

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. het Bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 25 november 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06 501 258 52
Onderwerp • Adviesaanvraag Programma van Eisen Nieuwbouw

Geacht bestuur,

Hierbij stuur ik u het voorgenomen besluit Programma van Eisen (PvE) Nieuwbouw voor de Toegelaten Instelling Woonstichting Lieven de Key. We hebben dit in een eerder stadium informeel doorgenomen en jullie opmerkingen destijds zoveel mogelijk een plek gegeven. Dit voorgenomen besluit betreft een actualisatie van het Standaard Programma van Eisen Nieuwbouw uit 2016. Graag nodigen wij u uit om met ons over de aanpassingen in het PvE in overleg te gaan. Uiteraard bent u ook in de gelegenheid om schriftelijk een advies uit te brengen.

Leeswijzer

In deze brief informeren wij u over de actualisatie van het PvE Nieuwbouw. Wij lichten toe wat er in het PvE Nieuwbouw staat en wat de aanleiding was voor de actualisatie van het beleidsstuk uit 2016. In de bijlagen treft u de geactualiseerde stukken aan.

Het PvE Nieuwbouw hebben we opgedeeld in de volgende onderdelen:

Het functioneel PvE: dit deel beschrijft de ruimtelijke en functionele eisen waaraan onze nieuwbouwwoningen moeten voldoen. Dit deel is aangesloten op de Product Markt Combinaties (PMC's) zoals deze in de reeds eerder vastgestelde portefeuillestrategie zijn benoemd. Ook onze ervaringen van recent opleverde complexen is hierin verwerkt. Het functioneel PvE kunt u terugvinden in bijlage 1, 1a, 1b.

Het technisch PvE: dit deel bevat de bouwkundige en installatietechnische eisen voor nieuwbouwprojecten. Met name het installatietechnisch deel is geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Ook zijn onze ervaringen van recente projecten verwerkt. Het technisch PvE kun u terugvinden in bijlage 2. De bijlagen 2a tot en met k hebben betrekking op specifieke (technische) onderdelen. Voorbeelden daarvan zijn het lift-PvE, sanitair-bijlage, het sluitplan, etcetera.

Bijlage 3 is een overzicht van wijzigingen ten opzichte van 2016 die in dit adviestraject voorliggen. We sturen dit overzicht zowel in pdf als in excel mee. In het excelbestand kunt u eventueel per onderdeel uw advies in het laatste kolom (kolom H) verwerken. In kolom C staat aangegeven of de eis ongewijzigd is of tekstueel is gewijzigd (geen beleidswijziging), of dat de eis inhoudelijk is gewijzigd, nieuw is opgenomen of is komen te vervallen (wijzigend beleid).



Het Programma van Eisen Nieuwbouw

Het PvE Nieuwbouw is een beleidskader dat de functionele en technische kwaliteitseisen van nieuwbouwcomplexen beschrijft. We gebruiken dit in de communicatie met externe projectontwikkelaars en aannemers om ervoor te zorgen dat onze nieuwbouw woningen de juiste kwaliteit krijgen. Zo zorgen we ervoor dat de nieuwbouw past bij de doelgroep en dat we onze beschikbare financiële middelen op een verantwoorde manier inzetten (en niet te weinig of te veel kwaliteit realiseren in de nieuwbouw).

Het doel van het PvE is om te sturen op een eenduidige kwaliteit voor onze nieuwbouwcomplexen, die aansluit bij de doelgroep zoals vastgesteld in de portefeuillestrategie. Daarnaast faciliteert het een eenduidige manier van werken. Het document geeft duidelijkheid aan collega's en betrokken externe partijen aan welke eisen een nieuwbouwcomplex moet voldoen. Tot slot brengt het samenhang aan tussen investeringskosten, exploitatielasten (onderhoud) en wooncomfort, zodat nieuwbouw gerealiseerd kan worden binnen de financiële kaderstelling.

Aanleiding voor de actualisatie

Het huidige PvE Nieuwbouw stamt uit 2016 en is tussentijds onvoldoende geactualiseerd aan nieuwe wet- en regelgeving en onze eigen ervaringen met recent opgeleverde projecten. Ook was er onvoldoende samenhang tussen het PvE Nieuwbouw en andere beleidskaders, waaronder de portefeuillestrategie (de doelgroepen en PMC's die daarin staan benoemd), de Basiskwaliteit Reparatie en Mutatie en het financieel kader. Bovenstaande was de aanleiding tot een volledige herziening van het PvE Nieuwbouw. Inmiddels hebben we aardig wat nieuwe bewoners gehuisvest in recente nieuwbouwprojecten. We hebben de huurderservaring (die we hebben verkregen uit enquêtes en evaluaties) zoveel mogelijk verwerkt.

Uitwisselingssessie

Op 26 januari 2021 heeft de projectleider met u gesproken over het PvE Nieuwbouw. We hebben in dit gesprek aangegeven welke wijzigingen wij voor ogen hebben bij het updaten van dit beleidsstuk. Ik wil u bedanken voor uw geduld. De actualisatie van het PvE Nieuwbouw heeft ruim anderhalf jaar geduurd. Naast de reguliere vertraging als gevolg van de covid, had deze vertraging nog een reden. Het PvE bestaat uit twee onderdelen en in het begin is gestart om beide onderdelen te evalueren en te verbeteren met eenzelfde groep collega's. Gezien de verschillende inhoud van beide stukken bleek dit niet effectief. In oktober zijn de laatste wijzigingen in het technisch PvE verwerkt waarna het traject besluitvorming is gestart.

Jaarlijkse evaluatie

De periode tussen het vastgestelde PvE in 2016 en de start van de actualisatie in 2020 vinden wij te lang. Met name op installatietechniek en verduurzaming ontwikkelen wet- en regelgeving zich snel. Beide onderdelen van het PvE Nieuwbouw willen we daarom periodiek (jaarlijks) evalueren en, indien nodig, aanpassen. De evaluatie vindt plaats op basis van ervaringen in complexen die recent in exploitatie zijn genomen. De bijlagen bij het Technisch PvE (bijlage 2a tot en met k) kunnen afzonderlijk van het hoofddocument geactualiseerd worden op basis van deze ervaringen of bij wijziging regelgeving. Dit vergemakkelijkt de toekomstige actualisatie van het PvE Nieuwbouw.



Tot slot

Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over de actualisatie van het PvE nieuwbouw. Wij horen graag van u of u een mondelinge toelichting wilt hebben. Als u schriftelijk wilt adviseren over de geactualiseerde onderdelen, dan ontvangen wij uw reactie graag voor 21 januari 2022. Dit is een verlengde adviestermijn in verband met de kerstvakantie.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting Lieven de Key

A handwritten signature in black ink that reads 'K. Verdooren'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Karin Verdooren

Algemeen Directeur-Bestuurder



Bijlagen

Bijlage 1: Het functioneel PvE Hoofddocument

Bijlage 1a: Functionele eisen algemeen

Bijlage 1b: Functionele eisen per PMC

Bijlage 2: Technisch PvE

Bijlage 2a: Afwerkstraat

Bijlage 2b: Keukens

Bijlage 2c: Sanitair

Bijlage 2d: Hang- en sluitwerk

Bijlage 2e: Lift PvE

Bijlage 2f: Internet en televisie

Bijlage 2g: Wash & Go

Bijlage 2h: Toegangscontrolesystemen

Bijlage 2i: Intercomsysteem

Bijlage 2j: Fietsparkeren NB LDK

Bijlage 2k: Projectspectifieke PKVW

Bijlage 3: Overzicht van wijzigingen