



BELEID ONDERHOUD

Inleiding

De panden van de WVG zijn allen traditioneel opgetrokken uit baksteen met daken van pannen, leien of bitumen (een enkel EPDM-dak uitgezonderd), ramen, deuren en kozijnen van hout, verwarmingssystemen bestaande uit gashaarden, gevelkachels en CV-installaties, warmwatervoorziening door middel van geisers, CV-combiketels, (close-in) boilers.

Het onderhoud beperkt zich derhalve ook tot traditionele onderhoudswerkzaamheden die desalniettemin intensief te noemen zijn: moderne bouwwijzen houden immers meer rekening met onderhoudsgevoeligheid.

Kerntaken

Het behoeft geen betoog dat het onderhoud ten dienste staat van het handhaven van de bouwkundige kwaliteit van de panden.

Verbetering van de kwaliteit is geen kerntaak, net zo min als gebruik maken van onderhoud als een middel om de woonlasten laag te houden (door zelfwerkzaamheid).

Desalniettemin biedt het onderhoud diverse mogelijkheden waar we, gezien onze doelstelling, gretig gebruik van zouden moeten maken.

Voorbeelden hiervan zijn werkgelegenheid scheppen, bewonersbetrokkenheid vergroten, kansen creëren voor kleinschalige bedrijven, woonlasten beperken, onderhoudskennis overdragen.

Onderhoudsorganisatie

Aanpak van het onderhoud door een woningcorporatie als de WVG kan bijvoorbeeld op de volgende manier:

	Aannemersbedrijf	WVG-personeel	Pandvereniging
Onderhoudscoördinatie		X	
Specialistisch onderhoud	X		X
Schilderwerk	X		X
Divers klein werk	X		X

Optimaal gebruikmaken van de mogelijkheden van onderhoud betekent in ieder geval een gedeelte van de werkzaamheden zelf organiseren of uitvoeren.

Dit begint bij de coördinatie: opnemen klachten, plannen werkzaamheden, overleg voeren met uitvoerenden, controle van de werkzaamheden, administratieve afhandeling, etc.

Deze eigen werkzaamheden kunnen uitgebreid worden tot een geheel eigen onderhoudsdienst. De vraag dient zich aan of dat reëel en haalbaar is op organisatorisch en financieel gebied. Kunnen we de juiste mensen aantrekken en kunnen we die ook betalen?

Zelf onderhoud ter hand nemen betekent ook goed plannen. Er moeten meerjarenonderhoudsplannen aanwezig zijn, er moet een financiële onderhoudsvoorziening uit afgeleid zijn, er moet een reële inschatting komen van het klachtenonderhoud, er moeten jaarplanningen gemaakt worden voor de uitvoering van planmatig onderhoud, er moeten periodieke opnames gedaan worden, etc.

Om al deze taken naar behoren uit te voeren wordt er gewerkt met een onderhoudsteam dat het overzicht over deze werkzaamheden houdt. In het team zitten alle WVG-medewerkers onderhoud, maar er is natuurlijk ook plek voor actieve bewoners.

Prioriteiten

Je kunt aan verschillende aspecten van het onderhoud een zeker prioriteit toekennen.

Bovenaan staat de minimale bouwkundige kwaliteit.

Daarna komt al snel de mogelijkheid tot zelfwerkzaamheid als middel tot woonlastenverlaging.

En daarna de mogelijkheid van zelfwerkzaamheid als stimulans voor de betrokkenheid.

Vervolgens het creëren van banen in de eigen organisatie en daarmee gepaard gaande mogelijkheid tot scholing en opleiding c.q. werkervaring.

Tot slot het aanbieden van onderhoudswerk aan beginnende of kleinschalige bedrijven.



Een en ander betekent dat eerst de kwaliteit van een onderhoudsklus bepaald wordt, waarna deze aangeboden wordt aan de pandvereniging, vervolgens gekeken wordt of het eigen personeel het op kan lossen, en tot slot worden kleine bedrijfjes benaderd.

Zelfwerkzaamheid neemt af

De laatste tijd is een trend waarneembaar waarbij de onderhoudsactiviteiten van de bewoners tanende zijn.

Mogelijke oorzaken:

Nieuwe mensen, hebben de verbouwing niet meegemaakt, hebben geen kluservaring;

De huren liggen op aanmerkelijk hoger niveau waardoor een hoger niveau van dienstverlening wordt verwacht;

Mensen hebben minder tijd te besteden aan het onderhoud;

Mensen verdienen meer en zitten niet te wachten op dergelijke tijdrovende en viezhandenmakende woonlastenbesparingen.

Professionalisering

De oude idealen van betrokkenheid en zelfwerkzaamheid leven nog in een deel van de WBVG-panden.

In een ander deel (en misschien ook wel in hetzelfde deel) groeit de wens voor een professionele aanpak van het onderhoud.

In theorie zouden deze twee samen moeten kunnen gaan. Het organiseren en aanbieden van een klus in zelfwerkzaamheid kost echter tijd, en gaat dus ten koste van de professionaliteit.

Inmiddels is de professionalisering in gang gezet, gebaseerd op de oude uitgangspunten waarin zelfwerkzaamheid hoog in het vaandel gevoerd wordt. Administratief en communicatief lopen de zaken een stuk beter dan voorheen.

Eigen personeel besteedt, door de teruglopende zelfwerkzaamheid, meer aandacht aan de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden, en minder aan begeleiding van de zelfwerkzaamheid.

Desalniettemin blijft zelfwerkzaamheid hoog op het prioriteitenlijstje staan. Vandaar dat alle mogelijkheden uit het verleden nog steeds aangeboden worden, en onder dezelfde condities.

Voorwaarden voor goede zelfwerkzaamheid

Voor zelfwerkzaamheid geldt dezelfde minimale bouwkundige kwaliteit als voor alle andere uitvoerders.

Deze kwaliteit moet gegarandeerd worden door een goede en betrouwbare organisatie en coördinatie vanuit de WBVG. Werkzaamheden voor de zelfwerkzaamheid moeten correct beschreven of uitgelegd worden (geschikt voor de leek), er moet een aantrekkelijke financiële vergoeding voor de pandvereniging in het vooruitzicht gesteld worden, er moet een ondubbelzinnig zelfwerkzaamheidscontract opgesteld worden, er moeten materialen en er moet materieel ter beschikking gesteld worden, er moet begeleiding op de werkplek zijn, en er moet objectieve kwaliteitscontrole uitgevoerd worden.

Dit alles moet in vlot tempo geschieden.