

# VAN STRATEGIE TOT ONDERHOUDSPRESTATIES

## STRATEGIEVORMING

Bij het bepalen van de strategie speelt het strategisch voorraadbeleid van de corporatie weer een belangrijke rol. Belangrijk binnen het markt- en toekomstgericht denken van corporaties zijn de wensen van de huurder en de duurzaamheid van het beheer. Belangrijk zijn de marktstrategieën, de complexstrategieën en de onderhoudsstrategieën. Doel van deze drie strategieën is een praktische invulling van het strategisch voorraadbeleid van de corporatie. Naast het strategische voorraadbeleid is de input van woonkwaliteit, de toekomstwaarde van het vastgoed en woonwensen en behoeften van de consument belangrijk. Voor diverse corporaties hebben wij bovenstaande problematiek onderzocht en beantwoord met praktische strategieën. Deze strategieën bieden richting en onderbouwing aan de wijze waarop onderhoudsingrepen, woningverbetering en renovaties uitgevoerd moeten worden. Hierdoor wordt onderhoud altijd uitgevoerd om bewonerstevredenheid te verhogen en toekomstwaarde van het vastgoed (verhuurbaarheid) te realiseren.

Om tijdens sturen en beheren van vastgoed de juiste afwegingen te maken is een marktstrategie van strategisch belang. Door te sturen op klantgroepen, afgestemd op productlijnen, kan de woonconsument beter bediend worden. Belangrijke rol bij het sturen op klantgroepen is het product markt combinatie (PMC). Door profielen op te stellen kunnen klantgroepen gekoppeld worden aan vastgoed voorkeuren. Voorbeeld hiervan is de PMC 'senioren 65+ in grondgebonden woningen.

Vanuit deze afweging wordt de complexstrategie geformuleerd. Het ontstaan van deze strategie vindt plaats vanuit een analyse waarin de kenmerken van de klant, het product, de prijs en de exploitatiekenmerken een belangrijke rol spelen. De complexstrategie wordt niet alleen gekeken naar technische oplossingen, er wordt ook een strategie bepaald voor aspecten als bijvoorbeeld 'sociaal beheer', 'het huur- en verhuurbeleid'. De belangrijkste afweging is de hoogte van de huur ten opzichte van de aangeboden kwaliteit van de woning.

Om deze strategieën te koppelen aan praktisch onderhoudsbeleid is een onderhoudsstrategie noodzakelijk. De onderhoudsstrategie geeft richting aan de wijze en het niveau waarop het onderhoud wordt uitgevoerd. Bij veel corporaties wordt onderscheid gemaakt in de niveaus minimaal, basis, comfort en comfort +. Door de praktische uitwerking van de onderhoudsstrategie kunnen innovatieve onderhoudsprocessen ontwikkeld worden. Enkele bestaande uitvoeringen hiervan zijn prestatiegericht samenwerken (PGS) en resultaatgericht vastgoed onderhoud (RVGO).

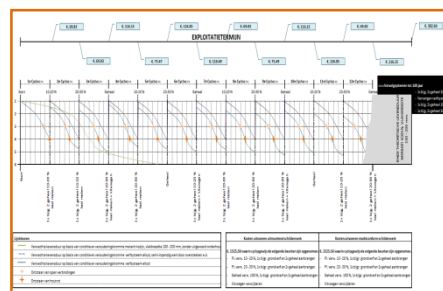
## Complexstrategie



## Onderhoudstrategie



## Onderhoudsprestaties



# AHA-ADVISEURS

## Expertisecentrum in onderhoud



### GERELATEERDE PRODUCTEN/DIENSTEN

#### BALANCED SCORECARD

Onderbouwen van strategisch beleid en behalen van lange termijn doelstellingen.

#### WOONWENSEN ONDERZOEK

Diverse concepten om woonwensen te onderzoeken en bewonerstevredenheid te meten.

#### WOONKWALITEIT

Bepalen en onderzoeken van feitelijke woonkwaliteit en schrijven van aanbevelingen en scenario's.

#### TOEKOMSTWAARDE

Onderbouwen en uitwerken van marktwerking en verhuurbaarheid om exploitatietijden te realiseren door het bepalen van toekomstwaarde.

#### STRATEGIEVORMING

Ontwikkelen van praktische strategieën die richting en onderbouwing geven aan de wijze waarop onderhoudsingrepen, woningverbetering en renovaties uitgevoerd moeten worden.

#### OPNAME EN INSPECTIE

Door middel van NEN 2767 sturen op minimale en maximale prestaties vastgelegd in de complexstrategie.