

# WOONKWALITEIT ONDERZOEKEN

## WOONKWALITEIT

Doordat tijden veranderen, innovaties en vernieuwingen doorgevoerd worden, processen veranderen en gestroomlijnd worden, is ook het onderhoudsproces veranderd. De vastgoedbeheerder stelt daarbij zichzelf ten doel klantgericht te opereren. De onderhoudsprestaties moeten dus afgestemd worden op de huurder. Het is daarom van belang om bij het technisch beheren van woningen, de woonkenmerken centraal te stellen die het woongenot voor de huurder bepalen. Het voldoen aan deze kenmerken bepaalt de woonkwaliteit van het vastgoed. Naast het beantwoorden van de woonkenmerken van de huurder is vastgoed onderhevig aan functioneel verval. Door toenemende eisen van de huurders voldoet vastgoed vaak niet meer aan de eisen van deze tijd. Bij het sturen en beheren van vastgoed is deze dynamiek van woonwensen en toenemende eisen een variabele. Vastgesteld kan worden dat het belangrijk is om deze variabele inzichtelijk te maken omdat dit de toekomstwaarde en marktwerking van het vastgoed bepaalt. Belangrijk is om te achterhalen hoe het vastgoed in de toekomst kan voldoen aan de veranderende eisen van de huurder en deze tijd.

De toekomstwaarde heeft te maken met alle ontwikkelingen die huizenmarkt, mens en de samenleving doormaakt. Om toekomstwaarde te realiseren, en dus vastgoed te laten voldoen aan een toekomstige exploitatietijd en markt, moet voldaan worden aan de woonwaarden van de consument. Globaal is dat de 'gebruiks-' en 'belevingswaarde'. De gebruikswaarde wordt onderzocht en uitgedrukt in functionele eisen en heeft betrekking op de aansluiting van de woning bij de eisen van de gebruiker. Deze eisen hebben betrekking op het wonen, werken, de voorzieningen, de bereikbaarheid en de veiligheid in, om en van de woning. De belevingswaarde is het lastigst te omschrijven in prestaties. De belevingswaarde is vaak subjectief en consumentafhankelijk. Het gaat om de identiteit, esthetiek en herkenbaarheid van de woning. Deze waarde is moeilijk te beïnvloeden maar speelt een belangrijke rol bij het gevoel van de huurder.

De toekomstwaarde kan als volgt gedefinieerd worden: 'de toekomstwaarde is de mate waarin in de toekomst "voldaan" wordt aan de gebruiks- en belevingswaarde'. Ze wordt beïnvloed door verschillende aspecten, bijvoorbeeld individualisering waardoor mensen eigen en specifieke eisen stellen aan producten als ICT en digitalisering waardoor thuis werken mogelijk wordt gemaakt, vergrijzing en dergelijke.

AHA-Adviseurs is gespecialiseerd in het onderzoeken van de feitelijke woonkwaliteit. Het vastgoed kan worden onderzocht op drie schaalniveaus. Het openbaar domein (woonomgeving), semi-openbaar domein (galerijen, portieken, gemeenschappelijke ruimten e.d.) en het privé domein (woning)

## ONDERZOEK WORDT O.A. GEDAAN NAAR DE VOLGENDE VOORZIENINGEN

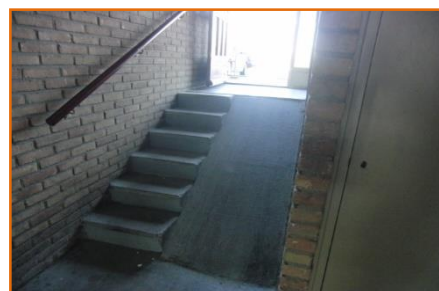
Kwaliteit woonomgeving  
toegangsroutes, parkeerplaatsen, achterpaden, erfafscheidingen, straatmeubilair, voorzieningen en veiligheid

Kwaliteit kavels (grondgebonden woningen)  
verkaveling en situering, voor- en zijtuinen, veiligheid kavels

Kwaliteit woongebouw  
omvang, compartimentering, ontsluiting, toegang, entreehal, bergingscomplex, ontsluiting en omvang, trappen, balkons, galerijen, beheer en toezicht

Kwaliteit woningvormgeving/casco, entree verkeersruimten, woon, slaap- en kookfuncties, voorzieningen, installaties, ventilatie, verwarming en warm water, riolering en sanitair comfort, tocht, vocht, akoestisch comfort

Technische kwaliteit  
conditiemeting, levensduur, duurzaamheid onderhoudsingrepen



# 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.