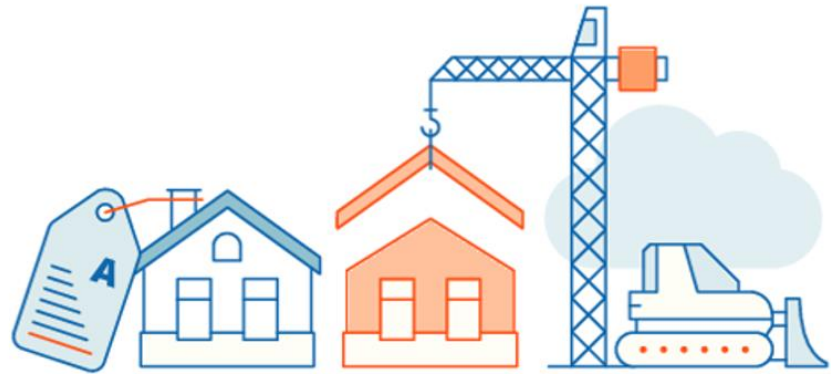


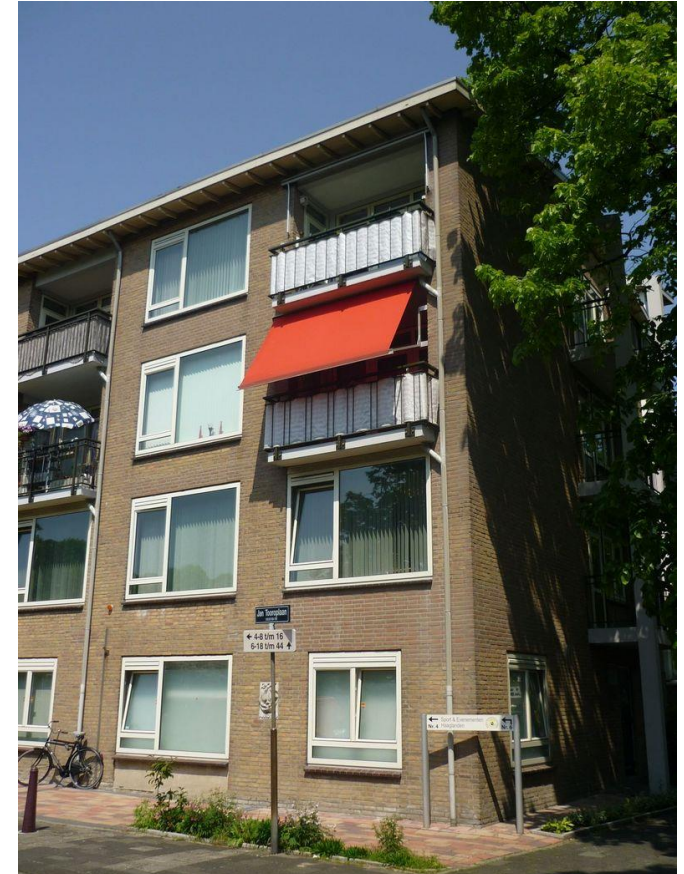
Gebruik NTA 8025 - Vidomes

Cas Sluis, adviseur vastgoedmanagement
18 september 2018





- Vidomes
- Onze vastgoedkwaliteit en “veilig wonen beleid”
- Ons “veilig wonen beleid”
- Toepassing NTA8025
- Wat heeft het opgeleverd?
- Toekomst



Over Vidomes

- >17.000 woningen.
- 233 Complexen
- Zoetermeer, Delft, Rijswijk, Leidschendam – Voorburg, Den Haag
- Werken vanuit Delft, 165FTE
- Gemiddelde leeftijd woning: 39 jaar
- Onze missie: 'Vidomes geeft mensen die op ons zijn aangewezen, een thuis. Nu en in de toekomst'.

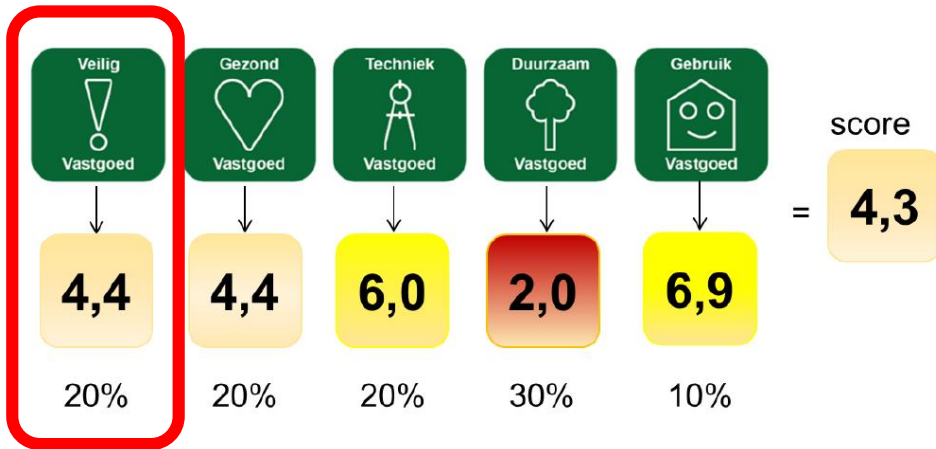
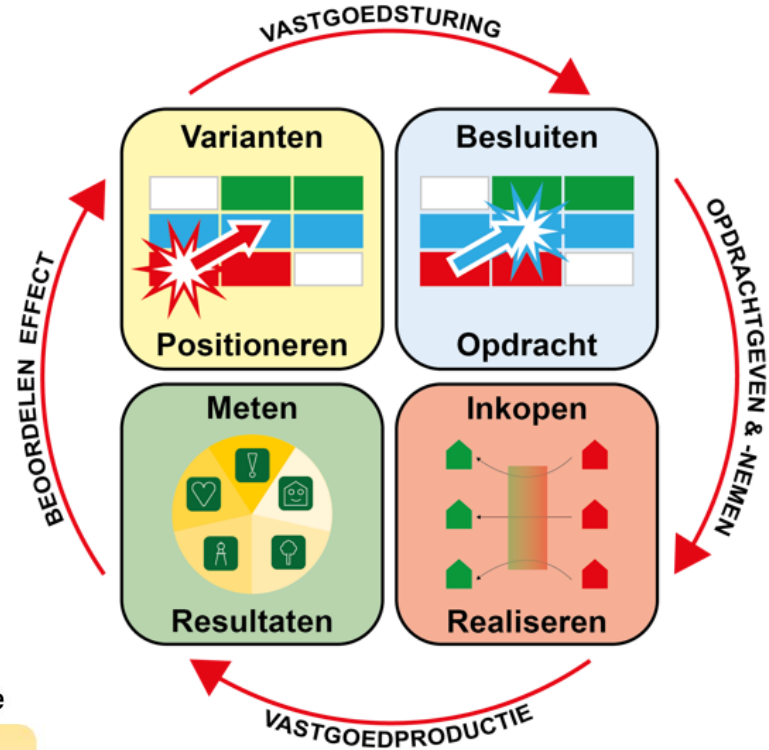


Methode Vastgoedkwaliteit

KWALITEITSMATRIX ZEVEN KWALITEITSPROFIELEN VIDOMES	MINIMAAL <i>< 15 jaar</i> <i>Een planningshorizon van maximaal 15 jaar is verantwoord. Strategie en actie (< 5 jaar) is echter wel gewenst.</i>	PASSEND <i>> 25 jaar</i> <i>Met kennis en maatstaven van nu, is een planningshorizon voor onderhoud en modernisering voor 25 a 30 jaar verantwoord.</i>	ROBUUST <i>40 jaar en verder</i> <i>Met kennis en maatstaven van nu, is 'oneindig' doorexploiteren en modernisering een verantwoord technisch- en marktrisico</i>
BASISPLUS		PASSEND BASIS+ Voldoet (net) niet gemiddeld aan nieuwbouwkwaliteit. Wellicht heeft structuur casco gebouw en woning onvoldoende potentie voor 'upgrading' binnen redelijk budget naar 'Robuust'.	ROBUUST BASIS+ Moderne woning +/- nieuwbouwkwaliteit. Goede basisstructuur casco gebouw en woning. Geen veiligheids-, gezondheids- of technische aandachtspunten. Bovengemiddelde gebruiks- en belevingskwaliteit.
	BASIS	MINIMAAL BASIS Komt op substantiele onderdelen tekort. Zowel groot onderhoud als modernisering. Structuur casco gebouw en woning heeft echter potentie voor 'upgrading' binnen redelijk budget.	PASSEND BASIS Een doelmatige, nette, gebruiksvriendelijke en duurzame woning. Echter, structuur casco gebouw en woning hebben onvoldoende potentie voor 'upgrading' binnen redelijk budget naar 'Robuust'
VEILIG		MINIMAAL VEILIG De woning is veilig. Er is geen acuut brand-, vergiftigings- of constructief gevaar. Verbeterpunten op het gebied van gezondheid, duurzaamheid en gebruik. Woning is sober en doelmatig.	PASSEND VEILIG Woning is functioneel niet meer helemaal van deze tijd. Wordt gewaardeerd (soms monumentaal) en voorziet in behoefte. Instandhouding op basis van sober en doelmatig onderhoud is mogelijk, veelal budgettair enige optie.

Toekomstbestendigheid

Methode Vastgoedkwaliteit



Metten veiligheid



Veiligheid		5,4	Invullen 1: weging	Invullen 2: oordeel	oordeel					weging
					Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
brand			zwaar	beperkt	1	0	0	0	0	3
bezwijken van constructies			normaal	redelijk	0	0	0	1	0	2
vallen			zwaar	redelijk	0	0	0	1	0	3
liften			n.v.t	n.v.t.	0	0	0	0	0	0
vergiftiging - koolmonoxide			zwaar	voldoende	0	0	1	0	0	3
vergiftiging - legionella			n.v.t	n.v.t.	0	0	0	0	0	0
risico's installaties (explosie, electrocutie)			zwaar	matig	0	1	0	0	0	3
					3	3	3	5	0	14
					2	4	6	8	10	5,4
					6	12	18	40	0	76
Gezondheid		4,4	Invullen 1: weging	Invullen 2: oordeel	oordeel					weging
					Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
Loden waterleidingen (alleen voor complexen met bouwjaar < 1960)			licht	redelijk	0	0	0	1	0	1
binnenmilieu (mate van vocht, schimmels, tocht, behaaglijkheid, verse lucht)			zwaar	matig	0	1	0	0	0	3
geluidhinder			normaal	matig	0	1	0	0	0	2
asbestbesmetting (alleen voor complexen met bouwjaar < 1994)			zwaar	matig	0	1	0	0	0	3
					0	8	0	1	0	9
					2	4	6	8	10	4,4
					0	32	0	8	0	40



Toepassing NTA 8025 – waarom

- Neemt blinde vlek weg.
- Steeds meer woningbranden in woningen Vidomes.
- Structurele tekortkomingen in beeld, voordat PvE wordt samengesteld.
- + we krijgen informatie over het voorzieningen niveau!
- D.m.v. steekproef.



Adviesbureau

Adres

Telefoon

Email

DuurzaamGebouw B.V.

Pythagoraslaan 101

3584 BB Utrecht

030-209 09 09

jarco@duurzaamgebouw.com



Adviseur

Inspecteur

Inspectiedatum

Resultaat

**Globale conditie-
score**

J. Verboom

Patrick Koster







7-6-2017

AFGEKEURD

Elektra: 6

Gas: 3

Water: 2

ELECTRA				
Locatie	Mankement	Opmerking	Gevaarl.	Foto
Meterkast	Foto groepenkast		NEE	
Groepenkast	Algemene storing	Voedings kabel te klein dit moet minimaal 4mm ² zijn	JA (!)	
Keuken	De ondeskundige uitbreidingen in overeenstemming brengen met de voorschriften of verwijderen	De wcd ook achter aardlek plaatsen	JA (!)	
Keuken	Montageplaat achter opbouw schakelmateriaal plaatsen. Dit om dubbel geïsoleerd uit te voeren en brandgevaar(hout) /beschadigingen(steen, beton en staal te voorkomen)		JA (!)	
Groepenkast	De defecte aardlekschakelaar vernieuwen		JA (!)	
Meterkast 2	Gasleiding aarde Montage advies: De gasleiding voorzien van een deugdelijke vereffening sleiding aan huisinstallatie kant. Zorg voor goed contact bij plaatsen van de klem.		JA (!)	

Wat heeft het opgeleverd

- Heel veel afkeuringen, met name elektra voorzieningen (circa 80%)!
- Regelmatig directe instructies aan bewoners.
- Incidenteel spoedreparaties.
- Veel herstelwerk, gewenst op korte termijn.
- Specialistische informatie terug, soms lastig te duiden.
- Referent beeld voor complex.

Toekomst

- In hoeverre gaan we dit bij Vidomes structureel doorvoeren?
- Bij natuurlijke momenten zoals mutatie, project.
- Tijdgebonden, eens per x jaar

Doelstelling vanuit Vastgoed afdeling: Technische veiligheid is niet vanzelfsprekend. Zet het op de agenda, zorg voor structuur en geïmplementeerd beleid.



Handige sites

<https://www.meterkastcheck.nl/>

<https://energieveilig.nl/>

Meer weten.....c.sluis@vidomes.nl (tel. 06-12991681)