenjaarlijks een onderhoudsbeurt wordt uitgevoerd en dus kwaliteit wordt toegevoegd. De doelstelling van het onderhoud is om de kwaliteit op een acceptabel niveau te houden. De rode lijn in de grafiek is voor OFW de ondergrens van kwaliteit. Om aan het einde van de exploitatieduur een woning veel langer te kunnen blijven verhuren, dienen er een aantal belangrijke bouwkundige onderdelen als kozijnen en dak te worden vervangen. In de grafiek op de volgende pagina is dit weergegeven met de groene pijl. Deze werkzaamheden vallen niet onder het planmatige onderhoud en worden daarom aangeduid als ‘extra onderhoud’.

Het einde van de levensduur van een groep woningen, kan aanleiding zijn om naast de noodzakelijke technische onderhoudswerkzaamheden ook andere wijzigingen aan de woningen door te voeren. Er wordt dan een technische, woontechnische en energetische probleemanalyse opgesteld. Deze analyse is de leidraad voor een integrale aanpak van de woningen waardoor deze op alle aandachtgebieden weer klaar wordt gemaakt voor de toekomst. Deze aanpak wordt door ons ‘modernisering’ genoemd. In de grafiek op de volgende pagina wordt deze aanpassing weergegeven met een oranje pijl.

¹) De onderhoudscyclus van planmatig onderhoud van OFW is op dit moment zeven jaar. Het is waarschijnlijk dat in de toekomst deze cyclus verder wordt opgerekt doordat er betere materialen op de markt komen.

Woningkwaliteit tijdens exploitatieduur



Woningkwaliteit tijdens de exploitatieduur, bron OFW

Dagelijks onderhoud

De meerjaren onderhoudsplanning is ingericht voor de buitenschil en het casco van de woning. De kwaliteit van deze elementen is namelijk onafhankelijk van de manier waarop de woning wordt bewoond. De binneninrichting van de woning, dus elementen als keukens, badkamers, binnendeuren en binnenkozijnen, worden altijd bij verhuizing beoordeeld en zo nodig vervangen. Wanneer huurders zelf vragen om bijvoorbeeld een nieuwe keuken en de levensduur van het element is verstrekt, dan wordt deze vervangen. Het is dan ook mogelijk om de bijvoorbeeld de keukens te laten vervangen voor het einde van de levensduur van de keukens maar in dat geval moet de huurder bijbetalen. Dit om de versnelde afschrijving van de keukens te compenseren. Zie daarvoor ook het beleid aangaande zelf aangebracht voorzieningen (ZAV) van OFW.

Tevens wordt er aan de woningen zogenaamd dagelijks of reparatieonderhoud uitgevoerd. Bij dit soort onderhoud wordt er niet zozeer een kwaliteitstoevoeging gedaan maar gaat het veelal over het opheffen van storingen of het vertragen van het kwaliteitsverlies. Zie ook het onderstaand schema voor het onderscheid van de verschillende soorten onderhoud.

Modernisering / Extra onderhoud	Technisch onderhoud	
	Aanpassen aan huidige technische, energetische en functionele eisen	Planmatig onderhoud (preventief)
	Kwaliteitsverliezen herstellen	Kwaliteitsverlies vertragen Storingen opheffen

Schema soorten onderhoud, Bron: Rijksgebouwdienst

Ondergrens in kwaliteit

De terugval in kwaliteit zoals deze wordt omschreven in de onderhoudsaanpak, kan tot op een bepaald niveau. Het minimale kwaliteitsniveau wordt bepaald door de wet- en regelgeving op dit gebied (bouwbesluit, bestaande bouw). Hieraan zullen de woningen van OFW moeten voldoen. Het laagste kwaliteitsniveau zal uiteindelijk ontstaan bij het hanteren van de onderhoudsaanpak zoals omschreven bij het strategisch label 'sloop en vervangende nieuwbouw'. De omschrijving hiervan is: 'het wind- en waterdicht houden van de woning'. Of de technische kwaliteit van een woning nog voldoet aan de wettelijke ondergrens, wordt getoetst op het moment van planmatig onderhoud, reparatiemelding of verhuizing. Wanneer er volgens de onderhoudsaanpak geen planmatig onderhoud plaats vindt, zal er wel zevenjaarlijks (cyclus planmatig onderhoud) een inspectie plaats vinden.

Voor de strategische labels 'sloop en vervangende nieuwbouw' en 'modernisering' mag de kwaliteit verder teruglopen dan OFW normaal wenselijk acht. Om nu te definiëren wat het kwaliteitsniveau is dat OFW 'normaal wenselijk acht', is de term OFW basiskwaliteit bedacht. Deze term is geïntroduceerd in het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' van 2014.

2.3. OFW Basiskwaliteit

De OFW basiskwaliteit is de kwaliteit die huurders mogen verwachten op het moment dat ze van ons een woning huren. Beleving van kwaliteit is natuurlijk subjectief. Hierdoor ontstond de behoefte om een breed gedragen definitie te verwoorden, die invulling geeft aan het begrip OFW basiskwaliteit. OFW basiskwaliteit is vooral een norm die OFW zichzelf oplegt. Het is een niveau waar wij naar streven. Deze kwaliteit is dus niet zondermeer overal aanwezig. 'OFW streeft ernaar om in 2022 alle woningen van OFW te laten voldoen aan deze basiskwaliteit, mits de bewoners hieraan mee willen werken.' Deze doelstelling is opgenomen in het beleidsplan 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' uit 2014. Dit kwaliteitsniveau is over het algemeen hoger dan hetgeen is voorgeschreven in het bouwbesluit.

De actie om onze woningen te laten voldoen aan de basiskwaliteit in 2022 was in het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' opgenomen voordat het begrip basiskwaliteit was omschreven. In het omschreven basiskwaliteitsniveau zal dit niet in alle gevallen worden gehaald. Bijvoorbeeld de acties met betrekking tot asbest zullen financieel en organisatorisch niet kunnen worden afgerond voor 2022.

De OFW basiskwaliteit omschrijft niet alleen de technische kwaliteit van de bouwdeelen maar juist ook andere kwaliteitsaspecten. De OFW basiskwaliteit omvat een aantal aandachtgebieden en dat zijn:

- Veiligheid;
- Energetische kwaliteit;
- Gezondheid.

In de volgende hoofdstukken van dit document is het beleid van OFW voor elk aandachtsgebied verder uitgewerkt.

3. VEILIGHEID

3.1. Asbest

Inleiding

Over asbest is veel geschreven en in de media is het een veelbesproken onderwerp. Maar wat is eigenlijk asbest? Asbest is een verzamelnaam voor een zestal mineralen opgebouwd uit microscopisch kleine vezels. Door de kleine afmeting van deze vezels kunnen ze makkelijk worden opgenomen in het lichaam door bijvoorbeeld inademing. De opname van asbestvezels in het lichaam kan verschillende ernstige ziekten veroorzaken waaronder longkanker. Dit maakt dat asbest een gevaarlijke stof is die bij mensen angst en soms paniecreacties oproept. Een duidelijk beleid, eenduidig handelen en zorgvuldige communicatie rondom asbest is dus voor OFW belangrijk. Niet alleen vanuit de rol als verhuurder maar ook als werkgever en opdrachtgever voor saneringen. Een verdieping op het gebied van de soorten asbest en relevante wetgeving en overige afspraken is opgenomen in bijlage 2.

Hoe gaan wij met asbest om als sociale verhuurder en wat communiceren wij met onze huurders? Het doel van deze paragraaf over asbest is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot het asbest in onze woningen. Het beleid aangaande asbest is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW.

Inventarisatie

Om nu goed naar huurders te kunnen communiceren is eerst onderzocht waar mogelijk nog asbest kan worden aangetroffen, waar het al is gesaneerd en welke woningen zijn al asbestvrij. Een snelle onderverdeling geeft al veel inzicht. In 1993 is de toepassing van asbest pas wettelijk verboden terwijl in 1969 al duidelijk een relatie werd gelegd tussen het asbest en de asbestkanker (mesothelioom). In 1977 is er een asbestbesluit in werking getreden waarmee het gebruik van asbest werd beperkt. Asbest cement zoals dit veel in de bouw werd toegepast was toen echter nog niet verboden en de asbestindustrie heeft met allerlei tegenonderzoeken lang een tegengeluid laten horen. Hierdoor is pas in 1983 een Asbestbesluit Warenwet uitgevaardigd die het asbestgebruik in belangrijke mate inperkte door niet hecht gebonden asbest te verbieden.

Vanuit deze jaartallen is het qua hoeveelheid asbest in onze woningen goed om een onderverdeling te maken in een drietal tijdvakken. Dit zijn de volgende:

- Bouwjaar 1960-1982 er werd volop asbest toegepast;
- Bouwjaar 1983-1992 er werd incidenteel nog gebonden asbest(cement) toegepast;
- Bouwjaar 1993 er werd geen asbest meer toegepast

Hierbij kan bij de eerste groep nog onderscheid worden gemaakt in een groep woningen die al gemoderniseerd zijn en een groep woningen die nog niet zijn gemoderniseerd. Bij alle gemoderniseerde woningen is een asbestinventarisatie opgesteld en zo mogelijk is alle asbest gesaneerd. Alleen asbest die in wezenlijke constructiedelen is opgenomen en die zonder de draagconstructie te slopen niet was te verwijderen, is blijven zitten. Het gaat hier over asbest die een normaal gezond gebruik van een woning niet in de weg staat. Hierdoor ontstaan nu de vier onderstaande categorieën. In onderstaande tabel zijn direct de hoeveelheid woningen van OFW die binnen deze categorie vallen toegevoegd.

Tabel 3, Bouwjaren woningen met de status van het asbest, stand per 1-1-2015

Bouwjaar categorie	Status asbest	Aantal woningen
1960 - 1982	nog asbest aanwezig	470
1960 - 1982	nog asbest aanwezig, groot onderhoud ingepland	760
1960 - 1982	gemoderniseerd en grotendeels asbest vrij	1.497
1983 - 1992	incidenteel nog asbest aanwezig	701
1993 en jonger	asbestvrij	1.053

Voor woningen is er geen algemene wettelijke asbestinventarisatieplicht. Die bestaat wel voor ziekenhuizen en scholen. In de praktijk blijkt niet altijd te voorspellen bij welke woningen, waar, hoe en welk soort asbest gebruikt is bij de bouw. Asbest kan ook later bij een verbouwing in het huis terecht gekomen zijn. In corporatiewoningen is het ook mogelijk dat huurders zelf asbest in de woning aangebracht hebben (via zelf aangebrachte voorzieningen).

Om inzicht te krijgen in de hoeveelheid asbest die nog in onze woningen zit, is door OFW een overzicht gemaakt van het nog aanwezige asbest per complex woningen. Dit overzicht is gebaseerd op kennis van ons bezit bij onze medewerkers en door de inspecties vanuit planmatig onderhoud. De projectvoorbereiders en mutatieopzichters van OFW hebben allemaal een cursus "herkennen van asbest" gehad.

Sinds 1993 is ook regelmatig asbest gesaneerd tijdens het planmatig- of dagelijks onderhoud. Dus ook in de oudere woningen, waarin men gebaseerd op het bouwjaar veel asbest zou verwachten, is dit lang niet altijd het geval.

Asbestbeleid OFW

OFW onderkent haar verantwoordelijkheid met betrekking tot de gezondheidsrisico's van huurders en medewerkers door de aanwezigheid van asbest. OFW is dan ook al jaren bezig met het saneren van asbest. Uiteraard gebeurt dit veilig en OFW houdt zich aan de vigerende wetgeving (ook op het gebied van asbest).

Het asbestbeleid van OFW richt zich niet op het geheel asbestvrij maken van al onze woningen. Dat is financieel geen realistische optie. Ons asbestbeleid richt zich dan ook op het vermijden van de gezondheidsrisico's voor huurders en medewerkers. Dit vertalen wij in de volgende richtlijnen:

- Niet-hechtgebonden asbest, bij verhuizing of tijdens planmatig onderhoud saneren.
- Hechtgebonden asbest dat is beschadigd, bij verhuizing of tijdens planmatig onderhoud saneren.
- Alle asbesthoudende materialen die het 'gewoon gebruik' van een woning in de weg staan, worden gesaneerd of afgedekt bij verhuizing of tijdens planmatig onderhoud.
- Overige asbestonderdelen indien bekend, communiceren naar huurders maar geen directe saneringsdoelstelling.
- Wanneer er modernisering of onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd en er bestaat een vermoeden dat ter plekke van de werkzaamheden asbest is toegepast, wordt er altijd eerst een asbestinventarisatie opgesteld door een gecertificeerd bureau.
- Bij onderhoudswerkzaamheden die asbestmaterialen saneren waar men tijdens de werkzaamheden mee in aanraking komt.
- Bij extra onderhoud of modernisering wordt er asbest gesaneerd die het 'gewoon gebruik' van de woning in de weg staan.
- Bij zelf aangebracht voorzieningen (ZAV) met asbest. Huurders hierop wijzen en door hen zelf laten verwijderen. Bij verhuizing zal OFW de asbesthoudende ZAV zelf saneren en niet laten overnemen door de nieuwe huurder.
- Het asbestoverzicht wordt op woningniveau toegankelijk gemaakt voor onze huurders via het huurdersportaal "Mijn OFW".
- Er wordt in "Mijn OFW" voor de desbetreffende woningen ook algemene informatie gegeven over de gevaren van asbest en wat men vooral wel en niet moet doen met dit materiaal.
- In een crisiscommunicatieplan dat OFW heeft opgesteld, wordt omschreven en vastgelegd hoe om te gaan met (onder andere) een grootschalige calamiteit met asbest.

Deze richtlijnen gaan uit van de volgende argumenten: Asbestsoorten die bijzonder gevaarlijk zijn door hun soort (niet-hechtgebonden asbest) of waar acuut vezels kunnen vrijkomen (beschadigd hechtgebonden asbest) moeten vanwege het grote gezondheidsrisico direct worden gesaneerd.

De gezondheid van huurders kan onbedoeld in gevaar komen, wanneer er asbest aanwezig is op plekken, waar huurders tijdens het wonen mee in aanraking komen. Het risico dat er besmetting plaats vindt, is dan groter door het regelmatige contact met het asbest. Als verhuurder moet men vanuit de zorgplicht van de huurder dit asbest ook verwijderen of zodanig afdekken dat men er niet onbedoeld mee in aanraking komt.

Wanneer OFW opdrachtgever is voor onderhoudswerkzaamheden en men vermoedt dat er asbest aanwezig is, dan is OFW verplicht om een inventarisatie te laten uitvoeren en dit te laten saneren door een gecertificeerde saneerder. Bij ZAV's is het goed om de huurder die bepaalde asbesthoudende materialen heeft gebruikt hierop te wijzen. Bij verhuizing zal OFW deze ZAV's zelf saneren, omdat de ervaring leert dat de kosten ten gevolge van het ondeskundig saneren hoger zijn dan de kosten om het zelf te laten saneren.

Vanuit zorgplicht van OFW is het wel belangrijk de huurder te wijzen op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de ZAV voor zover bekend bij de medewerkers van OFW.

Omdat niet alle asbest in beeld is en zelfs na een grondige inventarisatie zal dit niet sluitend zijn, worden de huurders in algemene zin geïnformeerd over asbest, hoe dit te herkennen en wat de gevaren ervan zijn. Verder worden ze specifiek op woningniveau op de hoogte gesteld van het aanwezige asbest voor zover dit bij OFW bekend is.

Gevolgen asbestbeleid OFW

De gevolgen van de invoering van bovenstaande beleid verschilt per complex, per woningtype of zelfs per individuele woning. Het gedefinieerde asbestbeleid sluit echter grotendeels aan bij ons handelen de afgelopen jaren. Hierdoor is aan de hand van gegevens van voorgaande jaren redelijk in te schatten wat de werkzaamheden zullen zijn en wat dit kost. Ook aan de hand van een lijst met de nog aanwezige asbestonderdelen in onze woningen, voor zover dit bij ons bekend is, geeft inzicht in de kosten van de volgens de uitgangspunten noodzakelijke maatregelen. De steeds maar strengere regelgeving voor het saneren van asbest maak het wel steeds duurder en daardoor ook moeilijker langjarig te begroten. Hieronder wordt per onderdeel gespecificeerd wat de consequenties zijn.

Niet-hechtgebonden asbest, bij verhuizing of tijdens planmatig onderhoud saneren.

In de woningen van OFW is nog in een aantal gevallen niet-hechtgebonden asbest aanwezig. Niet hechtgebonden asbest zit vooral in: isolatie van leidingen, leidingdoorvoeringen, plaatjes asbest bij opstelplaatsen van kachels en cv ketels, achter radiatoren en soms in plafonds en vloerzeil.

In woningen van OFW kan asbesthoudend (niet-hechtgebonden) vloerzeil aanwezig zijn. Vaak zit dit verstopt onder een aantal lagen vloerbedekking, laminaat of parket. Bij verhuizing wordt hier gericht naar gezocht door de verhuisopzichters. Wanneer dit zeil wordt aangetroffen dan wordt dit gesaneerd. OFW heeft geen woningen waar asbest in het plafond is verwerkt. De oudere woningen van OFW hadden van origine veelal een zachtboardplafond en die zijn ondertussen grotendeels vervangen door plafonds van gipsplaten. Nieuwe woningen zijn voorzien van een betonnen vloer en hebben dus geen apart plafond. Oude CV installaties met de bijbehorende leidingen zijn ondertussen allemaal verwijderd en vervangen door nieuwe CV ketels, het leidingwerk is hierop aangepast en de asbestleidingisolatie is gesaneerd. Kortom als er niet-hechtgebonden asbest in een woning aanwezig is, dan betreft dit incidenten die het beste bij verhuizing kunnen worden gesaneerd. Deze sanering zou ook kunnen worden uitgevoerd op verzoek van de bewoners.

Hechtgebonden asbest dat is beschadigd, bij verhuizing of tijdens planmatig onderhoud saneren.

Als er hechtgebonden asbest in een woning aanwezig is en dit is zo beschadigd dat er mogelijk asbestvezels vrij komen dan wordt dit gesaneerd. Dit vindt plaats bij reparatieonderhoud of verhuisonderhoud. Dit betreft incidenten en het komt bij OFW sporadisch voor.

Alle asbesthoudende materialen die het 'gewoon gebruik' van een woning in de weg staan, worden gesaneerd of afgedekt bij verhuizing of tijdens planmatig onderhoud.

Het gaat hier vooral over vensterbanken die asbest bevatten en in enkele gevallen om een asbestplaat die bijvoorbeeld is gebruikt als aftimmering. In dit geval geldt dat deze situatie het 'gewoon gebruik' in de weg moet staan. Een vensterbank staat het 'gewoon gebruik' in de weg. Wanneer huurders immers veelvuldig vensterbanken afnemen met een natte doek, zullen er op den duur asbestvezels vrij komen. Dit is zeker ook het geval bij platen op wanden. Mogelijk gaan huurders deze schilderen (schuren), behangen of gaan ze er in boren om iets op te hangen.

Het is mogelijk dat er per woningtype een andere aanpak moet worden gevolgd. De aanpak kan verschillen van het saneren van alle asbest tot en met het afdekken van het asbest zodanig dat het in de constructie zit en huurders er niet meer mee in contact komen. Dit kan bij een vensterbank door er een overzetventsterbank van een ander materiaal overheen te zetten. Omdat deze aanpak veel voorbereiding vraagt zal met een planmatige aanpak het beste invulling gegeven kunnen worden aan dit uitgangspunt. Deze aanpak moet nu nog worden ontwikkeld waarbij ook wordt nagedacht over de wijze van communicatie richting onze huurders. Na het ontwikkelen van deze aanpak zullen de kosten ook nauwkeuriger inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Deze aanpak zal worden uitgevoerd bij de 470 woningen waar nog geen modernisering- of extra onderhoudsplannen zijn en nog niet zijn gemoderniseerd.

Bij onderhoud die asbestmaterialen waar men tijdens de werkzaamheden mee in aanraking komt saneren.

Wanneer er bij onderhoudswerkzaamheden het vermoeden bestaat dat medewerkers in aanraking komen met asbesthoudende materialen, dan wordt het verdachte materiaal eerst onderzocht, voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Blijkt uit het onderzoek dat het om asbesthoudend materiaal gaat en de werkzaamheden kunnen niet op een andere wijze worden uitgevoerd zodat medewerkers niet in aanraking komen met asbest, dan zal het asbest worden gesaneerd.

Bij extra onderhoud of modernisering wordt er asbest gesaneerd die het 'gewoon gebruik' van de woning in de weg staan.

Dit betekent dat de huidige werkwijze wordt gecontinueerd. De asbestinventarisatie en de asbestsanering zit in het projectbudget van het extra onderhoud of moderniseringsproject.

3.2. Brandveiligheid

Inleiding

Als sociale verhuurder wil OFW haar huurders veilig laten wonen. De woningen van OFW moeten dan ook voldoende brandveilig zijn. Dit geldt natuurlijk niet alleen voor huurwoningen maar ook voor koopwoningen. Vandaar dat de overheid wetgeving heeft opgesteld aangaande de brandveiligheid. Deze wetgeving richt zich op het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander pand. Het veilig kunnen wonen in een woning is essentieel en daarom voor OFW niet onderhandelbaar. De mate waarin veiligheidsmaatregelen moeten worden getroffen en daarmee de grootte van het gezondheidsrisico ten gevolge van brand, zijn wel variabel. Vanuit financieel perspectief moeten de brandwerende maatregelen natuurlijk wel realistisch blijven.

Een verdieping op het gebied van de soorten brandveiligheidsmaatregelen en relevante wetgeving en overige afspraken is opgenomen in bijlage 3.

Het doel van deze paragraaf over brandveiligheid is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot brandveiligheidsmaatregelen in onze woningen. Het beleid aangaande brandveiligheid is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW.

Inventarisatie

OFW had een complex in haar bezit waar de brandscheiding tussen de woningen niet voldeed aan de minimale voorschriften. De woningen aan de Kruizemunt in Dronten Zuid zijn ongeveer vijf jaar geleden nog eens extra gecontroleerd of de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (20 min. WBDBO) voldoet aan de voorschriften (Bouwbesluit 2012, bestaande bouw). Dit bleek wel het geval.

Bij de Chaletwoningen aan de Schouwstraat, Aakstraat, Klipperstraat, Koggestraat, Hoogaarsstraat, Lijzijde en de Oost in Dronten centrum, voldeed de aansluiting van de woningscheidende wand op het dak niet aan de brandveiligheidseisen (bouwbesluit bestaande bouw). Na de modernisering voldoen deze woningen wel.

De woningen van OFW voldoen aan de voorschriften met betrekking tot brandveiligheid ten tijde van afgifte van de bouw(omgevings-)vergunning. In het ander vastgoed zoals bijvoorbeeld de gezondheidscentra, het Thema Centrum en basisschool de Dukdalf zijn verschillende brandbestrijdingsinstallaties (blusmiddelen) en brandmeldcentrales aanwezig.

Er zijn een aantal woningen van OFW die nog zijn voorzien van de zachtboardplafonds. Veelal zijn dit oudere woningen die voor het overgrote deel al zijn gemoderniseerd. Tijdens de modernisering zijn de zachtboardplafonds vervangen door plafonds van gipsplaten. Alleen bij huurders die niet mee wilden werken aan de modernisering aan de binnenkant van de woning kunnen nog zachtboardplafonds aanwezig zijn. Bij verhuizing zijn eveneens de nog aanwezige zachtboardplafonds vervangen door gipsplatenplafonds.

In 2015 zijn er door de gemeente aanvullende eisen gesteld voor studentenhuysvesting in het Hogerhuis en de Thomsonstraat 39 in Dronten. Omdat deze woningen en appartementen nu vallen onder het kopje “kamergewijze verhuur” van het bouwbesluit, is artikel 6.21, lid 2 van het bouwbesluit van toepassing, te weten: “*Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20*” Deze aanvullende eisen betreffen dus het aanbrengen van rookmelders in de hallen van de appartementen en woningen. Deze zijn ondertussen aangebracht. Aandachtspunt is dus dat bij een functiewijziging de brandveiligheidseisen zwaarder kunnen worden. Zie ook onderstaande figuur.



Bron: Infoblad Het bouwbesluit 2012 – Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

Beleid OFW betreffende brandveiligheid

De overheid heeft met wetgeving aangegeven wat een aanvaardbaar niveau is met betrekking tot brandveiligheid van gebouwen. OFW sluit voor haar beleid aangaande brandwerendheid aan bij de vigerende wetgeving. Onze woningen en gebouwen zullen dus minimaal moeten voldoen aan de brandveiligheidseisen, bestaande bouw volgens het Bouwbesluit 2012, Hoofdstuk 2

Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid en Hoofdstuk 7 Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen.

OFW heeft jaren geleden al besloten dat zachtboard plafonds in woningen vanuit brandveiligheid niet langer wenselijk zijn. Zachtboard is een brandbaar materiaal (brandvoortplantingsklasse 4, volgens NEN 6065), zodat een brand zich snel kan verspreiden binnen een woning. Daarom zijn al veel van deze plafonds vervangen door een brandveiliger plafond van gipsplaten (brandvoortplantingsklasse 1-2, volgens NEN 6065).

Wanneer woningen of andere gebouwen worden verbouwd moeten zij qua verbouwing op de meeste aspecten aansluiten bij het "rechtens verkregen niveau". De overheid bedoelt hiermee de eisen zoals die ten tijde van afgifte bouw(omgeving)vergunning in de toen geldende bouwvoorschriften waren opgenomen. Wanneer er dus planmatig of dagelijks onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd dan wordt ook dit uitgangspunt gehanteerd. Oftewel bij het vervangen van onderdelen wordt er zo mogelijk aangesloten bij de bestaande uitvoering.

Brandmeldcentrales, blusvoorzieningen, noodverlichting en dergelijke installaties en voorzieningen moeten goed worden onderhouden. Hiertoe heeft OFW onderhoudscontracten afgesloten met een partij die noodverlichting en brandblusmiddelen periodiek controleert en zo nodig vervangt. Verder worden de brandmeldcentrales jaarlijks gekeurd en ook onderhouden. Hiervoor zijn ook onderhoudscontracten afgesloten met diverse leveranciers. De rookmelders in onze woningen zijn voorzien van een batterij. Deze batterijen moeten ongeveer om het jaar worden vervangen. De rookmelder blijft een kort piepsignaal afgeven totdat de batterij is vervangen. Onze huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van deze batterijen. Dit is redelijk eenvoudig te doen en door het piepsignaal is het ook niet makkelijk te vergeten. Zie ook onderstaande afbeeldingen.



Wanneer de wetgeving wordt geactualiseerd dan zal OFW de nieuwe wetgeving volgen.

Gevolgen beleid OFW betreffende brandveiligheid

De Chaletwoningen in Dronten centrum worden ondertussen gemoderniseerd en het dak wordt volledig vervangen. Hiermee voldoen ook deze woningen weer aan de brandveiligheidseisen en zelfs op nieuwbouwniveau (30 min. WBDBO).

De woningen die zijn voorzien van zachtboard plafonds zijn de afgelopen jaren vrijwel allemaal gemoderniseerd. De zachtboardplafonds zijn toen ook allemaal vervangen door gipsplaten plafonds. De woningen in de Greente-Zuid (complex 621 en 722) en Spelwijk (complex 012) hebben nu nog zachtboardplafonds maar deze worden voorzien van gipsplatenplafonds tijdens de modernisering in 2016 en 2017. De woningen die nog voorzien zijn van zachtboardplafonds, omdat ze niet meegedaan hebben met de binnen modernisering, worden bij verhuizing alsnog vervangen door gipsplaten.

De brandblusvoorzieningen, noodverlichting, brandmeldcentrales en dergelijke worden door OFW periodiek onderhouden en getest. Onze huismeesters hebben aandacht voor het vrijhouden van vluchtwegen in de appartementencomplexen. In de woningen en appartementen zelf is dit de verantwoordelijkheid van de huurder.

3.3. Inbraakveiligheid

Inleiding

De impact van een inbraak is groot. Uit rapportages over inbraken blijkt dat mensen soms jaren last hebben van het feit dat bij hen is ingebroken. Inbraak is helaas nooit helemaal te voorkomen. Gelukkig is in het eerste helft van dit jaar (2015) het aantal inbraken in de gemeente Dronten met 31% gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Inbraakpreventie richt zich op twee verschillende aspecten. De organisatorische (sociale) preventiemaatregelen en de technische maatregelen.

Een verdieping op het gebied van de soorten inbraakwerendheidsmaatregelen en relevante wetgeving en overige afspraken is opgenomen in bijlage 4.

Het doel van deze paragraaf over inbraakveiligheid is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot inbraakveiligheidsmaatregelen in onze woningen. Het beleid aangaande inbraakveiligheid is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW.

Inventarisatie

Alle woningen van OFW met uitzondering van 20 appartementen aan de Giekstraat in Dronten zijn al voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan weerstandsklasse 2.

OFW heeft vanuit service onderhoud een tijd actief gestuurd op het vervangen van sloten met een 'baardsleutel' door cilindersloten. Deze actie heeft geresulteerd dat binnen het bezit van OFW alleen cilindersloten aanwezig zijn. OFW heeft vervolgens ook verschillende projecten gehad op het gebied van inbraakwerendheid. De woningen van OFW, met uitzondering van de appartementen aan de Giekstraat, zijn tijdens verschillende projecten dan ook voorzien van eigentijds hang- en sluitwerk.

Beleid OFW inzake inbraakwerendheid

Om te voorkomen dat er wordt ingebroken bij onze huurders, past OFW inbraakwerend hang- en sluitwerk toe. Bij nieuwbouw, modernisering en extra onderhoud van bestaande woningen worden alle bereikbare (nieuwe) geveldelen voorzien van hang- en sluitwerk volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) weerstandsklasse 2 (NEN 5096). In het OFW basisbestek is opgenomen welke materialen en producten OFW hiervoor kiest te gebruiken. Hang- en sluitwerk dat voldoet aan deze norm is te herkennen aan het volgende teken:



of het oudere:



Bij planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud wordt er zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande hang- en sluitwerk met uitzondering van situaties waar draaiende delen worden vervangen. Dan wordt ook het hang- en sluitwerk vervangen door nieuw hang- en sluitwerk volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) weerstandsklasse 2 (NEN 5096).

Bij moderniserings- of extra onderhoudsprojecten worden ook de andere eisen die betrekking hebben op de woning zoveel mogelijk gevolgd. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het toepassen van buitenverlichting bij de voor- en achterdeur van de woning.

Bij nieuwbouw wordt naast de eisen op woningniveau ook voldaan aan de ontwerpeisen met betrekking tot het PKVW. Omdat een aantal ontwerpeisen van het PKVW ook betrekking hebben op de stedenbouwkundige opzet van een wijk en de verkaveling, is dit door OFW niet altijd te beïnvloeden. In het convenant met de gemeente Dronten is afgesproken dat OFW het PKVW volgt en de woningen laat certificeren mits de gemeente de stedenbouwkundige ontwerpeisen

volgt. Voorbeelden van deze stedenbouwkundige eisen zijn: het voorkomen van blinde hoeken door de woningen zo te situeren dat er voldoende uitzicht en daarmee sociale controle mogelijk is, voldoende brede achterpaden, niet doorlopende achterpaden maar L vormige achterpaden en openbare verlichting bij de aansluiting van de achterpaden op de openbare weg.

Gevolgen OFW beleid inzake inbraakwerendheid

Wanneer er nieuwbouw wordt ontwikkeld, is het belangrijk om vroegtijdig het woningontwerp maar zeker ook voor het stedenbouwkundige ontwerp te toetsen aan de eisen van het PKVW. Ook in de uitwerkingsfase is het nodig de uitgangspunten van het PKVW te blijven volgen.

De uitvoering van dit beleid zal voor OFW geen consequenties hebben. Ondanks het feit dat de beleidsmatige context nog niet was omschreven werd er operationeel al naar gehandeld.

De appartementen aan de Giekstraat hebben voor de buitengevelkozijnen al inbraakwerend hang- en sluitwerk alleen door voordeuren zullen nog moeten worden voorzien van nieuwe sloten.

3.4. Open verbrandingstoestellen

Inleiding

De afgelopen jaren zijn in het kader van energiebesparing veel huurwoningen energetisch verbeterd, met extra isolatie, kierdichting en vervanging van bestaande installaties door efficiëntere alternatieven. Deze extra kierdichting kan gezondheidsrisico's bij de aanwezigheid van zogenaamde open verbrandingstoestellen veroorzaken.

Het doel van deze paragraaf over open verbrandingstoestellen is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot de open verbrandingstoestellen in onze woningen. Het beleid aangaande open verbrandingstoestellen is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een verdieping op het gebied van de soorten open verbrandingstoestellen en relevante wetgeving en overige afspraken is opgenomen in bijlage 5.

Een open verbrandingstoestel kan een onveilige situatie in de woning veroorzaken. Dit komt door de werkwijze van een open verbrandingstoestel, dit systeem haalt haar benodigde verbrandingslucht uit de leefruimten. Bij "oudere" woningen is er (te)veel luchtaanvoer door de vele kieren en naden binnen de woning waardoor er een volledige verbranding kan ontstaan. OFW heeft haar bezit inmiddels op een hoogwaardige manier gebouwd, gemoderniseerd of onderhouden waardoor de natuurlijke toevoer geminimaliseerd is tot de volgens de norm benodigde hoeveelheid. Hiermee bespaart onze huurder aanzienlijke energielasten door geen onnodige lucht te verwarmen. Als consequentie heeft dit dat de woning luchtdichter is en er onvoldoende verse lucht is voor het verbrandingsproces van het opentoezel. Dit kan tot grote gevolgen leiden met als extreme situatie koolstofmonoxidevergiftiging. Met de verbrandingsgassen kan niet alleen koolmonoxide de woningbinnenkomen, maar ook veel vocht. Daarmee neemt het risico toe op condens- en schimmelvorming en huisstofmijt, waardoor ook de kans op luchtwegklachten aanzienlijk groter wordt. Om onze klanten te beschermen tegen deze situatie heeft OFW hier beleid voor opgesteld.

Inventarisatie

De woningen van OFW dateren van 1961 tot en met 2014 dit betekent dat er in de woningen diverse verwarmingsinstallaties zijn geplaatst. De eerste jaren zijn er geen gesloten verwarmingsbronnen geplaatst maar open verbrandingstoestellen, hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een kolenkachel, openhaard, houtkachel, geiser of open gastoestel. De afgelopen jaren zijn er tijdens modernisering en verhuis onderhoud structureel cv installaties aangebracht met gesloten verbrandingstoestellen.

OFW heeft nog een open verbrandingstoestel in haar bezit. De oorzaak dat deze nog nooit vervangen is door een gesloten toestel, is het gebrek aan medewerking van de huurder. Naast dit open verbrandingstoestel zijn er ook nog een aantal geisers, gaskachels of oude cv-ketels in eigendom van onze huurders. Deze zijn niet altijd bekend bij OFW. De enige twee indicatoren die wij kunnen hanteren is dat deze woningen een slechter energielabel hebben dan hun burens en de gegevens vanuit de woningwaardering. Vanuit de analyse van de woningwaardering blijkt dat het te gaan om een circa 70 woningen.

Incidenteel worden er in woningen van OFW door huurders open haarden aangebracht. Het is niet bij OFW bekend waar deze zijn toegepast.

Beleid OFW Open-verbrandingstoestellen

Geisers, open cv-ketels, open gashaarden

Het is voor OFW vanzelfsprekend dat onze huurders veilig kunnen wonen in een woning van OFW. OFW wil veilige warmte in haar woningen en daarom willen wij af van de open verbrandingstoestellen. Wanneer wij het open verbrandingstoestel in eigendom hebben, zullen wij deze op zo kort mogelijke termijn vervangen door een gesloten hoog rendement toestel. Wanneer de huurder hier niet aan mee wil werken, dan voelen wij ons genoodzaakt ons recht op onderhoud/vervanging van deze toestellen desnoods juridisch af te dwingen.

Bij de woningen waarin de huurder zelf een cv-ketel, geiser of gashaard in eigendom heeft, is de aanwezigheid hiervan net zo min gewenst, als in de situatie dat het eigendom bij OFW ligt. OFW heeft weliswaar geen onderhoudsplicht voor het toestel maar is wel verantwoordelijk voor de opstelplaats van het toestel (voldoende luchttoevoer). Ook bij deze woningen geldt dat OFW veilige warmte wil. Daarom zullen wij onze huurders met een eigen open verbrandingstoestel, stimuleren deze door OFW te laten vervangen door een gesloten hoog rendement toestel. Wanneer na herhaalde pogingen de huurder nog niet mee wil werken aan het vervangen van het toestel, dan zullen wij de huurder schriftelijk en aangetekend waarschuwen voor het veiligheidsrisico. Wanneer de situatie erg onveilig is zullen wij vervanging van het toestel juridisch proberen af te dwingen.

Wanneer er nog geen cv installatie in de woning aanwezig is, dan wordt er voor het aanbrengen van een complete cv installatie een huurverhoging van € 25,00 per maand voor een eengezinswoning in rekening gebracht. Dit wordt beschouwd als een redelijk bedrag. Als onderbouwing hiervan is er jurisprudentie beschikbaar.

Openhaard, houtkachel

Het aanbrengen van een openhaard (alles brander) of houtkachel is een Zelf Aangebracht Voorziening (ZAV). Hiervoor gelden dan ook andere regels, zie hiervoor het ZAV beleid hoofdstuk 19. Hier staat het volgende: "Belangrijk is dat onze klant te allen tijde wordt gewezen op haar verplichtingen en verantwoordelijkheden. Als aanvulling op het ZAV beleid is het van essentieel belang dat er gezorgd wordt voor voldoende toevoer van verse lucht door middel van ramen en/of roosters om verstikking tegen te gaan. De hoeveelheid luchttoevoer is afhankelijk van de capaciteit van de haard/kachel." OFW kan toestemming geven voor het aanbrengen van een openhaard of houtkachel maar de huurders worden in dit geval nog eens expliciet gewezen op de noodzakelijke toevoer van verse lucht.

Gevolgen beleid OFW Open-verbrandingstoestellen

Het beleid van OFW over open verbrandingstoestellen zal gecommuniceerd moeten worden met onze medewerkers en onze huurders. Binnen dit communicatieproces moet er aandacht zijn voor de volgende onderwerpen:

- Bewustwording van de gevaren van een open verbrandingstoestel;
- De consequenties van de verbeteropties zowel t.a.v. hinder tijdens de uitvoering als wat betreft comfortverbetering, huur en energiekosten;
- Verbeteringen komen de huurder ten goede door een zuinige CV installatie met HR ketel;
- Altijd de gewenste temperatuur en tapcomfort;
- Warm water rendement hoger (rendement in plaats van 40%-60% naar 90%);
- Huurverhoging;
- Comfort (oppassen dat er hierdoor kans is op een hoger verbruik).

Na dit communicatie en het bewustwordingsproces zullen de open verbrandingstoestellen zo snel mogelijk moeten worden vervangen door gesloten toestellen. De eerste prioriteit ligt dan bij de open verbrandingstoestellen die OFW zelf nog in haar bezit heeft. Dit zijn de volgende:

- De Trippen 9 in Swifterbant - Deze woning is voorzien van lucht verwarming en een geiser voor het warmtapwater. De installatie wordt in 2015 door OFW zo aangepast dat de geiser komt te vervallen.

Aan de hand van de gegevens voor de energielabeling en de woningwaardering zal een nadere analyse worden gemaakt waar er verbrandingstoestellen aanwezig zijn van de huurders. Deze huurders worden allemaal aangeschreven met het verzoek te reageren. De mogelijke reacties zijn:

- In de woning is een gesloten HR ketel aanwezig in eigendom van de huurder;
- In de woning is een geiser aanwezig voor de warm water voorziening en een gesloten CV ketel voor de warmte voorziening. Beide in eigendom van de huurder;
- In de woning is een geiser aanwezig voor de warm water voorziening en een open CV ketel voor de warmte voorziening. Beide in eigendom van de huurder;
- In de woning is een geiser aanwezig voor de warm water voorziening en open gaskachels voor de warmte voorziening. Beide in eigendom van de huurder;
- In de woning is een geiser aanwezig voor de wam water voorziening en gesloten gaskachels voor de warmte voorziening. Beide in eigendom van de huurder;
- In de woning is een gesloten HR ketel van OFW aanwezig deze is alleen administratief niet verwerkt in het systeem van OFW.

Wanneer bekend is welke woningen daadwerkelijk nog voorzien zijn van open verbrandings-toestellen in eigendom van huurders, dan wordt de betreffende huurders een persoonlijk aanbod gedaan om deze te laten vervangen door een gesloten HR toestel van OFW. Mogelijk volgt een juridisch proces van afdwingen richting huurders. Onze medewerkers zullen echter zo veel mogelijk proberen dit te voorkomen. Deze aanpak zullen wij ook volgen bij onze moderniserings-projecten waar nog open verbrandingstoestellen van de huurders aanwezig zijn.

3.5. Gasleidingen

Inleiding

Jaarlijks vinden er in Nederland ongeveer 5 gasexplosies in flats of woningen plaats. Recente voorbeelden zijn de explosie in een flat in Heerlen en de explosie in een flat in Schiebroek Rotterdam. Uit de analyses van deze ongelukken blijken de oorzaken van deze ongelukken zeer divers. De gevolgen van dergelijke explosies zijn echter ernstig.

Voor 1986 was het toegestaan stalen gasleidingen aan te brengen zonder coating of mantelbuis. Ondertussen is duidelijk geworden dat er voor 1986 in Flevoland veel ongecoate stalen gasleidingen zijn toegepast. In een aantal gevallen zijn deze ondertussen zodanig door roest aangetast dat ze mogelijk gaan lekken.

Het doel van deze paragraaf over gasleidingen is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot controle en vervanging van gasleidingen in onze woningen. Het beleid aangaande gasleidingen is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een verdieping op het gebied van de soorten gasleidingen en relevante wetgeving en overige afspraken is opgenomen in bijlage 6.



Verroeste gasleiding, foto Omroep Flevoland

Inventarisatie

Van alle gemoderniseerde woningen van OFW zijn tijdens de modernisering de gasleidingen gecontroleerd door ze onder druk te zetten en het drukverlies te meten. Als deze (ruim) voldeed aan de norm zijn de leidingen gehandhaafd en anders zijn ze vervangen door gasleidingen met een ommanteling. Een recent voorbeeld is het extra onderhoudsproject van de 20 appartementen aan de Giekstraat. Na controle van deze stalen gasleidingen, bleken deze in vrijwel alle appartementen van onvoldoende kwaliteit, waarna deze zijn vervangen.

Uit een recent onderzoek in de gemoderniseerde wijk de Boeg in Dronten bleek echter, dat in woningen waar de gasleidingen nog van ruim voldoende kwaliteit waren tijdens de modernisering, deze nu in een aantal gevallen van onvoldoende kwaliteit zijn. Onze ervaring leert dat vooral de gasleidingen in de Boeg en in Dronten Noord slecht van kwaliteit zijn.

Beleid OFW gasleidingen

Ook op het gebied van de stalen gasleidingen neemt OFW de veiligheid van onze huurders uiterst serieus. Tijdens modernisering of extra onderhoudsprojecten worden alle gasleidingen gecontroleerd en zonodig vervangen door ommantelde kunststof of rood koperen leidingen.

Daarnaast worden gasleidingen gecontroleerd wanneer er een cv ketel wordt vervangen in een woning. Voldoet de gasleiding niet dan wordt deze direct vervangen door ommantelde kunststof of rood koperen leidingen.

Verder wordt er jaarlijks gericht onderzoek gedaan bij een aantal complexen naar de kwaliteit van de gasleidingen. Dit gebeurt door een steekproefsgewijs de gasleidingen te laten controleren binnen een complex. De planning van deze controles vindt plaats op basis van bouwjaar, moderniseringsjaar en gegevens van de centrale verwarming installateur. Als de kwaliteit van een substantieel deel van de gecontroleerde woningen onvoldoende is, dan worden alle gasleidingen in de woningen vervangen. Wanneer de onvoldoende kwaliteit veel meer incidenteel lijkt dan worden alleen de incidenten verholpen door de gasleiding te vervangen.

Gevolgen beleid OFW gasleidingen

Jaarlijks zal er in de planmatig onderhoudsbegroting een bedrag moeten worden gereserveerd voor de inspectie van de stalen gasleidingen en een bedrag voor de vervanging van de leidingen die niet meer van voldoende kwaliteit zijn.

Het periodiek keuren van onze gasinstallaties kan worden uitgevoerd gelijktijdig met de onderhoudsbeurt van de cv-ketels. De gasinstallaties in woningen die nog oude stalen gasleidingen hebben, zullen hierdoor om het jaar worden gekeurd. De installateur kan deze werkzaamheden combineren zodat de staat van de gasleidingen efficiënt wordt gemonitord.

3.6. Elektrische installaties

Inleiding

Alle woningen gebouwd vanaf de jaren 70 moeten voldoen aan de voorschriften weergegeven in de norm NEN 1010. Dat is de norm voor elektrotechnische installaties. De eerste uitgaven van de norm beschreven nog geen aardlekschakelaars. Ook was destijds in de norm aangegeven wat het minimum aantal wandcontactdozen, aansluitpunten en lichtpunten moest zijn. De doorsnee oudere woning is uitgerust met een elektrische installatie die destijds aan deze minimale eisen voldeed.

De huidige generatie nieuwe bewoners van oudere woningen stellen andere eisen, hebben hedendaagse verwachtingen. Immers overal in huis is de aansluiting van computers, televisie- en radioapparatuur een normale zaak geworden. Ook is het aantal huishoudelijke apparaten toegenomen in de loop der jaren. Daarop zijn de elektrische installaties van destijds vaak onvoldoende ingericht. Een installatie bestaande uit slechts twee of drie eindgroepen zonder aardlekschakelaar en een veelvoud aan verlengsnoeren als gevolg van een tekort aan wandcontactdozen maken een woning in technisch opzicht onveilig.

Het doel van deze paragraaf over elektrische installaties is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot controle en vervanging van (delen) van de elektrische installaties in onze woningen. Het beleid aangaande elektrische installaties is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een verdieping op het gebied van de soorten elektrische installaties en relevante wetgeving en overige afspraken is opgenomen in bijlage 7.

Inventarisatie

De toepassing van aardlekschakelaars in nieuwe en gewijzigde huisinstallaties is sinds 1975 in Nederland volgens NEN 1010 verplicht. Ze worden veelal in de groepenkast opgenomen. Dit geldt voor woningen waarvan de bouwvergunning na deze datum is afgegeven of ingrijpende aanpassingen worden gedaan aan de elektrische installatie of groepenkast.

Aangezien de woningen van OFW die gebouwd zijn voor 1975 vrijwel allemaal al zijn gemoderniseerd, is het aantal woningen van OFW zonder aardlekschakelaar beperkt. Van alle gemoderniseerde woningen zijn de elektrische installaties gekeurd en voorzien van een aardlekschakelaar.

Totaal heeft OFW nog 244 woningen zonder een aardlekschakelaar in de meterkast. Van deze 244 woningen zijn er 181 die tot de groep woningen met het bouwjaar 1973 tot en met 1980 behoren. Deze woningen hebben het strategische label 'Extra Onderhoud'. Volgens de meerjarenplanning van OFW, wordt er vanaf 2019 tot en met 2027, groot onderhoud aan deze woningen uitgevoerd. Daarnaast heeft OFW nog 63 woningen die het strategische label 'Verkoop' hebben, voor 1975 zijn gebouwd en daardoor nog geen aardlekschakelaar hebben.

Beleid OFW elektrische installaties

De woningen van OFW moeten veilig zijn en dat geldt ook voor de elektrische installatie in de woning. Alle woningen van OFW moeten op termijn worden voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

Nieuwe woningen en appartementen voldoen aan het bouwbesluit en de voor elektrische installaties geldende norm NEN1010.

Gevolgen beleid OFW elektrische installaties

Bij het moderniseren van de woningen zullen de elektrische installaties en de aardevoorziening worden gekeurd (volgens NTA) en zal er een aardlekschakelaar worden aangebracht. Ditzelfde beleid zullen wij doorzetten voor de woningen met het strategische label Extra Onderhoud. De 63 woningen die op de verkooplijst staan maar al langjarig worden bewoond door dezelfde huurder en naar verwachting niet op korte termijn daadwerkelijk te koop worden gezet, krijgen een modernisering van de meterkast waardoor er ook een aardlekschakelaar zal worden aangebracht. Tegelijk zal ook hier de aardevoorziening worden gecontroleerd en zo nodig aangepast.

4. ENERGETISCHE KWALITEIT EN GEZONDHEID

4.1. Isolatie

Inleiding

Er is de laatste jaren veel aandacht voor het isoleren van je huis. Met isolatie bespaar je veel energie en dat is goed voor het milieu. Door een optimale isolatie en warmterugwinning is het energieverbruik van veel woningen dan ook drastisch teruggebracht. Volgens de Trias Energetica is het isoleren van de buitenschil en het daarmee terugdringen van het energieverbruik de goede eerste stap in het verduurzamen van onze woningen. Ook het binnenklimaat verbetert door het aanbrengen van isolatie in de woningen, mits er voldoende wordt geventileerd. Er bestaan minder koude vlakken zoals wanden en vloeren waar condens en schimmels op kunnen ontstaan. Uitstraling van koude wanden of vloeren op het lichaam is ook minder en bovenal voelt gelijkmatige warmte gewoonweg prettiger.

OFW streeft naar gezond en comfortabel wonen voor haar huurders. Hiertoe is enige mate van isolatie onontbeerlijk. Daarom wordt in dit hoofdstuk aangegeven, welke isolatie OFW minimaal wenselijk vindt.

Het doel van deze paragraaf over isolatie is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot het isoleren van onze woningen tijdens het planmatig en dagelijks onderhoud. Dit beleid is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een nadere toelichting over wetgeving en soorten isolatie is opgenomen in bijlage 8.

Inventarisatie

De afgelopen jaren zijn er circa 1.500 woningen uit de jaren '60 en '70 door OFW gemoderniseerd. Deze woningen zijn allemaal voorzien van vloer-, gevel en dakisolatie. In de oudste moderniseringsprojecten is de toegepaste isolatie veelal minder dan in de meest recente modernisering. Alleen in complex 611 Groenlandstraat en omgeving in Dronten zijn de daken nog niet voorzien van isolatie. Tijdens de modernisering zijn er ook huurders geweest die niet wensten mee te werken aan de binnen modernisering. Hier is dus niet altijd vloer- of dakisolatie aangebracht.

In het kader van het strategisch voorraadbeleid zijn er nog 280 woningen binnen het OFW bezit met het label modernisering. Deze woningen zijn nog niet geïsoleerd. Deze isolatie wordt in de geplande moderniseringsprojecten, Chaletwoningen Dronten, Greente-Zuid en Spelwijk Swifterbant, aangebracht op een hoogwaardige manier. In complex 611 Groenlandstraat en omgeving in Dronten is nog geen dakisolatie aangebracht. De afronding van deze modernisering is in de projectenplanning van OFW opgenomen.

OFW heeft in het verleden verschillende projecten gehad met betrekking tot het vervangen van enkel glas voor isolatieglas (dubbel glas). Bij woningen waar nog enkel glas zat, zijn de ruiten projectmatig, bij verhuizing of bij breuk vervangen door isolatieglas. Alleen kleine klepraampjes

zijn in verschillende complexen nog als enkel glas aanwezig. Verder zien wij in de praktijk dat er incidenteel nog enkel glas aanwezig is in bepaalde woningen. In de toenmalige projecten zijn die om moverende redenen overgeslagen.

De gevels van alle niet gemoderniseerde woningen die nog niet waren voorzien van een vorm van isolatie, zijn na-geïsoleerd. In beide gevallen geldt dat er soms woningen of delen van woningen zijn overgeslagen omdat huurders niet mee wilden werken.

Beleid OFW isolatie

Isolatieglas

Door het toepassen van isolatieglas (dubbelglas) in de kozijnen van de woonkamer, keuken en slaapkamers (alle verblijfruimtes) wordt in belangrijke mate voorkomen dat er koude zones ontstaan achter de buitenkozijnen. Deze zogenaamde koudeval veroorzaakt een dalende koude luchtstroom die bewoners als tocht ervaren. Omdat met name overlast wordt ervaren in ruimtes waar men stookt en langdurig verblijft, is ervoor gekozen om minimaal in ieder woonkamer-, keuken- en slaapkamerkozijnen isolatieglas toe te willen passen met als enige uitzonderingen klepraampjes ($< 0,25\text{m}^2$) die vanwege de beperkte afmeting een zeer beperkte bijdrage leveren aan de isolatie van het gebouw.

Vloerisolatie

Door de begane grond vloer te isoleren wordt oppervlaktecondensatie en daarmee de vorming van hypoallergenen en schimmels onder stoelen, banken en kasten voorkomen. Minimaal zou er volgens OFW enige vorm van vloerisolatie in de woning aanwezig moeten zijn. Bij gestapelde bouw geldt dit voor het laagste appartement.

Dakisolatie

Warmte stijgt omhoog waardoor de aanwezigheid van dakisolatie een groot effect heeft op het totale warmteverlies (transmissieverlies) van de woning. In verband met het beperken van stookkosten en duurzaamheid heeft OFW het beleid dat er bij een woning van OFW op zijn minst enige vorm van dakisolatie aanwezig moet zijn. Bij appartementen geldt dit alleen voor de bovenste appartementen.

Gevelisolatie

Wanneer een woning in de winter wordt verwarmd, dan is het belangrijk dat de ruimtes niet alleen warm worden maar ook de gelijkmatigheid van de warmte in een ruimte is belangrijk. Voor een gevoel van behaaglijkheid is deze gelijkmatigheid soms net zo belangrijk als de absolute temperatuur. Om nu de woonkamer en keuken (ruimtes waar mensen het meeste verblijven) zoveel mogelijk gelijkmatig warm te kunnen krijgen, is het van belang dat de gevels enige vorm van isolatie bevatten. Wanneer dit niet het geval is zullen mensen nabij de buitengevels (als grootste verliesgevende oppervlak van een woning) altijd koude zones ervaren.

Implementatie

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de moderniseringsprojecten en in de afronding van het moderniseringsproject (Groenlandstraat Dronten) nog een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de energetische kwaliteit van deze woningen. Na afronding van deze projecten is er vooral incidenteel nog sprake van woningen die niet voldoen aan de bovengenoemde wens van OFW op het gebied van isolatie. Dit 'narrowwerk' van oude projecten wordt nu al volop meegenomen tijdens de planmatig onderhoudswerkzaamheden. In 2013 is er bijvoorbeeld nog veel enkel glas vervangen door isolatieglas in de woningen in de Baan in Biddinghuizen en in 2014 is dit gedaan bij de woningen aan de Thomsonstraat in Dronten Zuid. In de huidige planmatig onderhoudsbegroting is een post 'isolerende maatregelen' opgenomen die wordt gebruikt om dit 'narrowwerk' te financieren.

4.2. Ventilatie

Inleiding

Uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit in woningen soms tweemaal zo ongezond is als de buitenlucht. Een slecht binnenklimaat wordt steeds vaker genoemd als oorzaak van allerlei gezondheidsklachten zoals hoofdpijn, slaapproblemen, huidklachten en aandoeningen aan de longen (astma). Voor een gezond binnenklimaat is het van groot belang voldoende te ventileren. Hiermee wordt voorkomen dat er hinderlijke en schadelijke stoffen, waaronder vocht, zich ophopen. Ventileren is de binnenlucht 24 uur per dag vervangen door buitenlucht. Ofwel constant een frisse stroom lucht in de woning binnenlaten.

Het doel van deze paragraaf over ventilatie is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot het ventileren van onze woningen tijdens het planmatig en dagelijks onderhoud. Dit beleid is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een nadere toelichting over wetgeving en soorten ventilatie is opgenomen in bijlage 9.

Inventarisatie

OFW heeft nog zo'n duizend woningen zonder mechanische ventilatie. Veel van deze woningen zitten in de groep met een bouwjaar van 1973 tot en met 1980 die het strategische label 'Extra onderhoud' hebben. Deze woningen zijn echter wel voorzien van ramen en ventilatiekanalen in de badkamers, keukens en toiletten. De minimale ventilatie eisen volgens het bouwbesluit bestaande bouw zijn hierdoor wel te realiseren wanneer de huurder tijdig en voldoende de ramen opent.

Beleid OFW ventilatie

OFW heeft daarom de eis dat iedere verblijfsruimte, toilet en badkamer kan worden geventileerd hetzij natuurlijk door het openen van ramen en met ventilatiekanalen of ventilatieroosters hetzij mechanisch door middel van een mechanisch ventilatiesysteem. Hiermee sluit OFW aan bij de eisen zoals deze gelden voor bestaande bouw in het Bouwbesluit.

Implementatie

Volgens de huidige werkwijze wordt er bij iedere badkamer modernisering een mechanische ventilatie installatie aangebracht in die woningen die deze installatie nog niet hebben.

Tijdens de moderniseringsprojecten worden de woningen voorzien van mechanische ventilatie (meestal vraag gestuurd). Deze aanpak wordt gecontinueerd zodat het aantal woningen met mechanische ventilatie ieder jaar toeneemt. Het aantal woningen zonder deze installaties zijn voorzien van voldoende mogelijkheden voor natuurlijke ventilatie zodat er geen gevaar voor de gezondheid van onze huurders optreedt. Met natuurlijke ventilatie kan voldoende worden geventileerd om gezond te kunnen wonen.

4.3. Verwarming

Inleiding

Bij het kopje gevelisolatie is al omschreven dat de gelijkmatigheid van de verwarming voor het gevoel van behaaglijkheid belangrijk is. Door een redelijke gelijkmatige temperatuurverdeling zal er minder warmtetransport (tocht) door de kamer plaats vinden. Een goede centrale verwarming met een warmteafgiftesysteem als een radiator of vloerverwarming in iedere ruimte is essentieel voor een gezond binnenklimaat.

Het doel van deze paragraaf over verwarming is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot de verwarmingsinstallatie van onze woningen tijdens het planmatig, contract en dagelijks onderhoud. Dit beleid is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een nadere toelichting over wetgeving en soorten verwarming is opgenomen in bijlage 10.

Inventarisatie

Er zijn verschillende verwarmingsinstallaties toegepast in onze woningen. Dit zijn de volgende:

- Gasgestookte cv ketel en met radiatoren
- Luchtverwarming (Brink) in combinatie met een cv ketel (indirect)
- Luchtverwarming (Brink) in combinatie met een boiler voor warmtapwater (direct)
- Passiefhuis toestel (Brink) met cv ketel, zonneboiler en mechanische ventilatie met wtw.
- Warmte Koude opslag met vloerverwarming
- Gasgestookte gaskachel(s)

De woningen van OFW zijn dus voorzien van diverse verwarmingsinstallaties. Van hypermoderne WKO installaties tot ouderwetse gaskachels. Van het woningbezit van OFW zijn er 2 woningen voorzien van een verwarmingsinstallatie met (gesloten) gaskachels. Deze zitten in Complex 250 en 350, De Trippen, Het Plankenpad en De Slegge in Swifterbant. Dit zijn woningen waarbij de verwarmingsinstallatie onderdeel is van het verhuurde en de installatie is dus ook van OFW.

Er zijn nog een aantal woningen voorzien van gaskachels maar in dit geval zijn de kachels van de huurders zelf. OFW voert een actief beleid om deze te laten vervangen door een eigentijdse verwarmingsinstallatie (zie paragraaf 3.4 Open verbrandingstoestellen).

Beleid OFW verwarmingsinstallaties

OFW wil iedere woning van OFW voorzien van een eigentijdse centrale verwarming die de verblijfsruimtes van de woningen voldoende kan verwarmen en daardoor bijdraagt aan een gezond binnenklimaat. Als norm hanteert OFW hierbij de normen (publicatie 51) van Stichting ISSO (kennisinstituut voor de installatiesector). Deze geven per type ruimte de te behalen normtemperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C en een genormaliseerde hoeveelheid ventilatie.

Bouw Besluit	Verwarmde ruimten	Minimale temperatuur onder ontwerpcondities
Verblijfsgebied of verblijfsruimte	Woonkamer	20 °C
	Keuken	20 °C
	Slaapkamer	20 °C
Verkeersruimten	Gang, hal, trap	15 °C
Onbenoemde ruimte	Zolder open verbinding verkeersruimt.	15 °C
Toiletruimte	Toilet	15 °C
Badruimte	Badruimte	22 °C

Bron: Stichting ISSO publicatie 51, Ontwerp ruimtetemperaturen

Implementatie

De woningen met gaskachels van OFW worden bij verhuizing voorzien van een gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie. Verder voert OFW een actief beleid om de gaskachels in het bezit van onze huurders te vervangen door nieuwe efficiënte verbrandingsinstallaties (zie paragraaf Open verbrandingstoestellen).

4.4. Energielabel

Inleiding

In voorgaande paragrafen zijn diverse onderdelen omschreven die van invloed zijn op de energetische kwaliteit van onze woningen en een gezond binnenklimaat. Met betrekking tot de energetische kwaliteit van de woningen is er al sinds 2006 een methode die deze classificeert door middel van een energielabel.

Hieronder in het kort de geschiedenis van het energielabel (bron: www.energiesdeskundig.nl, website van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties).

- 2002: Europese parlement neemt EPBD richtlijn aan. Totstandkoming van het beleid om verbetering van de energieprestaties van gebouwen te stimuleren.
- 2006: Koninklijk besluit: Nederland gaat de Europese Richtlijn voor een energielabel voor gebouwen uitvoeren. Het is nog niet verplicht, er gelden nog geen boetes.
- 2008: Het energielabel is verplicht bij verkoop en verhuur van een woning.
- 2009: De VROM-inspectie concludeert na onderzoek naar de energielabels voor woningen “dat energielabels bij koopwoningen weinig worden gebruikt, dat de betrouwbaarheid van energielabels onvoldoende is en dat de uitvoering van de certificeringsregeling de nodige verbeteringen verdient.”
- 2009: Minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie belooft verbetering van het systeem en wil daarom nog geen boete invoeren voor huizenbezitters.
- 2010: Het EPBD wordt herzien en de herziene Europese Richtlijn voor het energielabel treedt in werking. De invoering van een energielabel voor woningen bij verhuur en verkoop is nu verplicht voor alle lidstaten.
- 2011: Nederland wordt door de Europese Commissie in gebreke gesteld omdat er geen boetes in de wet zijn opgenomen bij de verplichting om bij verkoop en verhuur een energielabel te hebben.
- 2012: De Tweede Kamer verwerpt het wetsvoorstel voor handhaving en vraagt om een eenvoudiger energielabel voor woningen.
- 2013: SER energieakkoord voor duurzame groei.
- 2015: Lancering van het definitief energielabel voor woningen en invoering van de boete voor het ontbreken van een definitief energielabel bij verkoop, verhuur en oplevering.

Het doel van dit hoofdstuk over energielabels is het richting geven aan het handelen van de medewerkers van OFW met betrekking tot de energielabels van onze woningen tijdens het planmatig, contract en dagelijks onderhoud. Dit beleid is onderdeel van het integrale kwaliteitsbeleid van OFW. Een nadere toelichting over wetgeving en energielabeling is opgenomen in bijlage 11.

Beleid OFW Energielabels

OFW heeft in haar beleidsplan 2012-2017 “Samenwerken aan kansrijk duurzaam wonen” al doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de overall energetische kwaliteit van een woning. OFW heeft aangegeven op termijn geen woningen meer te willen verhuren met een energielabel E, F of G. Dit is volgens de energielabelmethodiek die geldig was tot en met 2014. Vanaf 1 januari 2015 wordt er gewerkt met een zogenaamd Energie index getal volgens een compleet andere berekeningsmethodiek (Nader voorschrift).

Implementatie

In dit hoofdstuk Energetische kwaliteit en gezondheid worden verschillende ambities genoemd met betrekking tot de kwaliteit van isolatie, ventilatie en verwarming. Wanneer aan het gestelde ambitieniveau wordt voldaan voor ieder van deze aspecten zal dan zal de woning in vrijwel alle geval het energielabel D ($EI < 1,8$) halen. Er is door OFW een energetische ondergrens gesteld, namelijk een woning van OFW heeft een energielabel D of beter ($EI < 1,8$). Dit vanwege de duurzaamheidsdoelstellingen van OFW maar ook vanwege het beperken van de stookkosten voor onze huurders.

Woningen die nu nog een E,F of G label hebben zitten in de projecten die nu of in de nabije toekomst worden gemoderniseerd. De 8 woningen met een E,F en G labels die na de afronding van de modernisering achter blijven, zijn woningen waarbij de huurders tijdens een modernisering niet mee wilden werken. Vaak zitten er in deze woningen ook nog verouderde cv ketels in eigendom van de huurders. Deze woningen worden bij verhuizing aangepast naar de normen van OFW.

5. IMPLEMENTATIE

5.1. Besluitvorming

Dit beleidsplan is vastgesteld door de directeur-bestuurder van OFW. Dit beleidsplan is vervolgens ter informatie verzonden aan de raad van commissarissen van OFW. Dit beleidsplan is een uitwerking van het 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw die in 2014 door de directeur-bestuurders is vastgesteld en door de raad van commissarissen is goedgekeurd.

5.2. Proces en borging

Dit vastgestelde beleidsplan dient als input voor projecten, plannen en onderzoeken die uitvoering geven aan dit beleidsplan. In de jaarbegrotingen worden vervolgens de projecten, plannen en onderzoeken benoemd en hierop verantwoord.

Alle woningen van OFW voldoen in 2022 aan de (nieuwe) OFW basiskwaliteit (onder voorwaarde dat bewoners mee willen doen). Deze doelstelling is opgenomen in het beleidsplan 'Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw' uit 2014. Dus voor een aantal onderwerpen zullen er de komende jaren acties worden ondernomen om deze doelstelling te halen.

De laatste stand van zaken wordt bijgehouden in de woningcartotheek van OFW en andere databases en in de jaarverslagen en kwartaalrapportages verantwoord.

5.3. Communicatie

Binnen OFW zal er een beleidsplatform worden georganiseerd waarin op hoofdlijnen de verschillende onderwerpen worden toegelicht. Hier zal meer aandacht worden geschonken aan de nieuwe onderwerpen die vooral in het hoofdstuk 'Veiligheid' staan. Beleid dat alleen nog eens verwoord wat eigenlijk al jaren wordt gedaan, behoeft geen aandacht anders dan het benoemen dat de werkwijze nu formeel is vastgesteld.

De raad van commissarissen zal worden aangesloten op dit beleidsplan door het ter informatie toe te sturen en het te behandelen in de raad van commissarissen vergadering van 30 september 2015.

Het is niet de bedoeling dit document te communiceren naar onze huurders of externe partijen. Delen van dit beleid zullen worden gecommuniceerd met onze huurders maar dat zal zijn vanwege werkzaamheden of onderzoeken die zullen worden uitgevoerd.

De wijze van communicatie over de onderwerpen die gaan over de veiligheid van onze huurders bijvoorbeeld het asbest, zal worden verwoord in een apart communicatieplan. Team algemene ondersteuning zal samen met projecten, wonen en service onderhoud deze communicatieplannen opstellen. Na het opstellen van deze communicatieplannen zal er in teamoverleggen, MTZT en/of in een beleidsplatform aandacht worden gegeven aan de inhoud van de communicatieplannen.

Bijlage 1 - Elementen Meerjarenonderhoudsplanung

Meerjarenonderhoudsplanung, elementen met omschrijving en intervallen.

	Element - Soort	Locatie	Handeling	Interval (jaren)
1	Gevelonderhoud	Dilatatievoeg kit op rugvulling	Vervangen dilatatievoeg kit op rugvulling	14
2	Dakonderhoud	Schoorsteen metselwerk / kap	Vervangen schoorsteen metselwerk / kap	28
3	Gevelonderhoud	Ruwbouwtimmerwerk	Vervangen ruwbouwtimmerwerk	28
4	Gevelonderhoud	Voegwerk platvol	Vervangen voegwerk platvol	28
5	Dakonderhoud	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	Vervangen dakgoten en hemelwaterafvoeren	28
6	Dakonderhoud	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	Reinigen dakgoten (intensief)	1
7	Dakonderhoud	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	Reinigen dakgoten	7
8	Ramen en deuren	Ramen en deuren	Vervangen ramen en deuren	35
9	Ramen en deuren	Garagedeur / bedrijfsdeur	Vervangen garagedeur / bedrijfsdeur	35
10	Gevelonderhoud	Constructieonderdelen	Reinigen constructieonderdelen	7
11	Dakonderhoud	Dakkapel	Vervangen dakkapel	28
12	Dakonderhoud	Kunststof dakraam	Vervangen kunststof dakraam	28
13	Dakonderhoud	Dakvenster (groot) / daklichtkoepel	Vervangen dakvenster (groot) / daklichtkoepel	28
14	Gevelonderhoud	Gevelstucwerk / keimwerk	Herstel gevelstucwerk / keimwerk	21
15	Gevelonderhoud	Paneelbekleding / betimmering hout	Vervangen paneelbekleding / betimmering hout	28
16	Gevelonderhoud	Paneelbekleding / betimmering hout	Reinigen paneelbekleding / betimmering hout	7
17	Binnenafwerking	Binnenwandafwerking / bekleding	Vervangen binnenwandafwerking / bekleding	14
18	Schilderwerk	Balkon- / galerij afwerking coating	Vervangen balkon- / galerij afwerking coating	14
19	Binnenafwerking	Vloerbekleding	Vervangen vloerbekleding	14
20	Schilderwerk	Groot schilderwerk collectief	Groot schilderwerk collectief	14
21	Schilderwerk	Groot schilderwerk hout dekkend	Groot schilderwerk hout dekkend	7
22	Schilderwerk	Bijwerkbeurt schilderwerk hout dekkend	Bijwerkbeurt schilderwerk hout dekkend	7
23	Dakonderhoud	Dakbedekking bitumineuze / kunststof	Vervangen dakbedekking bitumineuze / kunststof	28

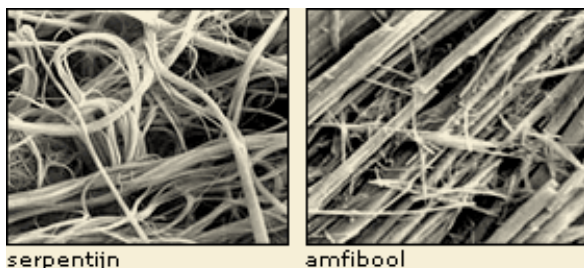
	Element - Soort	Locatie	Handeling	Interval (jaren)
24	Dakonderhoud	Dakpannen keramisch / beton / leisteen	Vervangen dakpannen keramisch / beton / leisteen	35
25	Installatietechniek – Klimaat	C.V.-ketel	Vervangen C.V.-ketel	17
26	Installatietechniek - Klimaat	Heteluchtverwarming	Vervangen heteluchtverwarming	21
27	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Boiler elektrisch	Vervangen boiler elektrisch	25
28	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Zonneboiler	Vervangen zonneboiler	25
29	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	PV- Installatie omvormers	Vervangen PV- Installatie omvormers	10
30	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	PV- Installatmodules	Vervangen PV- Installatmodules	25
31	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Warmte koude opslag	Vervangen warmte koude opslag	25
32	Installatietechniek - Klimaat	Ventilatie-unit vraaggestuurd	Vervangen ventilatie-unit vraaggestuurd	25
33	Installatietechniek - Klimaat	Ventilatie-unit	Vervangen ventilatie-unit	25
34	Installatietechniek - Klimaat	Dakventilator	Vervangen dakventilator	25
35	Installatietechniek - Klimaat	Warmteterugwinapparaat	Vervangen warmteterugwinapparaat	25
36	Installatietechniek - Klimaat	Luchtbehandelingskast	Vervangen Luchtbehandelingskast	25
37	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Elektra armaturen buitenlamp	Vervangen elektra armaturen buitenlamp	28
38	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Huistelefoon-installatie	Vervangen huistelefoon-installatie	28
39	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Brandmeldinstallatie rookmelder	Vervangen brandmeldinstallatie rookmelder	17
40	Installatietechniek – lift	Personenlift	Vervangen personenlift	25
41	Installatietechniek - elektra, water en communicatie	Gebouwbeheerinstallatie	Vervangen gebouwbeheerinstallatie	25

	Element - Soort	Locatie	Handeling	Interval (jaren)
42	Gevelonderhoud	Zonwering screens	Vervangen zonwering screens	28
43	Binnenafwerking	Keukenblok	Vervangen keukenblok	15
44	Binnenafwerking	Badruimte	Vervangen badruimte	30
45	Binnenafwerking	Toiletruimte	Vervangen toiletruimte	30
46	Terrein	Bergruimte (houten gevelbekleding)	Vervangen bergruimte (houten gevelbekleding)	28
47	Terrein	Schutting / afrastering hout	Vervangen schutting / afrastering hout	28

Bijlage 2 - Asbest

Soorten asbest

Er zijn twee soorten asbestvezels de serpentijnen en de amfibolen. De serpentijnen zijn gekrulde vezels en ze zijn minder gevaarlijk voor de gezondheid dan de amfibolen die een staafvormige vezelstructuur hebben. In Nederland is circa 85% van alle aangetroffen asbest chrysotiel, een zogenaamde serpentijn.



Serpentijnen (gekrulde vezels)
Chrysotiel = witte asbest

Amfibolen (staafvormige vezels)
Amosiet = bruine asbest
Crocidoliet = blauwe asbest
Tremoliet = wit-achtige asbest
Anthophylliet = grijze asbest

Asbest is naast de chemische classificering onder te verdelen in de categorieën: hechtgebonden en niet-hechtgebonden. Bij hechtgebonden asbest zitten de asbest vezels stevig verankerd in een basismateriaal als bijvoorbeeld cement of lijm. Niet-hechtgebonden asbestsoorten als amosiet, zijn dus gevaarlijker dan de hechtgebonden variant.

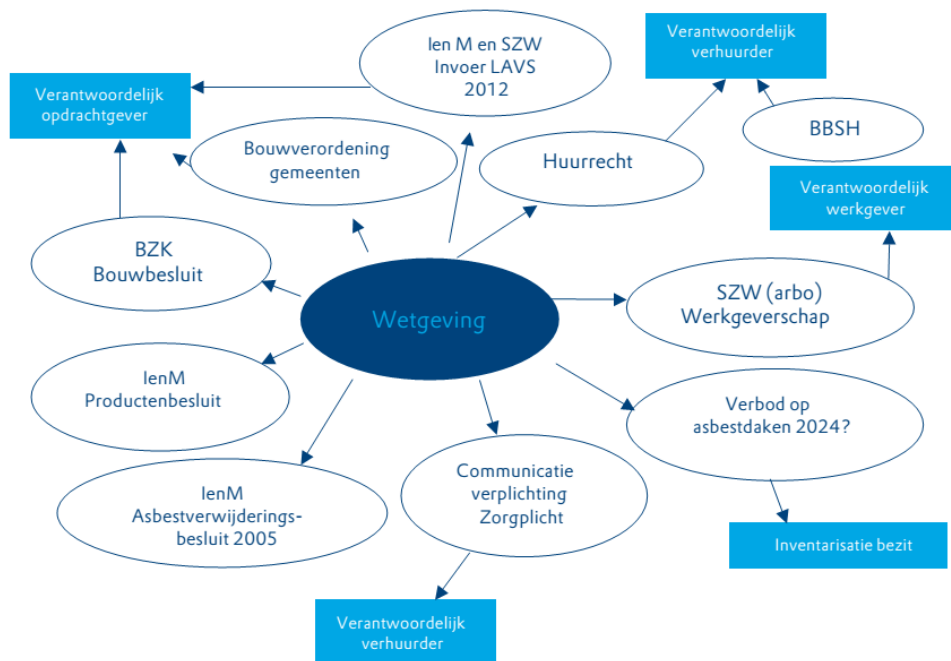
Voordat het werd verboden in 1993 is asbest volop toegepast als bouw materiaal. Het materiaal is hittebestendig, isolerend en slijtvast en werd daarom als een ideaal bouw materiaal gezien. Veel gebruikte toepassingen van asbest zijn:

- Asbestcement: golfplaten, gevelbekledingen, panelen in kozijnen, rioolbuizen
- Spuitasbest: brandwerende- en isolerende bekleding vooral van leidingen
- Asbestisolatie: brandwerende laag
- Vloerbedekking: onder vinylvloeren, asbestviltlaag en lijm met asbestvezels.
- Kitten: bij kozijn-muuraansluitingen.

De mate waarin men is bloot gesteld aan asbest en de tijd van de blootstelling bepaald de kans op asbestziekten. Waarbij hogere blootstellingconcentraties en een langere tijdsduur van blootstelling de kans op asbestziekten doen toenemen.

Wettelijke en overige kaders asbest

Wetgeving dwingt corporaties te voldoen aan de regelgeving rondom asbest. De onderstaande figuur toont waar, wat betreft asbest, de wetgeving vandaan komt die van toepassing is op corporaties.



Bron: Handboek Asbest – Aedes

Bouwbesluit 2012

Het gewijzigde Bouwbesluit trad op 1 april 2012 in werking. Vanaf deze datum verviel de sloopvergunning en kwam er een meldingenstelsel voor in de plaats. Voor een sloopmelding geldt een termijn van vier weken voor een project of voor planmatige werkzaamheden, voordat de werkzaamheden kunnen starten. Voor een asbestsanering in het dagelijks onderhoud, bij verhuis- of reparatiewerkzaamheden, mag een termijn van vijf dagen gehanteerd worden voordat de saneringswerkzaamheden kunnen starten. De benodigde melding moet wel compleet zijn, dat wil zeggen inclusief bijlagen, voordat de termijn gaat lopen. Met het Bouwbesluit 2012 is de uniformiteit landelijk geregeld en is gegarandeerd dat er geen andere afspraken op lokaal/ gemeentelijk niveau gemaakt kunnen worden. Door invoering van dit meldingenstelsel vervalt de paraplusloopvergunning conform het Aedes-protocol, met de daarbij behorende voorwaarden: het hebben van beleid, het werken conform een proces en het maken van een bezitsinventarisatie voor het aanvragen van een paraplusloopvergunning.

Productenbesluit

Het is sinds 1 juli 1993 verboden om asbest in voorraad te hebben. Ook is sinds die datum het handelen in en het bewerken en verwerken van asbest verboden. Dit verbod werd op 8 maart 2005 opgenomen in het productenbesluit Asbest (staatsblad 2005, nr. 6, laatst gewijzigd besluit staatsblad 2008, nr. 160). Dit besluit vermeldt dat het verboden is om asbest of asbesthoudende producten te vervaardigen, in Nederland in te voeren, voorhanden te hebben, aan een ander ter beschikking te stellen, toe te passen of te bewerken. Het is dus niet toegestaan een nieuw product te maken of te importeren als daarin asbest aanwezig is. Het productenbesluit Asbest en de regeling Bouwbesluit 2003 zijn twee besluiten die aan bestaande situaties regels verbinden.

Asbestverwijderingsbesluit

Het asbestverwijderingsbesluit 2005 (Avb) trad op 1 maart 2006 in werking. Het Avb 2005 voorkomt emissies van asbestvezels bij:

- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk of object;
- het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit een bouwwerk of object;
- het opruimen van asbest of asbesthoudende producten na incidenten.

Werkgever

de corporatie is als werkgever verplicht conform de Arbowetgeving te handelen. dit betekent dat de corporatie als werkgever/opdrachtgever een risico-inventarisatie moet leveren wanneer er mogelijk asbest aanwezig is wanneer er werkzaamheden aan een gebouw of bouwdeel plaatsvinden. Een risico-inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is verplicht conform het Arbobesluit. De inspectie SZW onderzoekt of de werkgever aan zijn verplichtingen voldoet. Sinds begin 2013 zijn de boetebedragen voor het overtreden van de Arbeidsomstandighedenwet verder aangescherpt (zie ook: www.inspectieszw.nl).

Communicatie en Zorgplicht

Wat de Woningwet ook aangeeft over de verplichtingen van een verhuurder, boven alles staat dat de corporatie beleid heeft op het gebied van asbest. De corporatie heeft simpelweg een verantwoordelijkheid richting huurders, zeker als het om asbest gaat, en brengt hen dus op de hoogte van de aanwezigheid van asbest.

Huurrecht

de aanwezigheid van asbest in een woning kan een gebrek in de zin van artikel 204 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek opleveren. Ook als de verhuurder zelf niet weet of er asbest in de woning aanwezig is. Of er sprake is van een gebrek hangt af van de omstandigheden. Als vast is komen te staan dat de aanwezigheid van asbest is aan te merken als een gebrek, dan is de verhuurder verplicht de asbest te verwijderen. Tevens kan de huurder verzoeken om vermindering van de huurprijs tot dat het gebrek is hersteld, kan hij verzoeken om een schadevergoeding.

Verbod op asbestdaken 2024

Dakbedekkingen van asbesthoudende materialen zijn van voor 1994 en dus in 2024 minstens 30 jaar oud. Omdat het gaat om een buitensituatie zullen veel dakbedekkingen in een verouderde en/of verweerde toestand verkeren, waardoor er grote kans is op vezelemisatie. Gezien de gezondheidsrisico's heeft staatssecretaris Atsma via een brief aan de tweede kamer van augustus 2012 aangekondigd een verbod op asbestdaken per 2024 te willen. Deze datum ligt 30 jaar na het verbod op asbestdaken en 50 jaar na de hausse van toepassing van asbestdaken. Op 2 maart 2015 is dit verbod bekrachtigd en daarmee wetgeving.

Ascet

Stichting Certificatie Asbest (Ascet) vervult binnen het werkveld asbest een coördinerende en faciliterende rol met betrekking tot de wettelijk verplichte certificatie van bedrijven die asbest verwijderen en asbestinventarisaties uitvoeren. Hieronder vallen ook (wettelijk verplichte) persoonscertificaten en diploma's. Via de website van Ascet zijn de geldende certificatienormen voor asbest inventariseren en asbest verwijderen (SCi-547 en SCi-548) beschikbaar.

Handboek asbest Aedes

Bovenstaande teksten en illustraties zijn overgenomen uit het handboek asbest zoals deze in 2013 door Aedes is opgesteld. De teksten bij 'Verbod op asbestdaken 2024' en 'Ascet' zijn geactualiseerd. Zie ook: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/asbest/aedes-handboek-asbest-herzien.xml>

Bijlage 3 - Brandveiligheid

Soorten brandveiligheidseisen

Om te komen tot een brandveilig gebouw is er een mix van verschillende maatregelen nodig. De verschillende maatregelen zijn gebaseerd op de principes volgens onderstaande tabel. In deze tabel zijn ook voorbeelden genoemd van maatregelen die horen bij dit principe.

Principe	Maatregel
Signaleer de brand zo snel mogelijk en maak bestrijding mogelijk	Rookmelders, Blusmiddelen, Droge blusleidingen, Brandmeldcentrales.
Maak vluchten uit het gebouw makkelijk en veilig	Creëer vanaf iedere verblijfsruimte twee onafhankelijke vluchtwegen.
Zorg dat het gebouw lang genoeg in stand blijft om er uit te kunnen vluchten	Brandwerendheidseisen aan de hoofdconstructie
Zorg dat de brand niet snel uit kan breiden naar andere delen van het gebouw of naar andere gebouwen	Opdelen van een gebouw in brandcompartimenten. Er worden eisen gesteld aan de brandwerendheid van bouwmuren en (evt.) scheidingswanden

De wetgeving stelt aan al deze maatregelen eisen. Bij grotere gebouwen zijn deze soms veelomvattend bij woningen zijn deze beperkt.

Wettelijke en overige kaders brandveiligheid

Onderstaande tekst is overgenomen uit een publicatie van VBTM Advocaten, d.d. 10 februari 2012.

Verhuurders moeten ervoor zorgen dat hun huurders de woning of bedrijfsruimte op een veilige wijze kunnen gebruiken. Helaas leert de praktijk dat oudere panden regelmatig niet voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke eisen, zeker als het gaat om brandveiligheid. De huurders zouden hierdoor gevaar kunnen lopen, en de verhuurder kan in het geval van een calamiteit aansprakelijk zijn.

Gevaarlijke situaties

Het niet voldoen aan minimumeisen voor brandveiligheid kan tot zeer gevaarlijke situaties leiden. In 2008 waren er twee woningbranden in Hoofddorp en Zaandam waarbij dit gevaar zich voordeed. In korte tijd stond een hele rij woningen in de brand. Uit onderzoek bleek later dat deze woningen niet voldeden aan de minimum eisen voor branddoorslag. Hierdoor kon de brand zich via de daken zeer snel verspreiden naar de naastgelegen panden. Door de snelle verspreiding van de brand hadden de bewoners weinig tijd om te vluchten, wat natuurlijk zeer gevaarlijk is. In navolging van deze branden is de brandveiligheid korte tijd een speerpunt geweest van het voormalige ministerie van VROM. De VROM-inspectie heeft in januari 2009 onder andere het Inspectiesignaal 'brandwerendheid woningscheidende constructies' uitgebracht. Als gevolg daarvan zijn er lokaal een aantal initiatieven opgestart om de veiligheid van oudere woningen te verbeteren. Het onderwerp is daarna echter weer van de (politieke) agenda verdwenen, waardoor er nu minder aandacht voor is.

Wettelijke eisen brandveiligheid woningen

Dat er even minder aandacht voor is, betekent niet dat de woningen niet aan de wettelijke eisen dienen te voldoen. Maar welke wettelijke eisen zijn ook alweer van toepassing op brandveiligheid van woningen? De regelgeving op het gebied van brandveiligheid is gebaseerd op de Woningwet. Hoewel in de Woningwet zelf geen inhoudelijke brandveiligheidsvoorschriften staan opgenomen, biedt zij wel de wettelijke grondslag voor deze regelgeving. De technische eisen voor brandveiligheid zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (wijziging 2015) en de

gemeentelijke bouwverordeningen. Daarnaast bestond er het Gebruiksbesluit 2008, waarin regels voor het veilig gebruik van panden staan opgenomen. De regels uit het Gebruiksbesluit zijn in 2012 opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Verbodsbepalingen Woningwet

In de Woningwet zijn een aantal verbodsbepalingen opgenomen. Zo is het op grond van de Woningwet onder andere verboden een bestaand bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden, die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk van toepassing zijnde voorschriften. Hiermee wordt bedoeld dat een bouwwerk tenminste dient te voldoen aan de minimum eisen voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.

De risico's

In de praktijk blijkt echter dat er soms niet aan deze eisen wordt voldaan. Welke risico's loopt een eigenaar/verhuurder in zo'n geval? Ten eerste kan een gemeente besluiten over te gaan tot handhaving wanneer een pand niet voldoet aan de wettelijke brandveiligheidseisen. Daarbij kan door middel van een last onder dwangsom worden opgedragen het pand binnen een bepaalde tijd wel te laten voldoen. In het uiterste geval kan de gemeente zelfs tot sluiting van een pand overgaan. Verder loopt een eigenaar/verhuurder het risico in het geval van brand aansprakelijk te worden gesteld, indien het verhuurde pand niet voldoet aan de eisen die men daar in de gegeven omstandigheden aan mag stellen. Bovendien zou het niet voldoen aan de brandveiligheidseisen, een gebrek in de zin van het huurrecht kunnen opleveren. Met alle gevolgen van dien. Het is voor verhuurders daarom van groot belang ervoor te zorgen dat hun woningen voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen.

Bijlage 4 - Inbraakveiligheid

Soorten Inbraakwerendheidsmaatregelen

Een aantal maatregelen ter voorkoming van inbraak hebben te maken met gedrag. Doe altijd de deur op slot als je weg gaat, regel iemand die de post doet als je op vakantie gaat enzovoort.

Op het internet zijn tal van inbraakpreventietips te vinden. Een voorbeeld hiervan is:

<http://www.politiekeurmerk.nl/bewoners/preventietips>.

Andere maatregelen die helpen om inbraak te voorkomen zijn technische maatregelen aan de woning zoals het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk, zorgen voor voldoende lichtpunten en andere fysieke maatregelen. Deze maatregelen staan omschreven in de handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) Bestaande bouw en Nieuwbouw.

Wettelijke en overige kaders inbraakwerendheid

De in de handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) Bestaande bouw en Nieuwbouw omschreven normen, zijn voor een belangrijk deel overgenomen in het Bouwbesluit en daarmee wetgeving. De belangrijkste eis met betrekking tot inbraakwerendheid van kozijnen, ramen en deuren van een woning, is bijvoorbeeld in 2003 opgenomen in het bouwbesluit (Afdeling 2.15 Bouwbesluit 2012). Dit betreft de eis dat de bereikbare draaiende delen van nieuwbouw woningen (deuren en ramen) moeten voldoen aan weerstandsklasse 2 volgens NEN5096. Hoe hoger de klasse hoe langer een professionele inbreker erover zal doen om in te breken. Weerstandsklasse 2 komt overeen met een inbraaktijd van 3 minuten.

In het convenant dat OFW met de gemeente Dronten heeft afgesloten, is overeengekomen dat OFW nieuwbouwwoningen geschikt maakt voor PKVW, mits de gemeente dit doet voor de omgeving van de woningen. OFW heeft in dit convenant eveneens toegezegd, om bij ingrijpende woningverbeteringen zoveel mogelijk de eisen van het PKVW te volgen.

Bijlage 5 - Open Verbrandingstoestellen

Soorten open verbrandingstoestellen

In hoofdlijnen zijn er vier soorten open verbrandingstoestellen, te weten:

- Oude centrale verwarmingsketels;
- Oude bad- en douchegeisers;
- Oude gashaarden;
- Open haarden.

Wettelijk kader Open Verbrandingstoestellen

Een wettelijk kader voor het beheersen van de risico's van open-verbrandingstoestellen is te vinden in de Warenwet, het Bouwbesluit 2012 (met verwijzingen naar NEN-bladen), de Woningwet, de Huurwetgeving en de Wet publieke gezondheid. Onderstaande tekst is overgenomen uit een publicatie van de Rijksoverheid, Handreiking vervanging open-verbrandingstoestellen voor corporaties en andere professionele verhuurders.

Eisen aan het toestel / Warenwet

Gastoestellen vallen binnen de warenwet onder het 'Besluit Gastoestellen'. Het besluit is in 1992 in werking getreden en bevat eisen op het gebied van veiligheid en het energieverbruik van stooktoestellen en hun toebehoren, zoals beveiligings-, controle- en regelapparatuur. Toestelfabrikanten zijn volgens het Besluit Gastoestellen verplicht om in hun onderhoudsvorschriften de omvang en frequentie van het onderhoud te vermelden. De veiligheid voor de gebruiker is alleen gewaarborgd bij het in de praktijk uitvoeren van dit door de fabrikant omschreven onderhoud.

De gastoestellen moeten door de fabrikant zijn voorzien een CE-markering (Europese markering). Verder dienen gastoestellen te zijn voorzien van een opschrift waarop staat vermeld:

- naam van de fabrikant of zijn identificatieteken,
- het fabrieksmerk,
- de toestelcategorie,
- de laatste 2 cijfers van het jaar waarin de CE-markering is aangebracht.

Eisen aan opstellingsruimte, ventilatie en rookgasafvoer conform Bouwbesluit 2012

Voor bestaande woningen hebben de voorschriften in het Bouwbesluit 2012 betrekking op de onderwerpen veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. In diverse voorschriften wordt voor de bepaling van de genoemde prestatie verwezen naar van toepassing zijnde NEN-normen en/of kwaliteitsverklaringen.

Voor het onderwerp van deze publicatie zijn de volgende afdelingen uit het Bouwbesluit 2012, wijziging 2015 relevant:

- Afdeling 2.8 (brandgevaarlijke situatie) verwijzing naar NEN-EN 13501-1;
- Afdeling 3.6 (luchtverversing) verwijzing naar NEN 8087 en 1087;
- Afdeling 3.8 (toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas); verwijzing naar NEN 1087, 8757, 8087 en 2757;
- Afdeling 4.7 (opstelplaats stooktoestellen); Bij deze bepalingen blijven de opstelplaatsen voor kooktoestellen en warmwatertoestellen met een nominale belasting van minder dan 15 kW (zoals de keukengeiser) buiten beschouwing.
- Afdeling 6.3 (watervoorziening) verwijzing naar NEN 1006;
- Afdeling 6.13 (technische bouwsystemen), zoals warmtapwatersysteem in bestaande gebouwen moeten na verbouw voldoen aan eisen ten behoeve van een optimaal energiegebruik, zoals bedoeld voor de implementatie van de EPDB.
- Tabel 6.55 uit het Bouwbesluit 2012
- Afdeling 7.1 (Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand, nieuwbouw en bestaande bouw) verwijzing naar NEN 3028.

Huurwetgeving met betrekking tot verbrandingstoestellen (Burgerlijk Wetboek Boek 7 Titel 4)

Bij huurwoningen doen zich twee situaties voor:

- verhuur van woonruimte inclusief verbrandingstoestel;
- verhuur van woonruimte zonder verbrandingstoestel, waarbij het verbrandingstoestel veelal wordt gehuurd van een gastechnisch bedrijf of eigendom is van de bewoner.

Indien een woning inclusief verbrandingstoestel wordt verhuurd, is de verhuurder verantwoordelijk voor reparaties, controle en vervanging. Het zonnig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn, is voor rekening van de huurder. In de situatie dat de huurder zelf een verbrandingstoestel heeft aangeschaft of rechtstreeks van een bedrijf heeft gehuurd, heeft de verhuurder geen onderhoudsverplichting voor dat verbrandingstoestel. De verhuurder heeft namelijk alleen een onderhoudsverplichting voor de verhuurde zaak. De huurder of de verhuurder van het verbrandingstoestel zijn in dat geval onderhoudsplichtig.

Zorgplicht, toezicht en handhaving / Woningwet

Naast het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, dient ingevolge de Woningwet, eenieder die een bouwwerk in eigendom heeft, bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, er zorg voor te dragen dat geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel voortduurt. Deze zorgplicht fungeert als een kapstok voor alle gevallen waarin de Woningwet geen normen zijn gesteld. Deze zorgplicht is in 2007 opgenomen in de woningwet en ook overgenomen in de nieuwe woningwet van 2015. De zorgplicht geldt zowel voor woningverhuurders als voor de bewoners. De gemeente is belast met het toezicht en de handhaving en kan op grond van de Woningwet, om redenen van veiligheid of gezondheid, de woningeigenaar verplichten om aanvullende bouwkundige voorzieningen aan te brengen.

Het toezicht op de naleving van de zorgplicht (artikel 1a Woningwet) en overigens ook de andere voorschriften uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, is gelegd bij het college van Burgemeester en Wethouders. Omdat het in het geval van open verbrandingstoestellen en koolmonoxide gaat om gezondheids- en/of veiligheidsrisico's is artikel 1a van toepassing en heeft het niet alleen betrekking op het toestel, maar ook op gebruik en onderhoud van die toestellen, de opstelplaats en de voorzieningen voor ventilatie en afvoer van verbrandingsgassen.

Bijlage 6 - Gasleidingen

Soorten

Er worden verschillende materialen toegepast voor het aanleggen van gasleidingen. Kunststof en rood koper zijn tegenwoordig de meest gebruikelijke materialen voor gasleidingen. Vroeger werden deze ook vaak uitgevoerd in al dan niet gecoat staal. Nu worden alle gasleidingen voorzien van een kunststof (pvc) ommanteling of mantelbuis. Of ze nu in de kruipruimte of in vloeren of wanden worden aangebracht altijd moeten ze worden voorzien van een mantel. Dit voorkomt snelle aantasting van het metaal of kunststof van de daadwerkelijke leiding. Het PVC van de ommanteling is goed bestand tegen zuren, logen en vocht.

Wettelijk en overig kader

Zorgplicht, toezicht en handhaving / Woningwet

Naast het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, dient ingevolge artikel 1a van de Woningwet, eenieder die een bouwwerk in eigendom heeft, bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, er zorg voor te dragen dat geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel voortduurt. Deze zorgplicht fungeert als een kapstok voor alle gevallen waarin de Woningwet geen normen zijn gesteld. Deze zorgplicht geldt dus zowel voor woningverhuurders als voor de bewoners. De gemeente is belast met het toezicht en de handhaving en kan op grond van artikel 13 van de Woningwet, om redenen van veiligheid of gezondheid, de woningeigenaar verplichten om aanvullende bouwkundige voorzieningen aan te brengen. Dit artikel van de Woningwet wordt door gemeentes gebruikt om woningeigenaren te verplichten hun gasleidingen te laten vervangen.

Gemeente Lelystad neemt de situatie van de roestende gasleidingen dermate hoog op dat zij woningeigenaren verplichten om hun stalen gasleidingen te laten vervangen. Zij hebben dit al voor 2.800 woningen gedaan en onlangs zijn er weer 551 woningen in Lelystad aangeschreven. De gemeente Dronten heeft dit probleem ook onderkend. Zij hebben de woningeigenaren van een aantal straten in Dronten Noord en in de wijk de Boeg (Dronten) aangeschreven met een dringende oproep hun gasleidingen te laten controleren en zonodig te laten vervangen. Gemeente Dronten heeft er niet voor gekozen om dit af te dwingen maar ze legt de verantwoordelijkheid hiervoor neer bij de desbetreffende woningeigenaren. In 2015 is OFW aangeschreven door de gemeente voor delen van de wijk de Boeg in Dronten.

Bijlage 7 - Elektrische installaties

Soorten

Vanaf de invoer van de elektra in de meterkast volgt een hoofdschakelaar. Deze hoofdschakelaar zorgt ervoor dat er spanningsvrij werkzaamheden kunnen worden verricht aan de verdeelkast. In de verdeelkast wordt de stroomtoevoer gesplitst in groepen. Daarmee wordt voorkomen dat alle elektriciteit uitvalt als het systeem overbelast wordt, of als er kortsluiting optreedt. Tegenwoordig is het zo dat alleen de zekering van de betreffende groep wordt uitgeschakeld, de andere groepen blijven normaal gesproken gewoon werken. In de verdeelkast zitten installatieautomaten waarmee elke groep apart in- en uit te schakelen is.

De aardlekschakelaar houdt in de gaten of er in het elektriciteitscircuit stroomverlies optreedt. Als dat het geval is, schakelt deze schakelaar de aangesloten groepen in het hele huis onmiddellijk uit.



Links:

Nieuwe meterkast met automaten en aardlekschakelaars

Rechts:

Oude meterkast met smeltzekeringen

De oudere installaties zijn nog niet voorzien van een aardlekschakelaar. In plaats van de installatieautomaten werden er smeltzekeringen (stoppen) toegepast.

Wettelijke en overige kaders

De NEN 1010 is de norm voor het ontwerpen en uitvoeren van elektrotechnische installaties maar er bestaat ook nog overige relevante wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit en de norm voor meterruimten de NEN 2768. Waar nodig wordt in de wetgeving verwezen naar de NPR 5310, de Nederlandse praktijkrichtlijn bij NEN 1010.

In de jaren na 1998 is veelvuldig gebleken dat installaties niet voldeden waarna de branche zich heeft verenigd en gezamenlijk beoordelingsafspraken hebben gemaakt welke zijn vastgelegd in de NTA 8025 (Nederlandse Technische Afspraak). Het doel van deze beoordelingsmethodiek is om de veiligheid te bepalen van bestaande technische installaties. Uitgangspunt van een onderzoek conform de NTA 8025 is of de bestaande technische voorzieningen voldoen aan de veiligheidsbepalingen, zoals omschreven in de desbetreffende normen, dan wel aan het maatschappelijk aanvaardbare veiligheidsniveau volgens de NTA.

Bijlage 8 - Isolatie

Soorten isolatie

De verschillende soorten isolatie maken onderdeel uit van de schil van een gebouw. De verschillende soorten zijn:

- Beglazing
- Gevels
- Vloeren
- Daken

Wettelijk en overige kaders

Voor isolatie is in het bouwbesluit geen wettelijke ondergrens bepaald. Het bouwbesluit bestaande bouw geeft geen minimale eisen voor isolatie. Voor nieuwbouw is dit voor gevels $R_c = 4,5\text{m}^2\cdot\text{K/W}$, voor vloeren $R_c = 3,5\text{m}^2\cdot\text{K/W}$ en voor daken $R_c = 6,0\text{m}^2\cdot\text{K/W}$ (bouwbesluit 2012, wijziging 2015).

Bijlage 9 - Ventilatie

Soorten ventilatie

Het ventileren van de woning kan natuurlijk door het openzetten van ramen, deuren of ventilatieroosters. De aanwezigheid van een mechanisch ventilatiesysteem levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van voldoende ventilatie in een woning. Binnen de mechanische ventilatiesystemen is onderscheidt te maken in een viertal systemen, te weten:

- Mechanische afzuiging en natuurlijke toevoer via ventilatieroosters (al dan niet zelfregulerend);
- Mechanische afzuiging en toevoer met warmte terug winning, zogenaamde balansventilatie;
- Vraag gestuurde mechanische afzuiging en natuurlijk toevoer via ventilatieroosters, aangestuurd via CO² meter(s);
- Mechanische toevoer en natuurlijk afvoer via ventilatiekanalen.

Wettelijke en overige kaders

In het Bouwbesluit 2012, wijziging 2015 zijn in afdeling 3.6, artikelen 3.7 en 3.8 de eisen omschreven betreft ventilatievoorzieningen en doorspuikbaarheid in het geval van nieuwbouw, modernisering of verbouw projecten.

In het bouwbesluit zijn in de artikelen 3.37 tot en met 3.40 van afdeling 3.6 de ventilatie en doorspuikbaarheidseisen opgenomen voor bestaande woningen en andere gebouwen. Het bouwbesluit vermeldt dat een bestaand bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing moet hebben dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen. In verblijfsruimtes moet deze voorziening voor luchtverversing (volgens NEN 8087) dusdanig zijn dat deze ten minste een capaciteit van 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s heeft (bouwbesluit 2015, wijziging 2015). Deze minimum eis van 7 dm³/s is ook de eis voor een toiletruimte, terwijl de minimum ventilatie capaciteit voor een badruimte 14 dm³/s moet zijn. Bij een keuken en een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel moet de ventilatievoorziening een capaciteit van ten minste 21 dm³/s hebben (bepaald volgens NEN 8087).

Bijlage 10 - Verwarming

Soorten

Op hoofdlijnen zijn er verschillende soorten verwarmingsinstallaties, te weten:

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren, convectoren of vloerverwarming;
- Directe of indirecte luchtverwarmingsinstallatie al dan niet in combinatie met een cv ketel;
- Warmtepomp (water-water) met een warmte en koudeopslag (WKO) installatie met vloerverwarming en/of ventilatorconvectoren;
- Lucht-water of lucht-lucht warmtepomp met vloerverwarming en/of ventilatorconvectoren;
- Stadverwarming met vloerverwarming en/of radiatoren;
- Centrale verwarmingsinstallaties gestookt op organisch materiaal (houtpellets) en radiatoren;
- Volledige elektrisch verwarmde woningen meestal in combinatie met pv cellen (all-electric woningen).

Wettelijke en overige kaders

“Een verwarmingsinstallatie wordt niet door het Bouwbesluit 2012 voorgeschreven en is dus geen door of vanwege het Bouwbesluit voorgeschreven installatie of constructieonderdeel” volgens het bouwbesluit informatie platform. Vreemd genoeg staan er in het bouwbesluit 2012 (wijziging 2015), alleen eisen met betrekking tot de opstelplaats voor een verbrandingstoestel. Er wordt genoemd dat er een opstelplaats aanwezig moet zijn. Verder worden er eisen gesteld aan de afmetingen van de opstelplaats, de toevoer van verse verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen vanaf deze opstelplaats (Afdeling 4.7, Bouwbesluit).

Bijlage 11 - Energielabel

Soorten

Per 1 januari 2015 zijn er 3 manieren om de energiezuinigheid van een huurhuis vast te stellen.

Via de Energie-Index

Heeft de verhuurder na 1 januari 2015 een Energie-Index (EI) laten opstellen. Dan is dit cijfer bepalend voor het aantal huurpunten.

Via een geldig energielabel

Heeft de verhuurder na 1 januari 2015 geen Energie-Index, maar wel een geldig energielabel (niet ouder dan 10 jaar). Dan bepaalt het soort energielabel (A++ t/m G) het aantal huurpunten dat de verhuurder mag doorrekenen in de maximale huur.

Via het bouwjaar

Heeft de verhuurder na 1 januari 2015 geen energielabel dat is geregistreerd vóór 2015 en ook geen Energie-Index? Dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal huurpunten (zie website van de Rijksoverheid).

Wettelijke en overige kaders

De energielabels lopen zijn opgenomen in het woningwaarderingstelsel (WWS) en hierdoor zijn ze van invloed op de huurprijs. In onderstaande tabel is aangegeven wat de relatie is tussen de Energie-Index (methode na 1-1-2015), de Energielabels (methode voor 1-1-2015) en de woningwaarderingpunten.

Energie-Index (afgegeven na 1-1- 2015)	Energielabel (afgegeven voor 1-1- 2015)	Eengezinswoning Wws punten	Meergezinswoning Wws punten
$EI \leq 0,6$	Label A++	44	40
$0,6 < EI \leq 0,8$	Label A+	40	36
$0,8 < EI \leq 1,2$	Label A	36	32
$1,2 < EI \leq 1,4$	Label B	32	28
$1,4 < EI \leq 1,8$	Label C	22	15
$1,8 < EI \leq 2,1$	Label D	14	11
$2,1 < EI \leq 2,4$	Label E	8	5
$2,4 < EI \leq 2,7$	Label F	4	1
$EI > 2,7$	Label G	0	0

Bron: Rijksoverheid

Doelstelling beleidsplan

OFW heeft in haar beleidsplan 2012-2017 "Samenwerken aan kansrijk duurzaam wonen" een tweetal doelstellingen geformuleerd die een directe relatie hebben met het energielabel. Dit zijn de volgende 2 doelstellingen:

- Het aantal woningen van OFW met een E/F/G label is in 2017 lager dan 1% van het totaal. (exclusief woningen met het strategische label "verkoop", "planvorming" of "sloop".)
- Het gemiddelde energielabel van onze woningen gaat van een C-label naar een B-label, uitgaande van de huidige methode van berekenen en certificeren.

COLOFON

Oost Flevoland Woondiensten
Postbus 89, 8250 AB Dronten
De Noord 47 Dronten

T: 0321-38 55 00

F: 0321-31 77 33

E: woondiensten@ofw.nl

www.ofw.nl

www.transparantofw.nl

Redactie

Oost Flevoland Woondiensten

Vormgeving

Oost Flevoland Woondiensten

Versie

7

Datum

7 oktober 2015