



APK bij WoonInvest

WoonInvest in vogelvlucht

- Ongeveer 8.500 woningen in de regio Haaglanden
- 1/3 van het bezit is van na 2000
- Gemiddeld 600 mutaties per jaar
- Onderhoud voor vaste prijzen afgekocht bij 2 aannemers (ook het mutatieonderhoud)
- Eigen technische dienst bestaat nu nog uit één persoon
- De onderhoudsconditie volgens de NEN 2767 is gemiddeld 2,5
- Gemiddeld energielabel C
- 71 fte's waarvan 10 op Vastgoedbeheer

APK

Hoe heeft WoonInvest dit aangepakt?

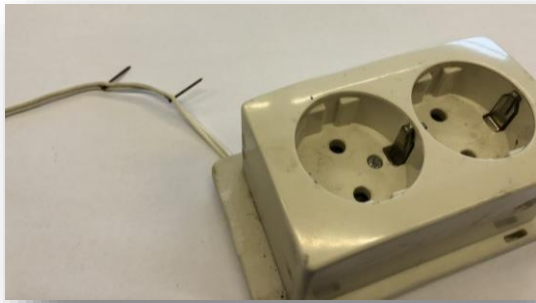
Woningkeuringen (APK)

Mutatiewoningen

- In 2005 is het besluit genomen de mutatiewoningen op veiligheid te gaan controleren
- Hierbij de nadruk op gas, elektra, ventilatie én verwarming
- Afgekeurde punten worden voor verhuur verholpen
- KIWA gecertificeerde inspectie
- Volgens de BRL 5021

Wat kwamen we tegen?

- Verkeerde gaskranen
- Verkeerd aangesloten wcd
- “Gerepareerde” zekeringen of houders
- Zelf gerepareerde leidingen
- Oud (zeer oude) installatie-onderdelen
- “Aangepaste” gaslangen
- Niet werkende aardlekschakelaars
- Lekke gasleidingen



Dit kwamen we onder meer tegen in de mutatiewoningen



Rapportdatum: 27-12-2007

Projectcode: VP0238

Opdracht	
OpdrachrgeversCode:	Adres: Holwerdalaan
Huis nr.: 115	Postcode: 2273 HE
Plaats: Voorburg	Land: Nederland
Contact persoon: M. Pennin gs	Telefoon: 070-3011170
Mobiel: 06-51431355	Complexnr.: 1020

Opdrachtgever	
Opdrachtgever: Wooninvest	Werkbonnr.: 108699
Adres: Charlotte van Pallandtlaan 2 te Voorburg	Telefoon: 070-3011100
Email: jvdh@wooninvest.nl	Fax: 070-3208322

Keurmeester	
Naam: Richard van Vuuren	
Adres: Roode Wildemanweg 25b te Wormerveer	Telefoon: 06-38826735
Email: richardvanvuuren@aquaserva.nl	Fax: 075-6470746

Historie	
Opdracht datum: 18-dec-2007	Gewenste keuringsdatum: 20-dec-2007
Toekenningsdatum: 19-dec-2007	Uiterste keuringsdatum: 20-dec-2007
Keuringsdatum: 20-dec-2007	Terugkoppelingsdatum: 20-dec-2007

Eind resultaat : Afgekeurd

Water	
Drukverhogingsinstallatie:	Combiketel: ☒
Bronwaterinstalltie:	Gasboiler:
Onthardingsinstalltie:	Wasautomaat: ☒
Close-in boiler:	Vaatwasser:
Elektr. Boiler 50 liter:	Bubbelbad:
Stadsverwarming :	Water Meterstand:
Stad.Meterstand:	Warmwatertemperatuur: 56°C
	Koudwatertemperatuur: 11°C
Opmerkingen:	
Actie door Eigenaar:	
Actie door Bewoner:	
Installatie: Accoord	

Gas		
Gemeten gasdruk: 42 (mbar)		
Gasrukdaling: 0 (mBar/3 min)		
Gasboiler: N.V.T.		
C.v. ketel: N.V.T.		
Combiketel: Gesloten		
Geiser: N.V.T.		
Gas Meterstand:		
CO-gehalte:		
Gaskachel: N.V.T.		
Luchtverwarming: N.V.T.		
Fornuis: ☒		
Komfoor:		
lokale verwarming:		
Stadsverwarming:		
Stad. Meterstand:		
Gasdruk bij geen verbruik: 42(mbar)		
::		
Lokaties	Inspectie	Opmerkingen
Meterkast	Nabij de gasmeter/hoofdafsluiter, drukmeetpunt aanbrengen	
Opmerkingen:		
Actie door Eigenaar:		
Actie door Bewoner:		
Installatie: Niet Accoord		

Electriciteit		
Groep 1: Goed		
Groep 2: Goed		
Groep 3: Goed		
Groep 4: N.V.T.		
Groep 5: N.V.T.		
Groep 6: N.V.T.		
Groep 7: N.V.T.		
Groep 8: N.V.T.		
Meterstand(Hoog):		
Materiaal:		
Groep 9: N.V.T.		
Groep 10: N.V.T.		
Aardlekbeveiliging:		
Aardingsstelsel: electrode		
Isolatiweerstand: 9999		
TT stelsel: TT		
Aardingsweerstand: 0,42		
Meterstand(Laag):		
Lokaties	Inspectie	Opmerkingen
Keuken	Volgens voorschriften aansluiten	onder keukenkastjes wcd en lichtschakelaar
Meterkast	De gasleiding voorzien van een deugdelijke vereffeningsleiding	
Meterkast	Algemene storing (preventief)	meterkast afsluiten
Badkamer	De koudwaterleiding voorzien van een deugdelijke vereffeningsleiding ⚠	
Binnenberging	Volgens voorschriften aansluiten	wcd combiketel
Opmerkingen: 1 aardlek		
Actie door Eigenaar:		
Actie door Bewoner:		
Installatie: Niet Accoord		

Later is de BRL 5021 vervallen door de BRL K14015

Veiligheidsbeoordeling van voorzieningen in gebouwen (BRL-K14015/02 [A1]).

De huurders krijgen dit certificaat als de woning wordt goedgekeurd.

Het hele proces van keuren wordt verzorgd door de contractaannemers.

Het herstel van de gebreken valt onder de het afgesloten onderhoudscontract.

Verklaring


Partner for progress

Veiligheids-
Verklaring

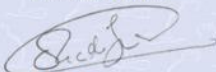
Veiligheidsverklaring
Beoordeling Veiligheid
"gas- en elektrische installaties in woningen".

Op grond van:

- periodieke toetsing op door systeemhouder uitgevoerde proces van veiligheidsbeoordelingen en de wijze waarop systeemhouder vaststelt dat correctieve maatregelen als gevolg van eventueel geconstateerde gebreken volledig en afdoende zijn uitgevoerd;
- periodieke beoordelingen van de kwalificatiestructuur van betrokken personeel, de toegepaste middelen en de organisatie van de hiermee verband houdende activiteiten door de systeemhouder,

verklaart Kiwa dat er een gerechtvaardigd vertrouwen kan worden gesteld dat op basis van de bevindingen vastgelegd in het beoordelingsrapport, voorzien van het hieronder aangegeven pictogram de gas- en elektrische installatie van de woning aan de

Burg Caan van Necklaan 173
Leidschendam 2262 GG
voldoet aan de eisen, vermeld in BRL-K14015: 15 juli 2012

Kiwa Nederland B.V.

R.R. de Jong
Manager
Unit Drinkwaterinstallaties

Systeemhouder
De Gruijter veilig wonen
Neherpark 98
2264 ZC Leidschendam
Telefoon: 070-3273717
E-mail: info@huizenkeuring.nl
www.huizenkeuring.nl

Opdrachtgever
Bouwmeester

Project ref:
5605

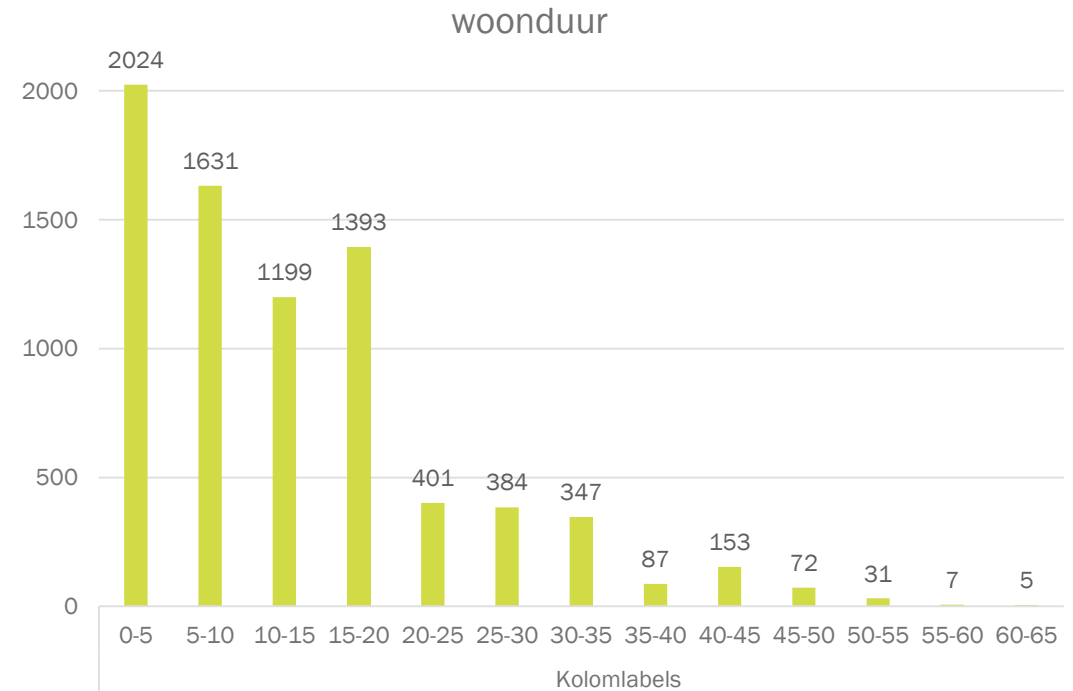

VEILIG
VERKLAARDE
G/E
INSTALLATIE
datum 24-11-2015

Kiwa Nederland B.V.
Sir W. Churchillaan 273
Postbus 70
2280 AB Rijswijk
Tel. 088 998 4400
Fax 088 998 4420
www.kiwa.com

Woningkeuringen (APK)

Bewoonde woningen

- In 2016 is het besluit genomen ook de bewoonde woningen op veiligheid te gaan controleren
- Hierbij is de nadruk op gas, elektra, ventilatie én verwarming gelegd, maar ook op het gebruik van de installaties
- Afgekeurde punten worden verholpen wanneer het de basisinstallatie betreft.
- Huurders krijgen advies wanneer ze zelf de afgekeurde punten moeten verhelpen
- Bij ernstige gebreken wordt direct opdracht tot herstel verstrekt (bv. gaslek)
- Keuring door eigen technische dienst
- Keuringen als eerst bij langst hurende bewoners





Dit kwamen we onder meer tegen in de bewoonde woningen

Woningkeuringen (APK)

Wat kwamen we tegen?

- Verkeerde of lekke gaskranen
- Te oude gasslangen (>10 jaar, 30 jr. was de oudste)
- Verkeerd aangesloten wcd
- Doorgeluste verlengsnoeren
- Verkeerde stekkers (ontbreken randaarde)
- Zelf gerepareerde leidingen
- Oud (zeer oude) installatie onderdelen
- Niet werkende aardlekschakelaars
- Lekke gasleidingen, waaronder dienstleidingen van de netbeheerder

complex	datum	inspecteur	naam	adres	postcode	woonplaats	telefoon
---------------	-------------	------------------	------------	-------------	----------------	------------------	----------------

elektrische installatie

meterkast

algemeen

aanrakingsgevaar

groepenkast

hoofdschakelaar

groepschakelaar

aardlekschakelaar

isolatiemeting

R= M ohm

wijze van aarding

vereffeningsleidingen

woonkamer

badkamer

doucheruimte

veiligheidsaarding

zone-indeling

slaapkamer(s)

overige ruimten

o.a. hal, toilet, zolder

bijzondere ruimten

schuur, garage, tuin

circuitmeting

isolatiemeting

veiligheidsaarding

aardlekschakelaar meting

goedgekeurd/afgekeurd

accord

niet accord

n.v.t.

opmerking

gasinstallatie

meterkast

algemeen

gasbinnenleiding

lekage mbar/3 min

leiding aanleg

keuken

ventilatievoorziening

aansluiting toestellen

afvoerleiding

constructie en inrichting

opstellingstruimte c.v.

ventilatievoorziening

aansluiting toestellen

afvoerleiding toestellen

constructie en inrichting

afvoersysteem

uitmonding

bovendaks

geveluitmonding

toestelcontrole

fornuis

gaskraan

cv

komfoor

boiler

overig

aanwezigheid beveiligingen

algemeen functioneren

handtekening

accord

niet accord

n.v.t.

opmerking

goedgekeurd/afgekeurd

datum

handtekening



Wat zijn de gevolgen van de APK?

Mutatiewoningen

- Er worden veilige woningen verhuurd
- WoonInvest heeft beter inzicht op de staat van de woning
- De contractaannemer kan betere verbetervoorstellen indienen
- Eerder complexgewijze aanpak voor verbeteringen (bv. groepenkasten)
- Meer wcd aanbrengen in de woning

Bij zittende huurders

- Meer bewustwording bij huurders
- Bij huurders op leeftijd (sommige erg op leeftijd)zorgen wij voor de verbeteringen
- Wanneer gewenst, worden extra wcd aangebracht (wel opbouw)
- Vaak te oude gaslangen bij gascomforts
- WoonInvest gaat actiever tips verstrekken
- Huurders testen te weinig de aardlekschakelaars
- De netbeheer controleert alleen de staat van de dienstleidingen eens in de 5 jaar maar niet de stijgleidingen door de appartementen
- In diverse dienstleidingen van de netbeheerder zijn lekkages aangetroffen
- Regelmatig niet uitgerolde kabelhaspels aangetroffen

Conclusie



- De APK heeft zowel in de mutatiewoningen als bij zittende huurders bewezen dat het een noodzakelijk instrument is.
- Vooral bij de zittende huurders is het van belang te communiceren wat wel en wat niet gedaan moet worden. Hierbij worden voorbeelden aan de huurders getoond bij de keuring.
- Aardlekschakelaars werkten in 10% van de keuringen niet.
- Bij 40% van de keuringen zijn te oude gaslangen aangetroffen.
- Vaak te weinig wcd waardoor met verlengsnoeren gewerkt werd en vaak werden deze ook weer verlengd.
- Ook in wcd vaak driewegstekkers aangetroffen.
- Huurders kunnen bij een ZAV-aanvraag de keuring door WoonInvest laten verrichten tegen een geringe vergoeding.

THANK YOU

John van der Hulst