

NOTITIE ten behoeve van het Centraal Overleg Huurdersorganisaties

Aan : Centraal Overleg Huurdersorganisaties
Van : Dennis Gerlof
Betreft : Adviesaanvraag Basiskwaliteit 2024
Datum : 22-06-2023
Bijlagen : Bijlage 1 (Basiskwaliteit 2024)

Inleiding

De bijgevoegde Basiskwaliteit 2024 specificeert het (voorgenomen) beleid van QuaWonen voor kwaliteiten van gebruiksruidten van bestaande woningen, individuele buitenruimten, collectieve buitenruimten en algemene ruimten van bestaande complexen. Het huidige basiskwaliteitsbeleid dateert uit 2016. QuaWonen wil dat beleid actualiseren om te zorgen dat naast de renovaties van de buitenschil van woningen, ook de binnenkant met de tijd meegaat. Een kans om de eisen aan de bestaande voorraad gelijk te trekken met het programma van eisen (2021) voor de nieuwbouw. Met het actualiseren van het beleid en de uitvoering daarvan zorgen we dat de woningen van QuaWonen een meer dan gemiddeld kwaliteitsniveau zullen gaan krijgen. Naast de binnenkant van woningen hebben wij ook van de gelegenheid gebruik gemaakt om normen te stellen voor algemene ruimten en collectieve buitenruimten. Deze normen zullen wij betrekken bij het aansturen van het planmatig onderhoud en schoonmaak.

In deze adviesaanvraag informeren wij u over het voorgenomen besluit ten aanzien van het nieuwe beleid, te noemen "Basiskwaliteit 2024", en vragen wij uw advies hierover.

Dank voor uw inhoudelijke bijdrage aan het proces

Eerder in 2021 en voorjaar 2022 is in overleg met COH het beleid ten aanzien van keukenblokken herzien. In het voorjaar van 2022 is in samenwerking met behulp van extern advies, een werkgroep samengesteld met COH leden, Bakker Arkel en medewerkers uit diverse disciplines, het overige kwaliteitsbeleid geëvalueerd. Ook zijn 4 klantpanels gehouden over het onderwerp. Hierbij willen wij de COH en deelnemende vertegenwoordigers uit de verschillende huurdersorganisaties, L. van Winden, T. Koornhof, A. de Bruin, M. Goudriaan en C. Boom, en allen die op de achtergrond ook betrokken waren hartelijk bedanken voor hun kritische en constructieve bijdrage.

Het proces heeft geleid tot een stevig afgewogen en breed gedragen advies van de werkgroep voor nieuw basiskwaliteitsbeleid. Het advies zou leiden tot hogere onderhoudsuitgaven van QuaWonen, wat niet meer kon worden begroot voor 2023. In 2024 zijn de financiële gevolgen verder uitgewerkt en heeft het MT van QuaWonen een definitieve afweging gemaakt.

Advies werkgroep vrijwel compleet overgenomen

In de bijlage kunt u teruglezen wat er uiteindelijk verandert met de nieuwe basiskwaliteit. Dit leidt tot ongeveer 800.000 euro per jaar aan extra uitgaven voor QuaWonen.

De stapeling van alle opgaven is, in combinatie met de snel stijgende kosten en structureel achterblijvende huurontwikkeling, financieel niet haalbaar voor QuaWonen. Ondanks het schrappen van de verhuurderheffing. De keuze voor de nieuwe basiskwaliteit heeft dus serieuze gevolgen: het leidt er toe dat QuaWonen minder opgaven in de nieuwbouw en verduurzamen kan realiseren.

Daarom passen wij toch een versobering toe op het advies van de werkgroep. Het generiek toepassen van ladekorven achten wij relatief ondoelmatig omdat het niet voor iedereen even belangrijk is. Ladekorven blijven uitsluitend aan de orde bij specifieke situaties in het kader van Langer Zelfstandig Thuis (zoals nu al beleid is).

Implementatie en voorgenomen besluit

QuaWonen streeft ernaar het nieuwe beleid bij nieuwe onderhoudsmeldingen voor woningen en buitenruimten vanaf januari 2024 te implementeren. Dit zal echter verschillen per onderdeel. Bijvoorbeeld al in de loop van de laatste maanden van 2023 kunnen sommige woningen al worden

geadvertiseerd met gasloos koken (met name wanneer ze na de jaarwisseling van 2024 worden verhuurd). Intern zal QuaWonen de implementatie per onderdeel inplannen. Bijvoorbeeld kijken we ook of de spelregels voor Nicotine eerder kunnen worden ingevoerd. De implementatie van beleid voor algemene ruimten en collectieve ruimten hangt weer samen met het moment waarop lopende onderhoudscontracten worden vernieuwd. Wij nemen ons voor u verder concreet te informeren wanneer definitieve implementatiedatums bekend zijn.

Gevolgen voor huurders

De belangrijkste gevolgen voor de huurder is dat het onderhoudsniveau en voorzieningenniveau in woningen bij mutatie, reparaties en renovaties zal toenemen op een aantal punten:

- Met name als het gaat om de elektra en het tegelwerk zetten we flinke stappen;
- Ook zal rond het mutatiemoment een aantal zaken proactiever worden opgepakt. We willen beter voorkomen dat nieuwe huurders na hun verhuizing nog last krijgen van bijvoorbeeld sterk verzakte buitenruimten, loskomend stucwerk, of nicotine.
- Ook wordt geleidelijk elektrisch koken ingevoerd (zie onder)

Elektrisch koken

Elektrisch koken zal bij QuaWonen verplicht worden ingevoerd bij mutatie (gas wordt afgedopt). Via het mutatiemoment voeren wij dit geleidelijk in als onderdeel van de energietransitie, op een manier waarop zo veel mogelijk kapitaal- en materiaal vernietiging voor de huurder wordt voorkomen. We voorkomen zo met name dat nieuwe huurders nog investeren in zaken voor gasgestookt koken, die dan later voor het elektrisch koken alsnog vervangen moeten worden.

Bij keukenrenovatie wordt gas niet afgedopt maar worden wel de nodige elektrische aansluitingen geïnstalleerd. Zo behoudt de zittende huurder nog de keuze. Wij zijn in gesprek met gemeente Krimpen aan den IJssel over een gemeentelijke bijdrage voor nieuwe huurders voor elektrisch kookmateriaal, en zullen dit ook vragen aan gemeente Krimpenerwaard. Daarnaast zullen wij hierover informatiemateriaal publiceren over elektrisch koken.

Gevraagd advies

Wij zijn benieuwd naar uw advies over het voorgenomen besluit. Wij ontvangen uw schriftelijk advies graag voor 2 oktober 2023. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met David Albregts (beleidsadviseur).