

WOONWENSEN ONDERZOEK

WOONWENSEN EN WOONBEHOEFTEONDERZOEK

De belevingswaarde van de gebruiker speelt een belangrijke rol bij de toekomstwaarde van vastgoed. Bij vastgoedbeheerders groeit het besef om de gebruiker intensief te betrekken bij het beheren van daarvan. Dit wordt zichtbaar in de huidige woningmarkt, die door de tijd heen is verschoven van een aanbieders- naar een vragersmarkt. Waar woningen eerst door de corporatie aangeboden werden, worden nu woningen door de huurder gevraagd. Ten gevolge van deze verandering in de huidige markt worden corporaties gedwongen om steeds meer aandacht te besteden aan het realiseren van de woonwensen van de huurder. Door te beantwoorden aan deze woonwensen wordt het woongenot voor de huurder vergroot en neemt voor de corporatie de klanttevredenheid toe. Om dit te realiseren moeten nieuwe concepten ontwikkeld worden die een bijdrage leveren aan het realiseren van de gevraagde waarde.

Het realiseren van deze waarde schept de verplichting om op elke dimensie een prestatie te leveren die beantwoordt aan de vraag van de huurder.. Daarnaast moet dit ook leiden tot verbetering van de kwaliteit van woning en woonomgeving. Als de gevraagde en geleverde prestaties aan de verwachtingen voldoen, is de huurder tevreden en heeft de corporatie haar plicht vervuld. Voor de huurder is daarbij alleen het resultaat belangrijk. De inspanningen van de corporatie en het onderhoudsbedrijf heeft niet zijn interesse, hij is voornamelijk uit op voldoende woonkwaliteit. Het werken met deze prestaties is niet eenvoudig. Sommige prestaties zoals woonoppervlakte, isolatie, technisch niveau, zijn eisen die objectief eenvoudig meetbaar en te berekenen zijn. De prestaties op het gebied van beleving, esthetische eisen, visuele en architectonische prestaties zijn veel moeilijker meetbaar te maken en vaak ook per individu verschillend. Wanneer deze prestaties niet binnen een bepaald acceptatiegebied geleverd worden is de klanttevredenheid onvoldoende. Het is daarom belangrijk dat de eisen inzichtelijk gemaakt worden door goede communicatie.. AHA-Adviseurs kan voor u op diverse manieren onderzoeken wat de woonwensen zijn hoe de woonbeleving is en welke waarde daaraan toegekend wordt door de huurder.

ONDERZOEK WORDT O.A. GEDAAN OP DE VOLGENDE ASPECTEN

Beoordeling van de woning

ruimten in de woning, indeling van de woning, algemene voorzieningen, technische staat, overlast.

Beoordeling gemeenschappelijke ruimtes

achterpaden, woongebouw, veiligheid, bereikbaarheid.

Beoordeling buurt

bereikbaarheid voorzieningen, kwaliteit woonomgeving, overlast, buurtsamenstelling.

Beoordeling woonsituatie

sociale en verkeersveiligheid.

Beoordeling dienstverlening van de verhuurder

bewonersparticipatie, ondersteuning, behoeftes aanvullende dienstverlening.

Woningkeuze en huishouding product markt combinatie.

Subvragen	Resp.	% van antwoorden
De woonkamer	6	50 17 33
De keuken	6	50 17 17 17
De badkamer/douche ruimte	6	50 17 33
De hoofslaapkamer	6	50 50
De tweede slaapkamer (op één na grootste)	6	50 17 17 17
De bergruimte in de woning (ruimtelijke berging, kelderkast, vaste kasten)	6	33 50 17
De bergruimte buiten de woning (schuur, garage, berging)	6	33 33 33
De tuin	6	50 50
Het balkon	6	...

Gemiddelde: 1,81 — Mediaan: 2

Activiteit	In mijn woning	In de buurt	Andere buurt	Andere plaats	Geen mening
Ontspannen	67%				33%
Werken	17%	17%	17%		50%
Spelen		17%			83%
Boodschappen doen			67%	17%	17%
Winkelen			67%	17%	
Contacten (familie)	17%	33%	33%		17%
Contacten (vrienden)	17%	33%	17%	17%	17%
Beoefenen van hobby's	33%	50%			17%
Café bezoek			17%		83%
Uitgaan (theater e.d.)			17%		83%
Sporten		17%	17%		67%



14. Welke verbeteringen heeft u WEEK EISEN WENING in uw woning aangetroffen? (er zijn alarand meerdere antwoorden mogelijk)
<input type="checkbox"/> In de keuken het bereik vergroot of extra kasten toegevoegd
<input type="checkbox"/> Een lava kookplaat toegevoegd
<input type="checkbox"/> Stovenapparaat in de keuken toegevoegd
<input type="checkbox"/> Een extra toilet toegevoegd
<input type="checkbox"/> Een douche/toilet toegevoegd
<input type="checkbox"/> Nieuw verspreider
<input type="checkbox"/> Douchen verspreider en douchering afgevoerd
<input type="checkbox"/> Nieuw badmeubel of badgroep toegevoegd of afgevoerd
<input type="checkbox"/> De badkamer verbreed (vloer, wanden, meubelen, etc.)
<input type="checkbox"/> Badkuip verbreed (voorzetsel, dubbel glas, etc.)
<input type="checkbox"/> Centrale verwarming geplaatst of afgevoerd
<input type="checkbox"/> Douchen of douchepaneel toegevoegd
<input type="checkbox"/> Woning uitgerust (voorzetsel, kasten, schroeven, berging)
<input type="checkbox"/> Creëren of aanpak toegevoegd
<input type="checkbox"/> Het anders veranderd
<input type="checkbox"/> Geen van bovenstaande



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.

AHA-Adviseurs
T 0522 46 09 95
F 0522 46 05 15

Bezoekadres
Achthoevenweg 8b
7951 SK Staphorst

Postadres
Patrijs 29
7951 VG Staphorst

Internet
www.aha-adviseurs.nl
info@aha-adviseurs.nl