



HOOFDLIJNEN EN UITGANGSPUNTEN MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN WUTA

In bijgaand document is zowel het **proces** om te komen tot een MJOP als **inhoudelijk** de basisversie van een MJOP opgenomen. Het proces bevat ook de toekomstige werkwijze om het MJOP frequent te actualiseren.

Opgesteld 2022

18 oktober 2022



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding & status van dit document	1
Hoofdstuk 2 Samenvatting	3
2.1 Samenvatting Meerjaren Onderhoudsplan Wuta 2022	3
2.1.1 Werkwijze	3
2.1.2 Inhoudelijk	3
Hoofdstuk 3 Inventariseren	5
Hoofdstuk 4 Conditiemeting	6
4.1 Algemeen	6
4.2 Resultaat meting	6
4.3 Herstelmaatregel	7
4.4 Vervangingsingrepen	8
Hoofdstuk 5 Resultaat planning en begroting	9
5.1 De onderhoudssoorten	9
5.2 Uitgangspunten voor het begroten	9
5.3 Onze begrotingsraming	10
5.4 Planmatig onderhoud nader gespecificeerd	12
5.5 Vergelijk met benchmark	15
5.6 Vergelijk met begroting voorgaande jaren	15
Hoofdstuk 6 Van technisch beleid naar integrale begroting	17
Hoofdstuk 7 Actualiseren MJOB	19
7.1 Actualiseren	19
Hoofdstuk 8 Gebruikte tooling, IT-aspecten	20
Hoofdstuk 9 Van meerjarenbegroting naar jaarbegroting	21
Hoofdstuk 10 Consequenties organisatie	22

Bijlage 1 Inventarisatie voorbeeld GEBIS Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage 2 Elementen en cycli Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage 3 Definities en codering onderhoud en investering Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage 4 Installatiejaar Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hoofdstuk 1 INLEIDING & STATUS VAN DIT DOCUMENT

WUTA wil haar vastgoedsturing professionaliseren en verdiepen. We werken aan onze portefeuillestrategie, ons duurzaamheidsbeleid en de opzet van een op conditiemeting gebaseerde integrale onderhouds- en investeringsbegroting. Dit document betreft het laatstgenoemde onderwerp.

We hebben ons bezit geïnventariseerd en de kwaliteit van ons bezit laten meten volgens de NEN-methode voor conditiemeting. De methode van inspecteren wordt beschreven. Tevens gaan we in dit document in op de resultaten van deze meting. En vervolgens beschrijven we de stappen van conditie naar de opzet van de meerjarenonderhoudsplanung en begroting. We beschrijven de indeling die we hanteren naar onderhouds- en investeringscategorieën en hoe we deze definiëren. Hoe alle informatie in IT-systemen wordt opgeslagen wordt beschreven.

Tot slot komen we tot de gewenste integratie van deze categorieën tot een compleet geheel; met name de juiste mix van onderhoud en gewenste verbeteringen (duurzaamheid!) is daarbij key.

Naast deze eerste professionaliseringsactie gaan we in op de werkzaamheden die nodig zijn voor het jaarlijkse beheer en actualisatie van de planning en begroting.

Het document is opgesteld in de periode januari-september 2022. Afstemming gedurende het proces heeft plaatsgevonden met huurdersvertegenwoordiging (met name ten aanzien van de inspectie-uitslagen) en met de raad van toezicht. De gekozen indeling van categorieën onderhoudssoorten om op te begroten en te rapporteren is zo veel mogelijk gebaseerd op de werkwijze die ook door onze collega-woningcorporatie Vecht en Omstreken wordt gehanteerd. Dat helpt in de samenwerking.

Alle genoemde werkwijzen zijn door de vaststelling van dit document nu “DE” standaard voor Wuta ten aanzien van de totstandkoming van het MJOP.

De mix van het beschrijven van de werkwijze en de systemen om te inspecteren, te begroten, data vast te leggen enerzijds en tegelijk de actualiteit van een nieuw MJOP vast te leggen heeft een voordeel en een nadeel: het voordeel is “boter bij de vis”. Je hebt meteen inhoud, daar gaat het om. Het nadeel is dat met name de inhoudelijke kant erg dynamisch is: nieuwe inzichten vereisen het aanpassen van de tabellen met begroting. Bijvoorbeeld rondom verduurzamingsplannen wijzigt veel: onder andere door de nieuwe Nationale Prestatieafspraken. Ten aanzien van de genoemde getallen in dit MJOP is de hardheid als volgt:

- Voor de langere termijn zijn de genoemde bedragen voor onderhoud (onderhoudscat 1 t/m 7) de basis voor onze langetermijnbegroting. Het langjarig gemiddelde wordt daarbij sterk beïnvloed door de vervangingspieken over 10-15 jaar. Het is reëel die te benoemen: of ze ook werkelijk zich in die mate zullen voordoen is een onderwerp dat in een volgende MJOP aangescherpt dient te worden. Daar is ook nog voldoende tijd voor. Voor de komende 5 jaar gaan we uit van de bedragen zoals genoemd in de tabel voor de komende 5 jaar.

- De genoemde bedragen voor verduurzaming bewegen nog sterk, met name door de impact van de nieuwe Nationale Prestatieafspraken. Over 25-30 jaar gemeten valt de impact financieel mee, maar met name in de eerste 5 jaar leidt de NPA-aanpak tot een veel hoger niveau van werkzaamheden. Of en hoe die aanpak realiseerbaar is en in de juiste mix met onze overige onderhoudswerkzaamheden wordt verder uitgewerkt in onze Verduurzamingsaanpak.

Hoofdstuk 2 SAMENVATTING

2.1 Samenvatting Meerjaren Onderhoudsplan Wuta 2022

Met het MJOP 2022 is een nieuwe basis gelegd, zowel qua werkwijze als inhoudelijk. De noodzaak hiertoe is beschreven in het rapport “Refectie op MJOP” van mei 2021, opgesteld door Atrivé.

2.1.1 Werkwijze

- Het gehele areaal woningen is aan de buitenzijde geïnspecteerd volgens *de norm NEN 2767*. Voor elke woning is een conditiescore bepaald op een 6-puntsschaal die loopt van 1 (uitstekend) naar 6 (zeer slecht). De inspectie zal elke 3-5 jaar herhaald worden.
- De te inspecteren bouwdelen en de hoeveelheden zijn per woning vastgelegd in het systeem GEBIS van Raderadvies.
- Van de cv-installaties is een overzicht met de installatiedatum: op basis van die datum wordt de vervangingsdatum gepland.
- De inspectieresultaten zijn vastgelegd in het systeem Vastware. Vastware kan ook op basis van de inspectieresultaten een meerjarenbegroting vastleggen. In Vastware zijn daartoe ook kostprijzen per eenheid en alle andere benodigde kostencomponenten (opslagen et cetera) opgenomen.
- De vastgoeddata zijn vastgelegd in diverse softwarepakketten, die elk een specifieke functie ondersteunen. Naast GEBIS en Vastware (zie boven) wordt voor de energetische kenmerken VABI gebruikt. Al deze systemen bevatten data die voeding zijn van het NCCW-systeem, dat het ERP-systeem voor WUTA is.
- De indeling van alle benodigde onderhouds- en investeringswerkzaamheden in categorieën is herijkt. In totaal onderscheidt WUTA 6 categorieën: per categorie wordt begroot en gerapporteerd. De gekozen categorieën sluiten aan bij de gangbare categorieën en vormen ook de basis voor de Aedes-benchmark. Het betreft de volgende categorieën:
 - Reparatieonderhoud
 - Mutatieonderhoud
 - Contractonderhoud
 - Servicekostengerelateerd onderhoud
 - Planmatig onderhoud
 - Verduurzaming.
- De MJOP zoals nu opgesteld is, vormt de basis voor het uitvoeringsplan inclusief jaarlijkse begroting: dat zal nu opgesteld worden in samenwerking met V&O, onze huidige partner voor de uitvoering.
- Bovenstaande werkwijze zal geïntegreerd worden in de reguliere processen van Wuta; welke consequenties dat heeft voor de organisatie (fte?) wordt meegenomen in de organisatievaststelling in Q4 2022.

2.1.2 Inhoudelijk

- Ruim 92% van de bouwdelen van onze woningen hebben een conditiescore 1, 2 of 3. Daarvan zit ruim 60% op niveau 2. Score 6 komt niet voor. Op complexniveau scoren alle complexen een 3 of beter. Wuta streeft naar minimaal niveau 3 voor alle complexen.
- De inspectie heeft ook geleid tot een (beperkt) lijstje met gebreken die nog niet door bewoners waren gemeld. Die zijn direct op de reparatielijst opgenomen.
- De conditiescore in combinatie met de verwachte levensduur leidt tot de MJOP. Daarbij zijn een aantal categorieën stabiel dan andere. Mutatieonderhoud hangt bijvoorbeeld sterk af van het aantal mutaties

in een jaar en de periode dat de vorige bewoner er gewoond heeft. De belangrijkste fluctuaties zitten in de categorie gepland onderhoud: zo is bijvoorbeeld rond 2035 een grote piek voorzien in de vervanging van kozijnen.

- De *gemiddelde* onderhoudskosten per jaar tussen 2023 en 2050 bedragen € 600.000,-, ofwel € 3.400,- per woning. Van die € 600.000,- is ongeveer € 400.000,- benodigd voor planmatig onderhoud, ofwel de vervanging van daken, pannen, kozijnen, deuren, goten, verwarming en schilderwerk. De grootste kostenpost betreft “wandopeningen buiten”, namelijk 40% en schilderwerk (20%). Al deze activiteiten moeten tussen de 6 jaar (schilderwerk) en 50 jaar (dakwerk) plaatsvinden. De overige € 200.000,- is voor alle bovengenoemde werkzaamheden exclusief verduurzaming.
- Tot 2032 is het planmatig onderhoud redelijk stabiel op een niveau van € 300.000,-. Daarna komt een hoge piek rond 2035 met uitschieters naar € 2,5 mio omdat dan bij 30 van onze 35 complexen kozijnen, ramen en deuren aan vervanging toe zijn. De komende jaren zullen we moeten bezien of we die piek kunnen voorkomen/uitsmeren.
- Voor verduurzaming worden de scenario's nu uitgewerkt, waarbij de benodigde investering voor de gehele periode (2023-2050) wordt ingeschat op € 7-9 mio. Ofwel per huis: € 45.000,-. De variatie in de getallen is nu nog erg groot. Per jaar verschillen de bedragen voor verduurzaming tussen € 100.000,- en € 500.000,-. De recente Nationale Prestatieafspraken spelen daarbij een grote rol. De verduurzamingsplannen dienen goed geïntegreerd te zijn met de onderhoudsactiviteiten: zowel om hinder voor de huurder te beperken als om vervroegde afschrijving te beperken.
- Landelijk wordt via Aedes gebenchmarkt op onder andere onderhoudskosten. De benchmark kijkt altijd terug. Toch is het interessant om te weten hoe onze toekomstplanning zich verhoudt tot de benchmark. In 2021 was het gemiddelde voor alle corporaties aan onderhoudskosten € 1.884,-. Voor Wuta bedroegen de onderhoudskosten € 1.358,- ofwel ruim onder het landelijk gemiddelde. De komende 5 jaar verwachten we dat het bedrag stijgt naar € 1.710,- per jaar per vhe. Als we het langjarig gemiddelde berekenen zoals in het MJOP (gebaseerd op de € 600.000,- per jaar) komt Wuta op € 3.345,-. Dat is ver boven het historische landelijke gemiddelde. De voorlopige verklaring is dat Wuta in het toekomstig gemiddelde nu alle vervangingsingrepen heeft opgenomen, wat nog geen gebruik schijnt te zijn in de benchmark.

Hoofdstuk 3 INVENTARISEREN

Om tot een betrouwbare onderhoudsbegroting te komen is het van belang dat deze compleet is en naar bouwdelen correct. Hiervoor wordt een inventarisatie uitgevoerd. Dat wil zeggen dat van de te inspecteren bouwdelen de hoeveelheden worden bepaald. In het programma¹ dat het inspectiebureau hiervoor hanteert zijn op woningniveau alle hoeveelheden opgenomen. Voor een voorbeeld van een dergelijke opname zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Doordat hoeveelheden op woningniveau zijn opgenomen zijn latere wijzigingen ook op individueel woningniveau eenvoudig te verwerken en wordt er voor zorggedragen dat totaalhoeveelheden op de complexen correct blijven, uiteraard op basis van een betrouwbaar updateproces.

¹ Raderadvies programma GEBIS.

Hoofdstuk 4 CONDITIEMETING

4.1 Algemeen

De conditiemeting is een op gebreken gerichte opname van bouwdelen volgens de norm NEN 2767 waarbij de gebreken normatief geclassificeerd zijn en afhankelijk van de omvang (mate van voorkomen) en intensiteit (stadium van degradatie) kunnen worden uitgedrukt in een zogenaamde conditiescore.

Deze conditiescore wordt weergegeven op een zespuntsschaal.

Conditiescore	Omschrijving
1	Uitstekende conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Matige conditie
5	Slechte conditie
6	Zeer slechte conditie

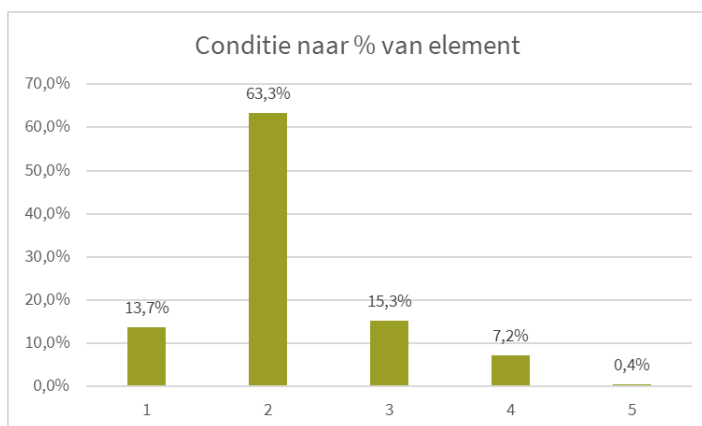
Aan de conditiescore wordt voor gebreken die zouden leiden tot een aanpak op korte termijn een inschatting gegeven of bij niet opheffen van het gebrek aspecten als veiligheid, het gebruik, vervolgschade, beleving/esthetica, cultureel historische waarde, toename reparatieonderhoud in het geding zijn. Het niet opheffen van het gebrek wordt uitgedrukt in een driepuntsschaal; 1 geen/gering effect, 2 matig effect, 3 sterk effect.

Deze risico-inschatting kan van belang zijn bij het oordeel om herstelactiviteiten te plannen want door de methodiek kunnen er bouwdelen met een conditie 2 zijn die naar risico door de aard van het gebrek toch prioritair aangepakt moeten worden en andersom bestaat ook conditie 4 met een laag risico.

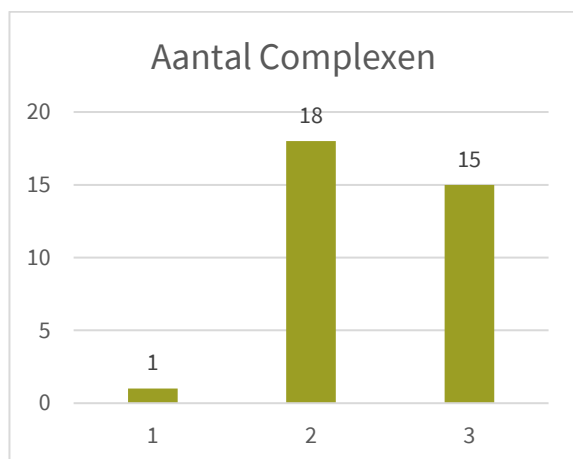
In het voorjaar van 2022 is de conditiemeting uitgevoerd op het gehele bezit inclusief de winkel en ons kantoor. Het betreft een meting op het exterieur van ons bezit te weten daken, gevels, kozijnen en dergelijke. De resultaten van de conditiemeting zijn vastgelegd in Vastware. Dit programma gebruiken we ook voor de meerjarenonderhoudsbegroting.

4.2 Resultaat meting

Uit de meting op het exterieur van ons bezit blijkt dat het merendeel van de bouwdelen (92,3%) conditie 1, 2 of 3 kent. Condities 4 en 5 (matig/onvoldoende) komen beperkt voor en zijn een gevolg van de logische kwaliteitsvervalcyclus van materialen. Conditie 6 komt niet voor. Uit detailanalyse blijkt dat naar aard van het gebrek, geen risico's zijn te verwachten voor het geheel functioneren van het bouwdeel. Het zijn veelal gebreken aan afwerkingen Het is wenselijk de gebreken op termijn op te lossen om te voorkomen dat risico's wel gaan ontstaan. Onderhoudswerkzaamheden zijn dan ook in de eerstkomende jaren gepland.



Waar in bovenstaande grafiek de conditiescore per element staat is het ook van belang te kijken naar de conditiescore op het totaal van complexniveau (de zogenaamde geaggregeerde conditiescore). Dan zien we dat geen van onze complexen een geaggregeerde score heeft lager dan 3.



Het Aw/WSW spreekt in haar beoordelingskader² van laag risico indien een gemiddelde van minimaal conditie 3 (voldoende) wordt gescoord. We zien dat ons bezit daaraan voldoet.

4.3 Herstelmaatregel

Om de complexgerelateerde gebreken op te heffen worden er herstelmaatregelen gedefinieerd. Zoals herstel, bijstellen, overlagen, reinigen, vervolgsysteem aanbrengen en dergelijke. Dit zijn meestal eenmalige ingrepen om het gebrek op te heffen. Het herstel is in de eerste 5 jaar van de voortschrijdende 50-jaarsplanning voorzien.

Tijdens de meting zijn enkele incidentele zaken geconstateerd die wel een lage conditiescore hebben maar niet structureel zijn voor het gehele complex. Daarvan wordt geadviseerd deze direct op te pakken in het reparatieonderhoud. Bijvoorbeeld een kapotte hemelwaterafvoer. Deze geadviseerde werkzaamheden zijn gemeld bij het bestuur van Wuta (apart document 26-6-2022).

² Gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW | 15 juli 2021 en 1 maart 2022.

4.4 Vervangingsingrepen

De planning en begroting dient overeenkomstig de definities van SBR³ (BZK, Aw, WSW) minimaal de onderhoudskosten te bevatten. Deze kosten zijn gedefinieerd als behorende bij een oneindige exploitatie waarbij vervangen van bouwdelen tot de onderhoudskosten behoren. Alle bouwdelen zijn in de planning voorzien van een vervangingsingreep. Het theoretisch vervangingsmoment is afgeleid van de conditiemeting. Zo wordt verondersteld volgens de norm dat verval in de conditie leidt tot een halvering van de restlevensduur van het bouwdeel⁴. De gehanteerde levensduurtabel is opgenomen in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Aanvullend op de onderhoudskosten worden de renovatiekosten wanneer Wuta hier projecten op definieert opgenomen. En dan spreken we van het totaal aan instandhoudingskosten.

³ SBR Standard Business Reporting SBR-Wonen. Woningcorporaties moeten jaarlijks prognose- en verantwoordingsinformatie aanleveren bij de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Aedes ontvangt een subset van deze verantwoordingsinformatie ten behoeve van benchlearning. Deze organisaties werken samen in SBR-wonen.

⁴ Als voorbeeld: een bouwdeel met nu conditie 2 zou nog een theoretische levensduur (L) hebben van $\frac{1}{2}$ L, bij conditie 3 is dat $\frac{1}{4}$ L.

Hoofdstuk 5 RESULTAAT PLANNING EN BEGROTING

5.1 De onderhoudssoorten

Een indeling naar onderhoudssoorten maakt het mogelijk om er op te begroten, te verantwoorden en te sturen. Zo herkennen we de onderdelen die behoren tot de instandhoudingskosten maar ook de onderhoudssoorten die aangeleverd worden voor de Aedes-benchmark.

Tevens voegen we investeringscategorieën toe in ons overzicht omdat zowel onderhoudswerkzaamheden als investeringsactiviteiten aan het bestaande vastgoed goed in samenhang moeten worden gezien. Deze beïnvloeden elkaar immers. Zo heeft een duurzaamheidsingreep, bijvoorbeeld het isoleren aan bovenzijde van het dak, effect op de dakbedekking en randaansluitingen van het dak. Het moment van de werkzaamheden en de planning van het onderhoud moet op de juiste wijze, in dit geval gekoppeld aan elkaar, in de planning en begroting worden opgenomen.

Wuta maakt het volgende onderscheid, zie ook **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**:

- Reparatieonderhoud (1)
- Mutatieonderhoud (2)
- Contractonderhoud (5)
- Servicekostengerelateerd (6)
- Planmatig onderhoud (7)
- Renovatie (8)
- Verduurzaming (9).

Dit is uitgewerkt naar definities en codering. Door te coderen kan dit ook in ons ERP-systeem worden opgenomen. In het gebruik kunnen dan de relaties worden gelegd met begroting en verplichtingenregistratie.

5.2 Uitgangspunten voor het begroten

Op de volgende wijze worden de categorieën in de begroting opgenomen:

- Reparatieonderhoud (1) op basis van een normbedrag per verhuureenheid bepaald op basis van de realisatie van afgelopen jaren.
- Mutatieonderhoud (2) op basis van een normbedrag per verhuureenheid bepaald op basis van de realisatie van afgelopen jaren waarbij gemiddeld 10 woningen per jaar in mutatie is aangehouden. Tot de mutatiekosten behoren tevens volgens onze definities een aanpak indien nodig van de badkamer, keuken en/of toilet.
- Contractonderhoud (5) op basis van de feitelijke contractafspraken.
- Servicekosten gerelateerd (6) op basis van de feitelijke servicecontractafspraken.
- Planmatig onderhoud (7) op basis van de conditiemeting.
- Renovatie (8) op basis van te definiëren projecten. Vanuit ons portefeuillestrategietraject denken we hierbij aan het langer thuis geschikt maken van woningen, aanbrengen toiletvoorziening gecombineerd met badkamer op de verdieping, aanbrengen vaste trap naar zolder, aanbrengen of faciliteren traplift. Een definitieve beslissing hieromtrent zullen we te zijner tijd nemen. We nemen dit nog niet op in de begroting, wel in onze scenarioberekeningen.

- Verduurzaming (9) op basis van de besluiten in ons duurzaamheidsbeleid.

Wat de samenhang van werkzaamheden tussen planmatig onderhoud en duurzaamheid betreft worden deze op elkaar afgestemd. En leidt dat tot een beleidsvariant van de planning en begroting.

Het is goed te beseffen dat een meerjarenbegroting een raming van kosten in de tijd is van voorgenomen werkzaamheden. Het is daarmee geen uitvoeringsbegroting. Specifieke werkvoorbereiding zal altijd tijdig moeten worden opgestart zodat de exacte werkzaamheden bekend zijn, de nodige onderzoeken gedaan zijn en via bijvoorbeeld offertes finaal inzicht is verkregen waarvoor het project in de jaarbegroting opgenomen kan worden zodat jaarbegroting zo goed als mogelijk aansluit bij de uiteindelijke realisatie. Deze consistente wijze van werken wordt belangrijk voor ons omdat de samenhangende werkzaamheden een grotere impact krijgen en de omvang van werkzaamheden toeneemt.

5.3 Onze begrotingsraming

De basis voor de begrotingsraming wordt gevormd binnen het planmatig onderhoud door de conditiemeting en op basis daarvan geadviseerde herstelingsrepen in de tijd om gebreken op te lossen, te plannen en overige werkzaamheden zoals vervangen van elementen op te nemen. Daaraan wordt toegevoegd alle andere onderhoudssoorten. Zodat een integrale meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting ontstaat. In de basis wordt voor de kostenkant gebruikgemaakt van een element, activiteit, prijs per eenheid-bestand. Dit bestand is opgenomen binnen het gebruikte softwarepakket Vastware. Bij het begroten van de kosten voor planmatig onderhoud en duurzaamheidsingrepen wordt rekening gehouden met werkvoorbereiding door derden en opslagen voor aannemers vanwege de andere aard van werkzaamheden dan bijvoorbeeld reparatieverzoek of contractonderhoud. De opslag is bepaald op 20%⁵. De kosten volgens onze begroting⁶ worden geraamd op (zie de volgende tabellen):

⁵ Opslagen aannemer (Algemene Kosten, winst en risico, Bouwplaatskosten) ca. 9-12% en ca. 8-9% t.b.v. werkvoorbereiding derden. Exacte verdeling specifiek projectafhankelijk.

⁶ Hierbij zijn in de mutatieonderhoudskosten verdisconteerd een ingreep aan de binnenzijde van de woning inzake badkamer, keuken, toilet en verwijdering van risicovolle materialen. De verduurzaming is gebaseerd op een raming om zo goed als mogelijk de warmtevraag te reduceren (richting Streefwaarden) en geeft een gemiddeld bedrag per jaar weer over de periode tot 2045. Wijziging in aanpak (bijvoorbeeld richting Standaard) geeft een lager bedrag. Ook de planning zal verfijnd moeten worden a.d.h.v. de uitvoeringsstrategie en te definiëren projecten. Dit betekent dus niet automatisch een dergelijke uitgave voor volgend jaar. Ook in het planmatig onderhoud gaat het om een gemiddelde waarbij er fluctuatie is per jaar en het bedrag definitief gespecificeerd wordt in de betreffende jaarbegroting. Uit deze twee overzichten kan kijkende naar het gemiddelde geconcludeerd worden dat de hogere kosten na de twee vijfjaarsperioden worden voorzien. Dit heeft te maken met dat structurele vervangingskosten onderdeel van de instandhoudingskosten naar conditie merendeels in de periode jaren 30 en 40 zijn voorzien.

Gemiddelde gedurende de gehele exploitatie (voortschrijdend tot 2050). In het planmatig onderhoud zijn de vervangingsingrepen van elementen inbegrepen, zie toelichting 5.4.

		pp1-1-2022	
		Voortschrijdend	Bedrag incl opsl
	Bedrag incl opslag en btw	Totaal gemiddeld jaar	Per vhe per jaar
1	Reparatie onderhoud	€ 68.000	€ 384
2	Mutatieonderhoud	€ 96.000	€ 542
5	Contract Onderhoud	€ 14.743	€ 83
6	Servicekosten gerelateerd	€ 6.379	€ 36
7	Planmatig Onderhoud	€ 413.507	€ 2.336
	Totaal onderhoudskosten	€ 598.629	€ 3.382
9	Verduurzaming	€ 291.890	€ 1.649
	Totaal	€ 890.518	€ 3.640

Gemiddelde gedurende de eerste vijf jaar.

		pp1-1-2022	
		Komende 5 jaar	
	Bedrag incl opslag en btw	Totaal gemiddeld jaar	Per vhe per jaar
1	Reparatie onderhoud	€ 68.000	€ 384
2	Mutatieonderhoud	€ 96.000	€ 542
5	Contract Onderhoud	€ 14.963	€ 85
6	Servicekosten gerelateerd	€ 6.379	€ 36
7	Planmatig Onderhoud	€ 123.483	€ 698
	Totaal onderhoudskosten	€ 308.825	€ 1.745
9	Verduurzaming	€ 70.723	€ 400
	Totaal	€ 379.547	€ 2.144

Gemiddelde 2de vijfjaarsperiode.

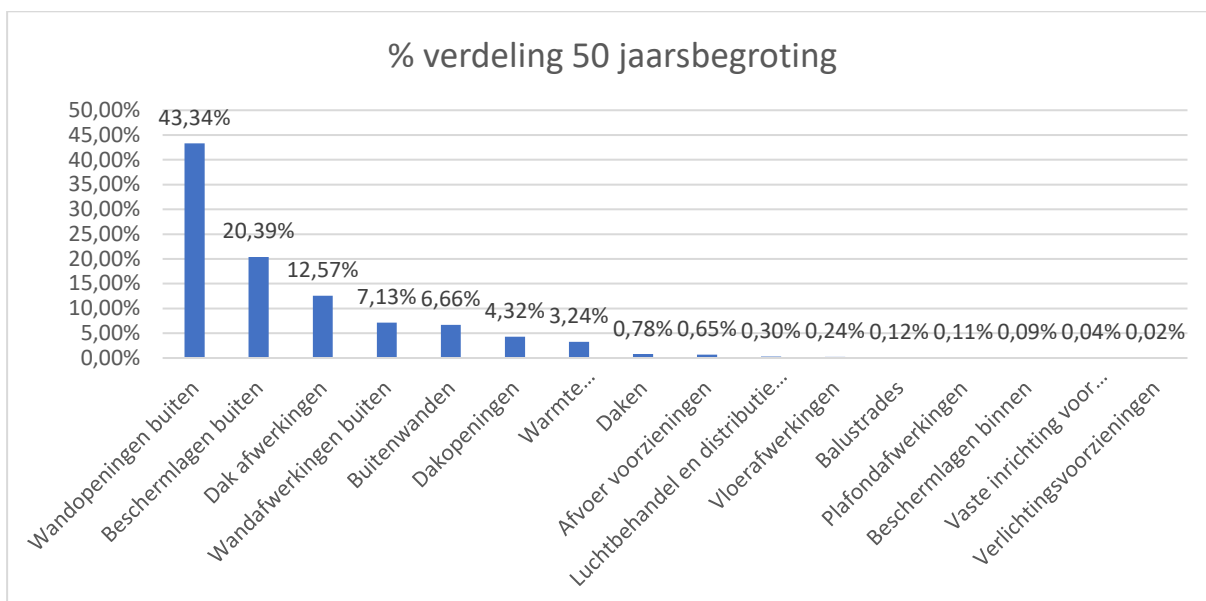
		pp1-1-2022	
		Periode 6-10	
	Bedrag incl opslag en btw	Totaal gemiddeld jaar	Per vhe per jaar
1	Reparatie onderhoud	€ 68.000	€ 384
2	Mutatieonderhoud	€ 96.000	€ 542
5	Contract Onderhoud	€ 14.522	€ 82
6	Servicekosten gerelateerd	€ 6.379	€ 36
7	Planmatig Onderhoud	€ 290.935	€ 1.644
	Totaal onderhoudskosten	€ 475.837	€ 2.688
9	Verduurzaming	€ 470.081	€ 2.656
	Totaal	€ 945.917	€ 5.344

Bovenstaande overzichten kennen hun basis vanuit de conditiemeting. We zien op grond daarvan een totaal verhoogd uitgavenpatroon en de opbouw naar een uitgavenpatroon (werkzaamheden en duurzaamheidsprojecten) die de komende twee vijfjaarstijdvakken sterk groeit. De eerste 5 jaar zijn per jaar gemiddeld 50% hoger dan de afgelopen jaren. De tweede 5 jaar is zelfs een verdubbeling daarboven op. De wenselijkheid en noodzakelijkheid hiervan wordt verder gepreciseerd bij een detaillering van de planning duurzaamheid (deze is immers nu gekoppeld aan de technisch logische momenten, daar is bovenstaande een uitdrukking van) en bij de uitwerking van de organisatorische consequenties van de opgaven voor Wuta in onze analyse betreffende het toekomstig bedrijfsmodel (separaat buiten dit document).

5.4 Planmatig onderhoud nader gespecificeerd

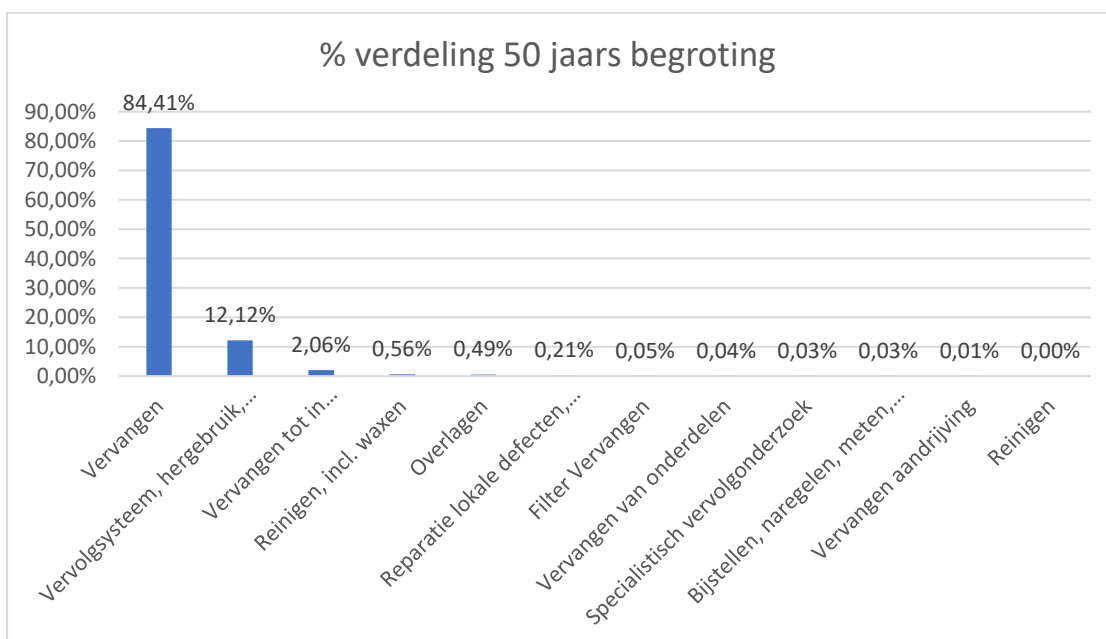
Het planmatig onderhoud bestaat uit het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen zoals schilderen, herstellen gebreken en vervangen van bouwkundige elementen en het vervangen van de installaties. Het preventief en storingsonderhoud aan installaties is opgenomen in het contractonderhoud.

In de volgende overzichten is weergegeven wat op elementniveau de onderhoudsingrepen zijn en hoe die zich tot elkaar verhouden.



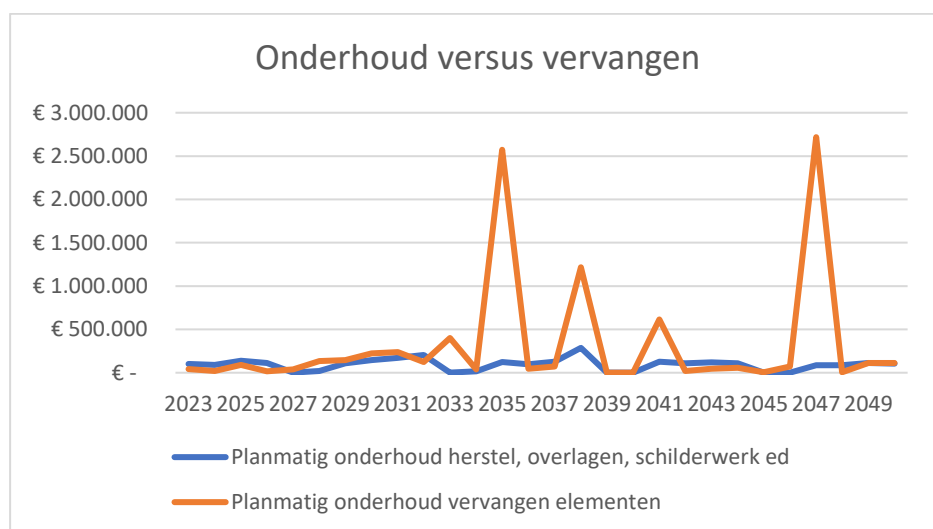
Meer dan 40% van het begrootte bedrag heeft betrekking op de buiten wandopeningen (kozijnen, ramen en deuren). Beschermlagen buiten, het schilderen vormt 20% van het totaal. Dakwerkzaamheden inclusief dakopeningen bijna 17% (12,5 + 4,3%). Wandafwerkingen 7,1 % (voegwerk en bekledingen) en buitenwanden 6,7% (overstekken, boeiboorden).

Binnen het planmatig onderhoud kunnen we de totale vervanging van een element onderscheiden van de herstel en periodieke bijwerkactiviteiten om het functioneren van het element te waarborgen totdat conditie, ouderdom aanleiding zijn om tot een vervanging over te gaan. Uiteindelijk heeft alles immers een einde technische levensduur. De verdeling van de begrotingsbedragen naar werkzaamheid is onderstaand opgenomen.



Onderhoud versus vervangen kunnen we in de tijd ook uitzetten. We zien dan piekjaren ontstaan waar op basis van conditiemeting vervanging van gehele elementen is gepland. Waar een vervangend systeem schilderwerk is begroot is dat niet bij vervangen maar bij onderhoud opgenomen, het gaat immers om een afwerking.

De pieken ontstaan vanuit de gemeten conditie in 2022 en daaraan gekoppeld het berekende vervangingsmoment, zie ook 4.4. Door regelmatig, bijvoorbeeld 1*3jaar een conditiemeting uit te voeren wordt inzicht verkregen of deze planmomenten verschuiven in de tijd. Door uiteindelijke koppeling in uitvoering zal een mogelijke groepering van werkzaamheden ontstaan in enig jaar. Zie ook Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 9.

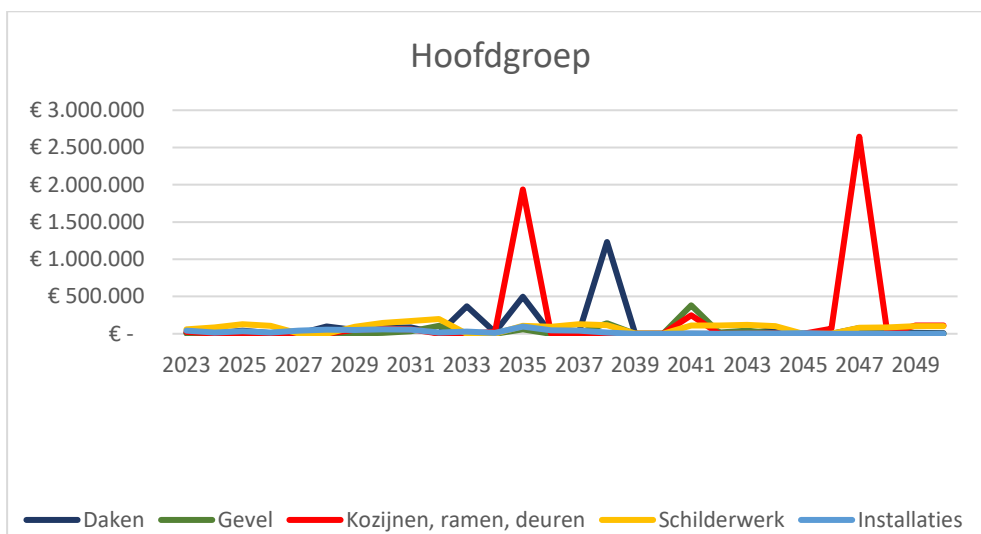


De vervangingsingrepen zijn afhankelijk van het element voor bijna al onze complexen voor 2050 voorzien op basis van conditiemeting. De piekjaren van vervangen van elementen, zie ook 4.4, kan een signaal zijn tegen die tijd de exploitatie te heroverwegen. Mogelijk leidt het tot beslissingen voor kwaliteitsverbetering, koppelkansen met duurzaamheid of andere afwegingen over de exploitatie.

Als we de begroting weergeven naar de hoofdgroep daken, gevels, kozijnen ramen en deuren, schilderwerk en installaties zien we onderstaande verdeling in de tijd. Het geeft ook aan welke hoofdgroepen de pieken van vervanging veroorzaken. (Hierbij opgemerkt dat de installaties via de verduurzaming zullen wijzigen en daarna in deze planmatig begroting zullen worden opgenomen.)

Het thema kozijnen, ramen en deuren betreft in 2035 voornamelijk de ramen en deuren van 30 van onze 35 technische complexen. De piek in 2047 bij 20 complexen kozijnvervanging.

De piek in 2033, 2035 en 2038 van daken betreft een wisselend aantal complexen in 2033 accent op 12 technische complexen dakafwerking betonpannen vervangen, in 2035 accent op hwa, bitumineuze bedekking, 2038 accent op goten zink, dakaansluitingen lood en dakafwerking betonpannen divers door de complexen.



5.5 Vergelijk met benchmark

Een begrotingsraming kijkt vooruit en is in principe niet te vergelijken met de benchmark. Deze kijkt immers naar hetgeen gerealiseerd is. Toch kan het in grove getallen wel een beeld geven hoe een begroting zich verhoudt tot wat de gemiddelde realisatie is volgens de benchmark. We zien dat voor de eerste vijfjaarsperiode de begrotingsraming totale onderhoudskosten redelijk aansluit bij de realisaties van de corporaties in de XS-klasse (minder dan 1.000 vhe). Immers 1.710 om 1.690. Na vijf jaar zien we de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten oplopen richting een niveau van het landelijk gemiddelde instandhoudingskosten. Het langjarig 50-jaarsgemiddelde wijkt af van de realisatie totaal onderhoudskosten. Dit wordt vooral veroorzaakt omdat in de begroting van Wuta de vervangingsingrepen volledig zijn opgenomen binnen de onderhoudskosten. In de toekomst zullen we onszelf blijven meten aan de benchmark binnen de vergelijkbare grootteklasse. Ook zullen we via de kostenverdeelstaat zicht houden op de verdeling onderhoud en investeringen woningverbetering. We blijven actief deelnemen aan de Aedes-benchmark.

Vergelijk benchmark - begroting	Corporaties Nederland, € / vhe	Corporaties XS klasse, € / vhe	WUTA		WUTA begroting	Afwijking	WUTA begroting	WUTA begroting
	Benchmark	Benchmark	Benchmark		begroting jr 1-5	Afwijking	begroting jr 6-10	Begroting 50 jr gem
Onderhoudskosten reparatie (geharmoniseerd) [€/vhe]	€ 410	€ 332	€ 317		€ 384	16%	384	384
Onderhoudskosten mutatie (geharmoniseerd) [€/vhe]	€ 298	€ 219	€ 401		€ 542	148%	542	542
Onderhoudskosten planmatig (geharmoniseerd) [€/vhe]	€ 1.176	€ 1.139	€ 640	Bij WUTA plus contractonderhoud	€ 783	-31%	€ 1.726	€ 2.419
Totaal onderhoudskosten	€ 1.884	€ 1.690	€ 1.358		€ 1.710		€ 2.652	€ 3.345
Investerings woningverbetering	844	679	0					
Totaal instandhoudingskosten	€ 2.728	€ 2.369	€ 1.358					

5.6 Vergelijk met begroting voorgaande jaren

Onze eerste vijfjaarsprognose onderhoudskosten bedraagt gemiddeld circa € 309.000,-. Dit komt overeen met de realisatie van de afgelopen jaren waar we met dit uitgangspunt spraken van een beleidsarme begroting. Voor de komende perioden neemt dit bedrag flink toe. De belangrijkste oorzaak is de opname van vervangingsingrepen in de begroting. Daarnaast moeten we rekening gaan houden met de koppeling aan verduurzamingsmaatregelen waardoor toekomstig gepland onderhoud mogelijk vervroegd wordt als gevolg

van deze koppeling. Te denken valt dan aan cv-ketels vervangen door warmtepompen en aanpassen elektra-installatie op dat moment. Deze ingrepen gaan ook met hogere kosten gepaard bijvoorbeeld een warmtepomp is 3* duurder dan een cv-ketelvervanging. Het isoleren van gevel- of dakonderdelen om de isolatiewaarden te behalen zal worden gecombineerd met een vervanging van dat element. Voor de uitwerking tot een op duurzaamheidsbeleid gerichte begroting zie het volgende hoofdstuk.

Hoofdstuk 6 VAN TECHNISCH BELEID NAAR INTEGRALE BEGROTING

Het in de vorige hoofdstukken beschreven resultaat van de begroting kan gezien worden als de op technisch beleid gebaseerde begroting:

- We sturen daarbij op de conditiemeting waarbij onze complexen op totaalniveau als ondergrens conditie 3 hebben. Gemiddeld hebben we een hogere conditie, dit is inherent aan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.
- We zorgen er voor dat onze data op orde is door de inventarisatie van bouw- en installatiedelen.
- We hebben een cyclus van verbeteren en actualiseren ingericht, zie Hoofdstuk 7.

Die begroting geeft de bedragen in de tijd op basis van conditiemeting voor de bouwkundige elementen of wat betreft de installaties naar ouderdom en logische vervangmomenten gebaseerd op de installatiejaren (zoals verkregen via onze contractpartner, zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Het onderhoud kan prima op basis van de technische begroting worden uitgevoerd. Immers gebreken en de daaruit volgende conditiemeting zijn er de basis voor.

De koppeling aan beleid op specifieke thema's kan aanvullend worden uitgewerkt. Voor ons is dat als belangrijkste het duurzaamheidsbeleid. De duurzaamheidswerkzaamheden zijn immers niet los te zien van de planmatige onderhoudswerkzaamheden.

Als het dak verduurzaamd wordt aan de buitenzijde heeft dit invloed op de planning zoals die er nu vanuit technisch oogpunt ligt. Werkzaamheden zullen verschuiven naar het jaar van de verduurzaming van het betreffende dak. En zo geldt dit voor alle elementen.

Het in 5.3 opgenomen bedrag voor verduurzaming is nog een bedrag gebaseerd op een jaargemiddelde van de kosten voor de totaalperiode tot 2050. En voor de eerste tijdvakken gekoppeld aan de op conditiemeting gebaseerde vervangingsmomenten. Het is op totaalniveau gespecificeerd naar de specifieke situatie van Wuta en opgave zoals blijkt uit de lokale warmtetransitievisie, het huidige isolatieniveau, de uitkomsten van de warmtevraagberekeningen en beleidsvoornemens.

Inmiddels is ons bekend dat er een versnelling van opgaven is zoals die blijkt uit de nationale prestatieafspraken⁷. Consequentie kan zijn dat werkzaamheden die naar conditiemeting nog niet vervangen of aangepakt behoeven te worden toch al de komende periode gepland moeten worden om de doelstellingen uit die prestatieafspraken te behalen. In ons duurzaamheidsbeleid wordt dit verder weergegeven.

De aanpassing van planning en begroting naar bijvoorbeeld het duurzaamheidsbeleid leidt dan tot de integrale beleidsgerichte begroting. Deze integrale begroting is dan grondslag voor de planning van uitvoering, moment van voorbereiden werkzaamheden et cetera.

Nu kan beleidsmatig plannen tot 2050 met veel onzekerheden gepaard gaan. Het kan dan raadzaam zijn de kortetermijnbeleidszekerheden op te nemen en de daarbij behorende aanpassingen te doen in de planning

⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, juni 2022.

en begroting en de langere termijn meer theoretisch te laten. Daarbij moet wel aandacht zijn voor het juist in tijdvak plannen van de grote posten van bijvoorbeeld vervangingen die gekoppeld zijn aan andere ingrepen. Onder voorwaarde dat steeds wel een periode korte termijn (5 jaar) specifiek wordt ingevuld. Het gaat immers ook om de realiteit van voornemen versus feitelijke realisatie. Dit vraagt een consequente werkwijze van beheren en actualiseren van de planning en begroting.

De opzet van de duurzame integrale begroting hebben we uitgewerkt. Daarbij houden we rekening met de opgave volgens de nationale prestatieafspraken om in 2030 circa 50 woningen toekomstgeraad geïsoleerd te hebben en circa 30 woningen aardgasvrij te maken, maar ook met de wens van onze huurders om op alle woningen zonnepanelen toe te passen. Effect is een verzwaring van ons gehele programma voor de komende 10 jaar ten opzichte van de op technisch beleid gebaseerde begroting, zie 5.3. Op de totale periode tot 2050 wijkt het gemiddelde beperkt af (2%). Onderstaand zijn de tabellen opgenomen van de twee komende vijfjaarsperiodes.

		pp1-1-2022	
		Komende 5 jaar	
	Bedrag incl opslag en btw	Totaal gemiddeld jaar	Per vhe per jaar
1	Reparatie onderhoud	€ 68.000	€ 384
2	Mutatieonderhoud	€ 96.000	€ 542
5	Contract Onderhoud	€ 14.963	€ 85
6	Servicekosten gerelateerd	€ 6.379	€ 36
7	Planmatig Onderhoud	€ 345.963	€ 1.955
	Totaal onderhoudskosten	€ 531.305	€ 3.002
9	Verduurzaming	€ 420.225	€ 2.374
	Totaal	€ 951.530	€ 5.376

		pp1-1-2022	
		Periode 6-10	
	Bedrag incl opslag en btw	Totaal gemiddeld jaar	Per vhe per jaar
1	Reparatie onderhoud	€ 68.000	€ 384
2	Mutatieonderhoud	€ 96.000	€ 542
5	Contract Onderhoud	€ 14.522	€ 82
6	Servicekosten gerelateerd	€ 6.379	€ 36
7	Planmatig Onderhoud	€ 357.786	€ 2.021
	Totaal onderhoudskosten	€ 542.687	€ 3.066
9	Verduurzaming	€ 459.833	€ 2.598
	Totaal	€ 1.002.520	€ 5.664

Hoofdstuk 7 ACTUALISEREN MJOB

7.1 Actualiseren

Een meerjarenonderhoudsplanning en begroting zoals we die hebben opgezet in Vastware is niet iets statisch en die niet beheerd hoeft te worden. Om de planning en begroting actueel te houden is nodig dat:

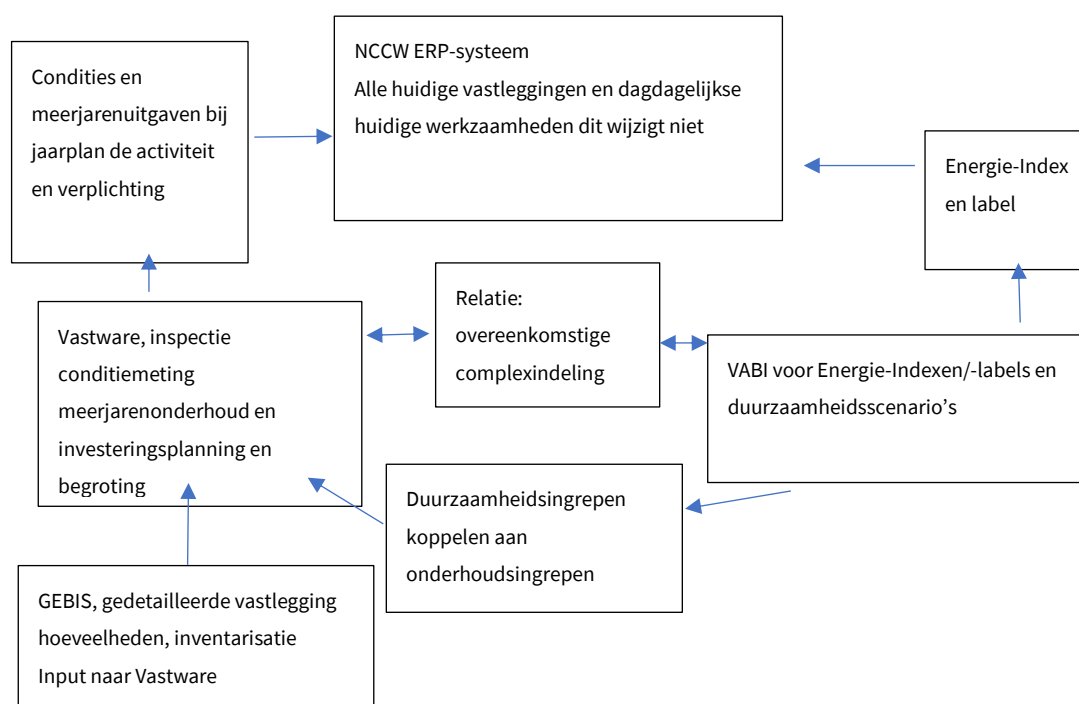
- De uitvoering van enig jaar verwerkt wordt in de planning en begroting, het kan immers leiden tot aanpassingen in verband met wel of niet uitgevoerde werkzaamheden.
- Toets op kosten kengetallen naar de feitelijke uitvoering en nacalculatie en zo nodig aanpassen ervan.
- De jaarlijkse prijsverhogingen naar vakgroepen doorvoeren ofwel koppelen aan actuele activiteit kosten kengetallenbestand.
- Beslissingen door de organisatie die van invloed zijn op de planning begroting verwerken.
- Het periodiek herinspecteren van het bezit (vaak om de drie jaar) om de actuele conditie en inzicht in kwaliteitsverval te houden. Dit heeft belangrijke invloed op de inplanmomenten van werkzaamheden.
- Verwerken van wijzigingen die zich voordoen aangaande alle onderhoudssoorten.
- Jaarlijks actualiseren met beslissingen genomen in samenhangende beleidsterreinen zoals duurzaamheid.
- Wijzigingen in bezit (hoeveelheden, bouwdelen, aantallen en dergelijke) te verwerken via Gebis (bezitsinventarisatie).
- Organisatorisch en financieel dienen deze activiteiten structureel geborgd te worden (zie document Wuta duurzaam bedrijfsmodel).

Hoofdstuk 8 GEBRUIKTE TOOLING, IT-ASPECTEN

Wuta heeft als ERP-systeem NCCW. Dit gebruik verandert niet. Specifieke specificaties en functionaliteiten voor opzet en beheer van de onderhoudsbegroting maar ook de energetische gegevens zijn niet aanwezig in NCCW. Dit is de reden dat we binnen het geheel van de vastgoedsturing gebruikmaken van meerdere softwarepakketten.

- Voor de opbouw meerjarenonderhoudsplanning en begroting wordt software gebruikt met daarvoor benodigde specificaties en functionaliteiten. Dit is Vastware. De hoeveelhedenregistratie wordt op woningniveau vastgelegd in GEBIS naar specifieke woningen en naar berging. Totalen per complex de inventarisatie gegevens vormen de input voor Vastware.
- Met betrekking tot de energetische gegevens wordt VABI-software gebruikt. Dit betreft zowel de energetische kenmerken vastlegging per woning als het kunnen uitvoeren van simulaties en genereren labels.
- Output uit deze systemen is weer up te loaden input naar NCCW. Te denken valt aan:
 - vanuit VABI de energielabels voor NCCW (huurprijsbepaling en ten behoeve van de dPi, onderdeel kwaliteit)
 - vanuit Vastware de conditiemeting voor NCCW (ten behoeve van de dPi, onderdeel kwaliteit)
 - vanuit Vastware de meerjarenonderhoudsbegroting de uitgaven per jaar voor de jaarlijkse doorrekeningen ten behoeve van dPi en financiële continuïteit analyses
 - vanuit het jaarplan Vastware (hier moeten we nog een keuze in maken of we dit gaan gebruiken) de input voor de specifieke jaarbegroting en de verplichtingenadministratie binnen NCCW (verplichting en facturatie vastlegging vindt plaats binnen NCCW).

In onderstaande figuur is deze samenhang weergegeven.



Hoofdstuk 9 VAN MEERJARENBEGROTING NAAR JAARBEGROTING

Belangrijk aspect dat meespeelt bij het risico-oordeel door Aw en WSW is of voornemens ook tot uitvoering en realisatie leiden. Grote afwijkingen tussen begroting en realisatie kunnen duiden op het niet in de grip hebben van dit proces. We moeten beseffen dat de begroting een kostenraming in de tijd is en geen uitvoeringsbegroting. De jaarbegroting is niet zomaar het afkappen van het eerste jaar van de meerjarenbegroting. Maar een zorgvuldig opgebouwd uitvoeringsplan.

Om tot een uitvoeringsplan te komen is het raadzaam daar tijdig mee te beginnen. Door een jaar eerder de werkzaamheden te analyseren, eventueel keuzes te maken, deze voor te bereiden en daarop offertes aan te vragen, verkrijgt u zekerheid op de haalbaarheid van de uitvoering (prijs en capaciteit). Deze bedragen vormen dan de grondslag voor de jaarbegroting. Omdat offerte en daarmee opdracht dan overeenkomt met de jaarbegroting ontstaat een hoge mate van betrouwbaarheid tussen voornemen en feitelijke uitvoering. Deze manier van werken, ook wel n-1-methodiek genoemd, wordt door steeds meer corporaties toegepast.

Bij ingewikkelde projecten (renovatie en verduurzaming) wordt vaak al twee jaar voor beoogde uitvoeringsdatum met de voorbereiding gestart. Dit vanwege proceduretijd vanwege flora en fauna-wetgeving, het kunnen voeren van een zorgvuldig proces met bewonersoverleg en tijdig verkrijgen van capaciteit bij uitvoerende partijen.

Uiteraard past bij dit alles een goede kwaliteitscontrole op de werkzaamheden zodat geleverd wordt wat gevraagd wordt. Daarnaast kunnen ervaringen tijdens de uitvoering weer leiden tot aanpassing van planning en begroting zodat deze naar de specifieke situatie bij Wuta actueel blijft.

Hoofdstuk 10 CONSEQUENTIES

ORGANISATIE

In de voorgaande hoofdstukken is geschetst hoe de meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting tot stand is gekomen. Om dit actueel te houden vraagt dit een jaarlijks consequent toepassen van de geschetste beheer- en actualisatiestappen. Daarnaast hebben toekomstige duurzaamheidsopgaven stevige impact op de planning en begroting. Zowel het beheer van de onderliggende basisgegevens als het verkrijgen van inzichten in onderlinge samenhangen en consequenties van mogelijke scenario's voor de uitvoering, vraagt om een professionele toepassing en het beheer van de door ons gebruikte softwarepakketten. Dit beheer zal structureel zijn en vraagt ook de nodige inhoudelijke kennis van de pakketten waarmee we werken.

We zien ook dat naar onderlinge samenhang de werkzaamheden ingewikkelder worden. Afhankelijkheden worden groter. De projecten worden naar omvang en bedrag groter. Dit vraagt een andere beheersing van voorbereiding en aangaan verplichtingen, kwaliteitscontrole tot en met oplevering en evaluatie en bijstelling. Naar aard van het werk zullen we ook te maken krijgen met een intensiever bewonersoverleg.

De gehele impact hiervan en de wijze waarop we dit al dan niet met partners goed kunnen organiseren werken we separaat uit in ons duurzaam businessmodel.

