Naam en voorletters:	Ident.nr:
Vakcode: 7U060	Opleiding:
Vaknaam: Vastgoedbeheer 1	Datum: 29 April '05 14.00-17.00

Opgelet:
Dit tentamen dient tevens als antwoordblad (8 pagina's en bijlagen). Het tentamen bestaat uit meerkeuze vragen, ordeningsvragen en open vragen.Tevens dienen er 3 open opgaven gemaakt te worden. Het antwoord op een meerkeuzevraag kan door middel van het omcirkelen van het goede antwoord worden aangegeven. Er is slechts één antwoord mogelijk. Correctie vindt plaats door de omcirkelde letter met een kruis door te strepen. Met de 20 meerkeuze vragen kun je maximaal 40 punten behalen. Met de 3 opgaven telkens 10. De 6 open vragen zijn door het tentamen verspreid en tellen elk voor 5 punten. In totaal zijn 100 punten te behalen.
Bij de open vragen is een kader aangegeven waarbinnen het antwoord geformuleerd dient te worden. Teksten die buiten dit kader worden geschreven worden in de beoordeling van de vraag niet meegenomen.

Veel succes!

1) Wat is het kenmerk van een non-profit organisatie?
   a) Een non-profit organisatie heeft meer kosten dan opbrengsten
   b) Een non-profit organisatie doet onrendabele investeringen
   c) Een non-profit organisatie mag geen winst maken
   d) Een non-profit organisatie dient zijn winst ten bate van de volkshuisvesting aan te wenden

2) Planontwikkeling is voor de projectontwikkelaar de cruciale fase waarin veel wordt bepaald. Deze bestaat uit een aantal hoofdonderdelen zijnde:
   a) Stedenbouwkundig, architectonisch, juridisch en financieel
   b) Markttechnisch, juridisch, stedenbouwkundig en financieel
   c) Markttechnisch, juridisch, bouwkundig en financieel
   d) Architectonisch, juridisch, markttechnisch en bouwkundig

3) Welke typen Vastgoed Management Organisaties (VMO's) kan met onderscheiden?
   a) Service organisaties, vastgoedorganisatie, property managementorganisatie en asset management organisatie
   b) Service organisatie, property management-organisatie en assetmanagement organisatie
   c) Service organisatie, vastgoedorganisatie en asset management organisatie
   d) Service organisatie, vastgoedorganisatie en propertymanagement organisatie

4) Waarom waren de hoogbouwwoningen aanvankelijk aantrekkelijker dan de overige huurwoningen?
   a) Vanwege het woningoverschot
   b) Vanwege het hoge voorzieningenniveau
   c) Vanwege de nieuwe bouwmethoden
   d) Vanwege de gedifferentieerde wijkopzet

5) Diverse spelers op de markt treden op als opdrachtgevers. Op dit moment zijn twee grote spelers op de nieuwbouwmarkt actief, en in de toekomst wordt de opkomst van een sterke derde speler verwacht, welke is dit?
   a) Commerciële instellingen
   b) Particuliere opdrachtgevers
   c) Non-profit organisaties
   d) De overheid

6) Wat is het verschil tussen direct en indirect beleggen in vastgoed?
   a) Bij indirect vastgoed heb je altijd een hoger rendement
   b) Voor direct beleggen heb je relatief gezien minder vermogen nodig
   c) Bij indirect beleggen heb je zelf de zeggenschap over het beleid
   d) Bij indirect beleggen ben je flexibeler en heb je relatief minder kennis nodig

7) De toegelaten instellingen moeten hun inspanning primair richten op zes verantwoordingsgebieden. Welke van de onderstaande mogelijkheden hoort hier niet bij?
   a) Stimuleren van eigen woningbezit
   b) Passend huisvesten van de doelgroep
   c) Betrekken van de huurders bij beheer en beleid
   d) Verlenen van zorg in relatie tot wonen

8) De woning is een vastgoedobject. En heeft daardoor een aantal specifieke kenmerken. Welke zijn dit?
   a) Spijkervast, lange levensduur, geen voorraadvorming, lange ontwikkelingstijd
   b) Plaatsgebondenheid, lange levensduur, hoge investeringen en lange ontwikkelingstijd
   c) Trendgevoelig, onroerend goed en lange ontwikkelingstijd
   d) Plaatsgebondenheid, voorraadvorming, lange productietijd en korte levensduur

9) Welke typen onderhoud kunnen worden onderscheiden?
   a) Woningonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud
   b) Gepland, niet gepland onderhoud en verbetering
   c) Klachten onderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud
   d) Onderhoud, verbetering en planmatig onderhoud

10) Welke partijen vervullen de beheerfunctie op de woningmarkt?
   a) Managementorganisatie, overheid, belegger en eigenaar/gebruiker
   b) Eigenaar/gebruiker, belegger en corporatie
   c) Eigenaar/gebruiker, corporatie, belegger en vastgoedmanagementorganisatie
   d) Overheid, belegger en eigenaar/gebruiker

11) Hortulanus (1996, 1998) heeft zich gebogen over de definiëring van het begrip leefbaarheid. Welke definitie is niet van hem afkomstig?
   a) Leefbaarheid is de tevredenheid van de bewoners met hun woonomstandigheden
   b) Leefbaarheid is de mate waarin een individu in staat is om vorm te geven aan zin of haar eigen dagelijkse leefsituatie
   c) Leefbaarheid is een goede woningvoorraad, toegankelijkheid en bruikbaarheid van voorzieningen en goede sociale verhoudingen
   d) Leefbaarheid is schoon, heel en veilig, gezond, goede voorzieningen en een goede inkomenssituatie

12) Eén van de functies van het wonen is de *controlefunctie*, deze hangt samen met
   a) Zeggenschap, regulering woonlasten, vermogensvorming en risico
   b) Zeggenschap, eigendomsvorm, vermogensvorming en risico
   c) Regulering woonlasten, zeggenschap, keuzevrijheid en vermogensvorming
   d) Regulering woonlasten, eigendom, risico en keuzevrijheid

13) Kies het juiste alternatief
   a) Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is om in te blijven wonen wanneer er gezinsuitbreiding plaatsvindt
   b) Een levensloopbestendige woning is een woning die bouwtechnisch dusdanig goed is gebouwd dat deze gedurende zijn gehele levensloop niet of nauwelijks onderhouden hoeft te worden
   c) Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is om in te blijven wonen wanneer de bewoner toenemend last krijgt van lichamelijke ongemakken
   d) Een levensloopbestendige woning is een woning waarvan per definitie alle vertrekken gelijkvloers gelegen zijn.

14) Stichtingskosten van een woning bestaan uit de volgende belangrijke bestandsdelen:
   a) Grondkosten, aanneemsom en bouwkosten
   b) Directe kosten, indirecte kosten, bouwkosten en bijkomende kosten
   c) Grondkosten, aanneemsom en architectenkosten
   d) Grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten

15) Er zijn twee toetsingskaders voor de kwaliteit van de woning: het bouwbesluit en 'woonkeur'. Welke stelling is juist?
   a) Alleen 'woonkeur is voorgeschreven en het bouwbesluit is optioneel
   b) Beide zijn optioneel
   c) Beide zijn door de wetgever voorgeschreven
   d) Alleen het bouwbesluit is voorgeschreven en 'woonkeur' is optioneel

16) Wat zijn de gevolgen van de verschuiving van een aanbieders- naar een vragersmarkt?
   a) Architect krijg meer invloed
   b) Er ontstaat meer leegstand
   c) De keuzevrijheid voor de huurder neemt toe
   d) Aanbieder kan volstaan met technisch beheer

17) In welke periode zijn veel portiek etage flats gebouwd?
   a) Voor 1945
   b) In de jaren 50
   c) In de jaren 60
   d) In de jaren 70

18) Het gemiddelde exploitatieresultaat uit de reguliere bedrijfsvoering in de sociale huursector is gering. Het grootste deel van een positief bedrijfsresultaat komt voort uit:
   a) huurinkomsten uit de bedrijfsreserve, de onderhoudsvoorziening en verkoop van huurwoningen
   b) rente-inkomsten uit de bedrijfsreserve, de onderhoudsvoorzieningen en aankoop van woningen
   c) rente-inkomsten uit de bedrijfsreserve, de onderhoudsvoorzieningen en verkoop van huurwoningen
   d) rente-inkomsten uit de bedrijfsreserve, subsidies en verkoop van huurwoningen

19) De huishoudenscyclus bestaat uit vier fasen. In twee fasen blijken huishoudens naar verhouding meer te willen huren dan kopen. In welke twee fasen is dat?
   a) In de 1^{e} en 4^{e} levensfase
   b) In de 2^{e} en 3^{e} levensfase
   c) In de 1^{e} en 3^{e} levensfase
   d) In de 2^{e} en 4^{e} levensfase

20) Wat verstaan we onder 'keuzebiografie'
   a) Een lid van een huishouden maakt keuzen op basis van huwelijk, het krijgen van kinderen en een vaste arbeidsplaats
   b) Een lid van een huishouden maakt keuzen onder invloed van emancipatie en individualisering
   c) Een lid van een huishouden maakt keuzen op basis van traditionele waarden en normen
   d) Een lid van een huishouden maakt keuzen op basis van zijn inkomen en opleiding

21) De volgende factoren hebben invloed op de exploitatie. Kruis de factoren, die een positieve invloed hebben in de linker kolom aan en de factoren die een negatieve invloed hebben in de rechter kolom aan.

		Factoren met een positief resultaat op de exploitatie	Factoren met een negatief resultaat op de exploitatie
a.	Een relatief grote huurverhoging	◻	◻
b.	Op lange termijn hoge reële rente	◻	◻
c.	Een levensduur langer dan 50 jaar	◻	◻
d.	Een slechte marktpositie	◻	◻
e.	Onderhoudskosten lager dan inflatie	◻	◻

22) Er wordt een onderscheid gemaakt naar profit en non-profit eigenaren. Kruis de volgende eigenaren aan in het vak waar ze thuis horen

		Profit eigenaren	Non-profit eigenaren
a.	Eigenaar/bewoners	◻	◻
b.	Gemeentelijke woningbedrijven	◻	◻
c.	Studenten huisvesting	◻	◻
d.	Corporaties	◻	◻
e.	Huisjesmelkers	◻	◻
f.	Institutionele beleggers	◻	◻
g.	Particuliere beleggers	◻	◻
h.	Handelaren	◻	◻

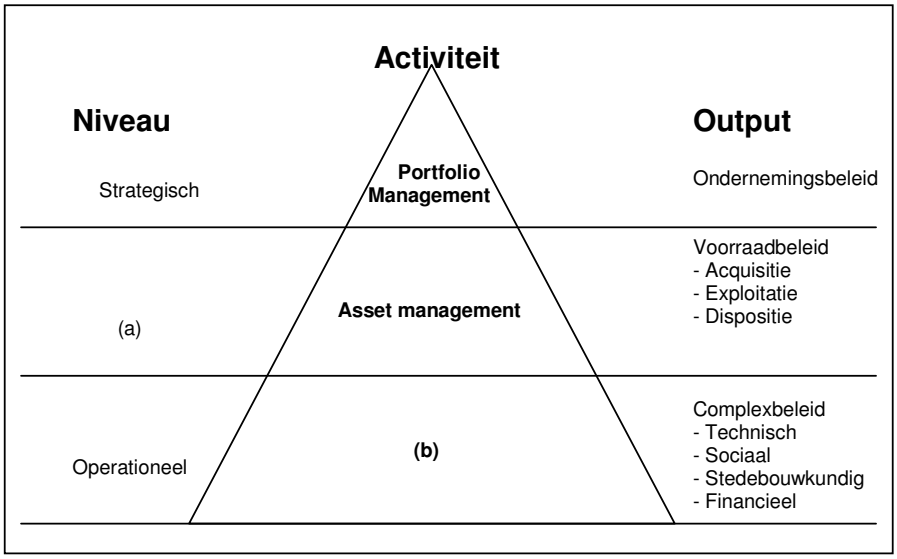
23) Niet alle typen wijken hebben dezelfde beheerproblemen. Plaats de genoemde typen in volgorde van problemen in de tabel op de volgende bladzijde. De wijken met de minste problemen op a, die met de meeste op f.
   - Type 1: wijken met laagbouw en middelhoogbouw (1945-1960)
   - Type 2: wijken met een menging van bouwhoogten (jaren 60)
   - Type 3: wijken met overwegend hoogbouw
   - Type 4: gevarieerde gestapelde laagbouwwijken (1974-1981)
   - Type 5: diversiteit en eenvoud (1982-1989)
   - Type 6: diversiteit en kwaliteit (1990-heden)

	Wijken in rangorde van problemen	
a.	.....	Minste problemen
b.	.....	
c.	.....	
d.	.....	
e.	.....	
f.	.....	Meeste problemen

24) De toevoeging van een nieuwbouwwijk, bijvoorbeeld een VINEX wijk, kan leiden tot selectieve migratie
   a) Door welke maatregelen in de bestaande wijken kan dit voorkomen worden?
   b) Wat kan er in de nieuwbouwwijk zelf gedaan worden?

	Antwoord
a.	....
b.	....

25) De onderstaande figuur geeft de vastgoedpiramide weer. Hierin zijn twee vakjes leeg gelaten, vul deze aan.



a.	
b.	

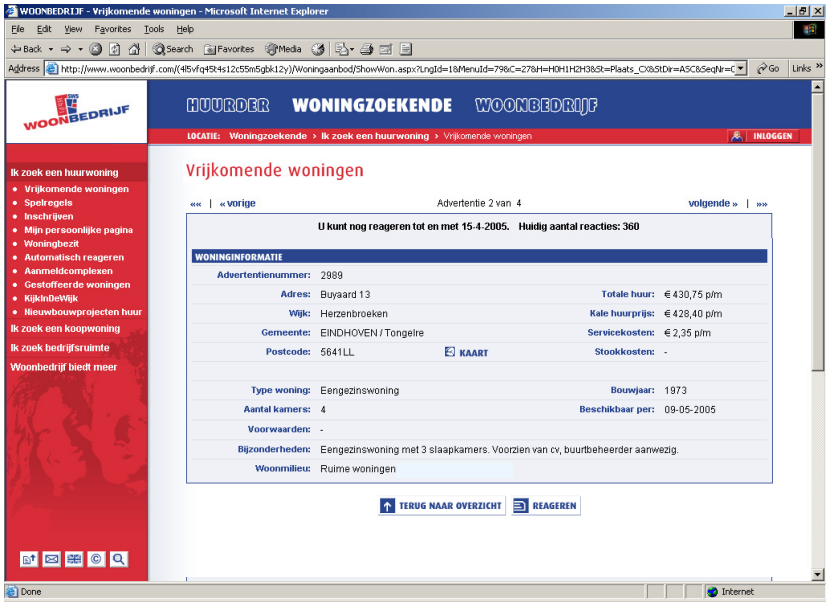
26) (zie ook bijlage 1 voor de plattegrond, bijlage 2 voor het woningwaarderingsstelsel)

Henk de Boer en Lea van Amerongen hebben net een kleine gekregen en willen binnenkort gaan verhuizen van hun appartementje naar een eengezinswoning. Op de website van het Woonbedrijf heeft Joop de volgende woning aan de Buyaard in Eindhoven gevonden (zie foto en webpagina afdruk).

De woning moet € 430,75 per maand gaan kosten. Joop wil narekenen of dit bedrag terecht is. Hij gebruikt het woonwaarderingstelsel om de puntenscore te berekenen en aan de hand hiervan de huurprijs te bepalen.

Er zijn 7 vertrekken verwarmd. Het betreft een privé ketel met warmwatervoorziening. Er zijn 4 vertrekken met een thermostatisch ventiel. Er is veilig hang- en sluitwerk aanwezig. Voordeur en ramen zijn goed zichtbaar en de verdieping is makkelijk te bereiken. Dubbel glas is voor 16,00m2 aanwezig, plus spouwisolatie. Er is geen vloer- en dakisolatie aanwezig. Privé buitenruimte:

Voortuin 16,00 m^2
Achtertuin 63,75 m^2



Het complex ligt in een visueel onaantrekkelijke buurt met weinig openbaar groen en krijgt daarom voor de woonomgeving 11 punten. De buurt bevindt zich op 1500 meter van het stadscentrum. Er zijn nauwelijks speelvoorzieningen voor kinderen, de kwaliteit is matig. Niet alleen de kinderen veroorzaken klachten, ook door relatief veel mensen wordt er geklaagd over het gedrag van buurtbewoners en burenoverlast. Het winkelcentrum in de buurt (afstand 150 meter) heeft af en toe te maken met problemen door het gedrag van jongeren. Al met al is het imago van de buurt matig, de buurt wordt geassocieerd met negatieve incidenten. Er is een bushalte bij het winkelcentrum in de buurt.
Er vindt geen puntenaftrek plaats voor hinderlijke situaties.

Maak de berekening voor Henk af m.b.v. de bijgevoegde puntentoekenning van het WWS (plattegrond in bijlage) en bepaal of de huurprijs die het Woonbedrijf rekent te hoog, te laag, dan wel precies goed is. Houd er rekening mee dat de puntprijs boven een bepaald aantal punten overgaat van 3,55 euro naar 3,88 euro

Antwoord

De puntprijs gaat boven de …… punten van 3,55 euro naar 3.88 per punt

De maximaal redelijke maandhuur is: € ……., dus het Woonbedrijf rekent een huurprijs
die *te laag / te hoog / precies goed** is
**doorstrepen wat niet van toepassing is*

27) Voor welk huishouden of welke huishoudens is de woning met de plattegrond uit de vorige vraag van de woning van Henk en Lea met een huurprijs van € 430,75 per maand geschikt?

a. Eenpersoonshuishouden met kind
b. Gezin met vier kinderen
c. Twee persoonshuishouden ouder dan 55 jaar met AOW
d. Startende tweeverdieners zonder kinderen

	Plattegrond is geschikt voor één of meer van de volgende huishoudens	Plattegrond is ongeschikt voor één of meer van de volgende huishoudens
a	……	……
b	……	……
c	……	……
d	……	……

28)
Lea is afgestudeerd aan de TU/e bij de leerstoel vastgoedbeheer en is benieuwd in hoeverre hun nieuwe woning past bij de doelgroep waartoe zij behoren. Ze weet dat ze samen met Henk en de kleine tot doelgroep 5 behoort, want dat zijn de kleine gezinnen.

Ze zoekt in haar studiespullen naar het dictaat van Vastgoedbeheer 1 en vindt daar de checklist om PMC's te berekenen. Ook vindt ze nog een complex uit de opgaven van de oefeningen en besluit te kijken of dit beter bij hun zou hebben gepast of niet.

Ga na welke van de twee complexen het beste aansluit op het vraagprofiel van Henk en Lea's doelgroep (5) en zodanig de beste PMC vormt. De prestatie van het complex kun je bepalen met de bijgevoegde checklist (bijlage 3) beoordelingsaspecten PMC's en de gegevens uit de vorige vraag over deze woning m.b.t. het WWS.

Complex: H																
Doelgroep: 5																
	Prestatie complex					*Sub*	*Prestatie doelgroep*					*Sub*	*Ver-schil*	*Weging*	*Score*	*gew. Gevr. Sc.*
Aspecten	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*		*1*	*2*	*3*	*4*	*5*					
Ontsluiting van de woning					5	5					5	5		4		
Aantal slaapkamers					5	5					5	5		2		
Grootte woonkamer					5	5				4		4		3		
Grootte bergruimte binnen			3			3					5	5		1		
Grootte tuin					5	5				4		4		0		
Grootte balkon/dakterras				4		4						0		0		
Gelijkvloersheid	1					1						0		0		
Verwarmingsinstallatie					5	5					5	5		2		
Isolatie van vloer, dak en gevels				4		4					5	5		2		
Beveiliging tegen inbraak				4		4					5	5		1		
Liftvoorzieningen						0				4		4		0		
Imago buurt				4		4					5	5		9		
Winkelvoorziening	1					1		2				2		1		
Afstand stadscentrum		2				2	1					1		0		
Speelvoorzieningen					5	5					5	5		1		
Congruentie woongedrag					5	5					5	5		4		
	Geboden prest.					58	*Gevraagde prest.*					60		*Totaal*		
													Procentuele overeenkomst			%

Complex: Woonbedrijf																
Doelgroep: 5																
	Prestatie complex					*Sub*	*Prestatie doelgroep*					*Sub*	*Ver-schil*	*Weging*	*Score*	*gew. Gevr.*
Aspecten	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*		*1*	*2*	*3*	*4*	*5*					*Sc.*
Ontsluiting van de woning											5	5		4		
Aantal slaapkamers											5	5		2		
Grootte woonkamer										4		4		3		
Grootte bergruimte binnen											5	5		1		
Grootte tuin										4		4		0		
Grootte balkon/dakterras												0		0		
Gelijkvloersheid												0		0		
Verwarmingsinstallatie											5	5		2		
Isolatie van vloer, dak en gevels											5	5		2		
Beveiliging tegen inbraak											5	5		1		
Liftvoorzieningen										4		4		0		
Imago buurt											5	5		9		
Winkelvoorziening								2				2		1		
Afstand stadscentrum							1					1		0		
Speelvoorzieningen											5	5		1		
Congruentie woongedrag											5	5		4		
	Geboden prest.						*Gevraagde prest.*					60		*Totaal*		
														Procentuele overeenkomst		%

Antwoord

Uit de berekening die ik hiervoor gemaakt en ingevuld heb, blijkt dat het complex van het Woonbedrijf *beter/slechter** aansluit bij de wensen van doelgroep 5 van Henk en Lea dan complex H uit Lea's dictaat.

**doorstrepen wat niet van toepassing is*

29)
Woningcorporatie het Woonbedrijf heeft voor 2005 voor dit complex een behoorlijk budget gereserveerd. De woningen zijn namelijk wel goed bewoonbaar en er is voldoende vraag naar, maar het Woonbedrijf streeft naar upgrading van haar portefeuille en nu is het de beurt aan stadsdeel Tongelre. Onder de geplande ingrepen bevinden zich onder meer het plaatsen van een nieuw en groter keukenblok, isolatie van vloeren en daken en het aanleggen van speelvoorzieningen voor kleine en grotere kinderen. Al met al is er omgerekend 5000 euro per woning gereserveerd voor deze ingrepen, wat over 2 jaar moet worden afgeschreven.

Henk en Lea gaan € 430,75 per maand voor hun woning betalen, maar hebben nu gehoord van de upgrading. Met dergelijke ingrepen in het verschiet, zijn ze bang dat de huur toch nog hoger zal worden. Bereken wat de nieuwe maandelijkse kosthuurprijs per woning zal zijn na het onderhoud wanneer de onderstaande gegevens bekend zijn. Krijgen Henk en Lea een huurverhoging? Ook gegevens en uitkomsten van eerdere rekenopgaven mogen gebruikt worden.

Kapitaallasten jaarlijks:	3000	euro
Beheerkosten jaarlijks:	200	euro
Belasting en reserve:	200	euro

Het streven van het Woonbedrijf is om de huur niet te verhogen, mits ze het jaarlijkse exploitatieresultaat minimaal neutraal kunnen houden.

Antwoord:

De kostprijshuur is ……/maand

Henk en Lea gaan per maand € …… betalen.

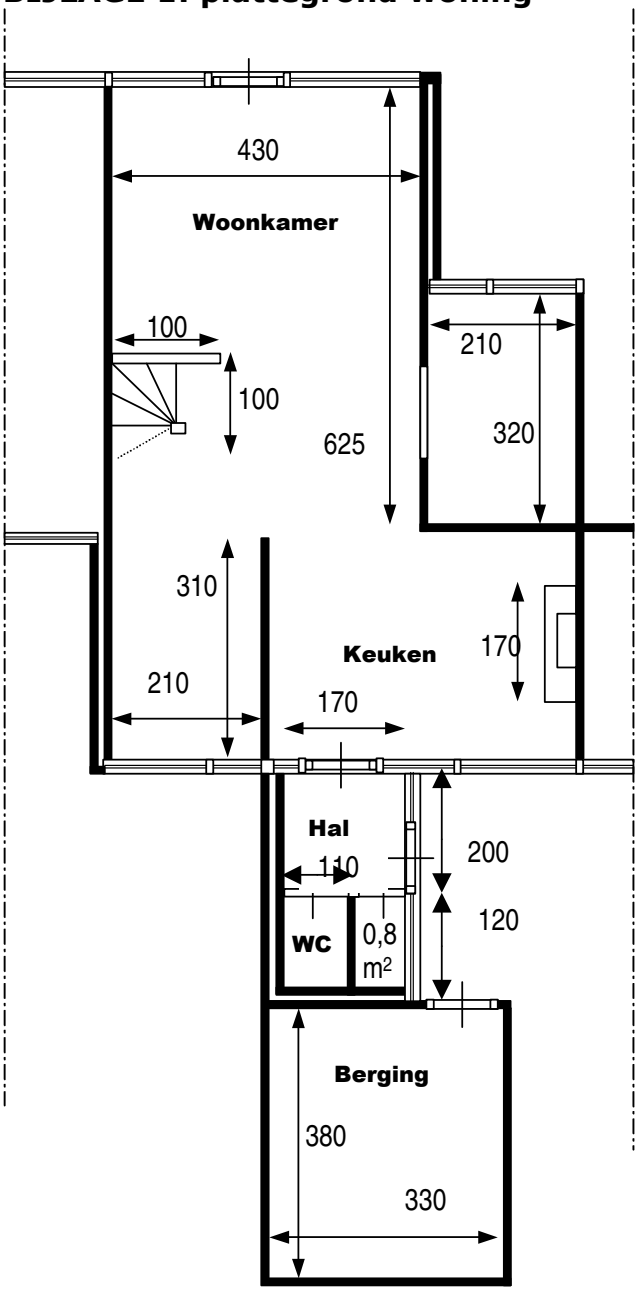
Mag hun deze prijs in rekening gebracht worden*? *Ja / Nee,* want ……

……..

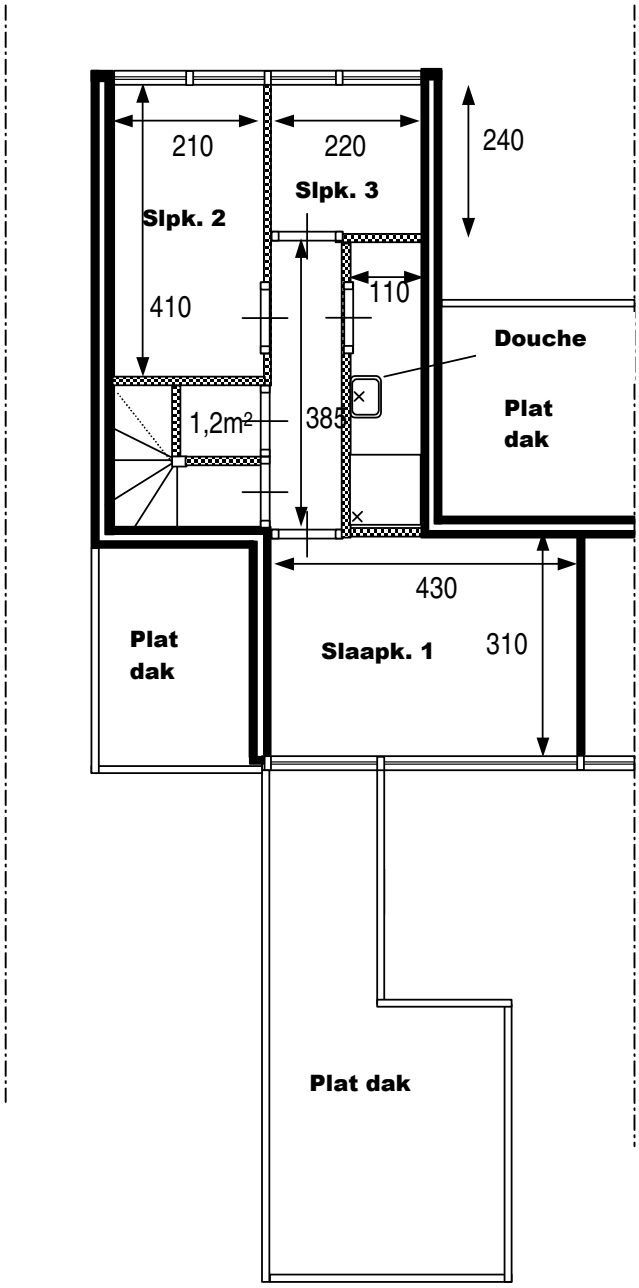
……..

**doorstrepen wat niet van toepassing is*

BIJLAGE 1: plattegrond woning



Begane grond


210
220
240
Slpk. 3
Slpk. 2
410
110
Douche
1,2m²
385
Plat
dak
430
Plat
dak
Slaapk. 1
310
Plat dak

Verdieping

BIJLAGE 2: woningwaarderingsstelsel

Puntentelling woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel

1	**Oppervlakte van vertrekken:** (woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m2
2	**Oppervlakte overige ruimten:** (bijkeuken, berging, zolder, garage)	3/4 punt per m2
3	**Verwarming:**	
	per verwarmd vertrek	2 punten
	privé-ketel in de woning	3 punten
	privé hoog-rendementsketel	5 punten
	collectieve hoog-rendement stookinstallatie	1 punt
	thermostatische ventielen (radiatorkranen) (maximaal 2 punten)	per vertrek 1/4 punt
	verwarmingselement(en) buiten vertrekken (maximaal 4 punten)	per ruimte 1 punt
4	**Warmte-isolatie:**	maximaal 15 punten
	Dubbel glas	0.4 punt/ m^2
	Spouwisolatie	1 punt
	Dakisolatie	1 punt
	Gevelisolatie	1 punt
5	**Keuken:**	
	lengte aanrecht: tot 1 m	0 punten
	1 tot 2 m	4 punten*
	2 m en meer	7 punten*
	*maximaal verdubbeling i.v.m. kwaliteitsbijtelling	
6	**Sanitair:**	
	toilet	3 punten
	wastafel	1 punt
	douche	4 punten*
	bad	6 punten*
	bad/douche	7 punten*
	* maximaal verdubbeling i.v.m. kwaliteitsbijtelling	
6a	**Woonvoorzieningen voor gehandicapten:** per 227 euro van door de verhuurder aan de voorziening bestede kosten:	1 punt
7	**Veroudering:**	
	aftrek wegens ouderdom	n.v.t.
8	**Privé buitenruimten:**	
	tot 25 ml	2 punten
	25 tot 50 M2	4 punten
	50 tot 75 M2	6 punten
	75 tot 1 00 M2	8 punten
	100 m2 en meer	10 tot 15 punten
	géén privé buitenruimte:	**af:** 5 punten
	carport	2 punten
9	**Woonvorm**	
	Eengezinshuizen:	
	vrijstaande woning	17 punten
	hoekwoning	15 punten
	tussenwoning/eindwoning	12 punten

Woningen in meergezinshuizen:

	met lift	**zonderlift**
begane grond	6 punten	6 punten
1 e verdieping	5 punten	3 punten
2e verdieping	4 punten	1 punt
3e verdieping	4 punten	0 punten
4e verdieping en hoger	4 punten	0 punten

	16 of minder woningen per liftschacht:	2 punt/woningextra
	Duplex: bovenwoning benedenwoning	 1 punt 4 punten
10	**Woonomgeving:** (voor beoordeling zie eerder genoemde criteria)	maximaal 25 punten
11	**Hinderlijke situaties:**	**af:** max. 20 punten

12 **Bijzondere voorzieningen:** Uitsluitend bij serviceflatwoningen
bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11 toegekende punten

BIJLAGE 3: Product Markt Combinaties

1 Ontsluiting van de woning (voor eengezins en meergezinswoningen)

- woning met een eigen ontsluiting
- voordeur aan portiek
- voordeur aan gesloten galerij
- voordeur aan open galerij
- anders

2 Aantal slaapkamers

- 4 of meer
- 3
- 2
- 1
- 0

3 Grootte woonkamer

- > 30 m²
- 25 - 30 m²
- 21 - 25 m²
- 18 - 21 m²
- < 18 m²

4 Grootte van de bergruimte in de woning (gangkast(en), kelderkast)

- > 4 m²
- 3 tot 4 m²
- 2 tot 3 m²
- 1 tot 2 m²
- < 1 m²

5 Grootte en bruikbaarheid tuin

- > 100 m2
- 75 t/m 100 m2
- 50 t/m 75 m2
- 25 t/m 50m2
- < 25 m2

6 Grootte balkon/dakterras (ook voor eengezinswoningen invullen)

- > 8 m²
- 5 - 8 m²
- 3 - 5 m²
- < 3 m²
- geen balkon/dakterras

7 Is de woning geheel gelijkvloers?

- ja, alle vertrekken zijn gelijkvloers
- nee, een aantal vertrekken bevindt zich op de verdieping

8 Verwarmingsinstallatie

- individuele HR/VR-ketel met warmwatervoorziening
- individuele HR/VR-ketel zonder warmwatervoorziening
- collectieve CV met warmwatervoorziening
- collectieve CV zonder warmwatervoorziening
- geen CV

9 Isolatie van dak, vloer en gevels

- gevels, dak en vloer geïsoleerd
- gevels en dak geïsoleerd
- gevels geïsoleerd, dak niet
- dak geïsoleerd, gevels niet
- dak en gevels niet geïsoleerd, vloer al dan niet

10 Beveiliging tegen inbraak

- veiligheids hang- en sluitwerk aanwezig, ramen en voordeur goed zichtbaar en verdieping niet eenvoudig bereikbaar
- veiligheids hang- en sluitwerk aanwezig en ramen en voordeur goed zichtbaar
- veiligheids hang- en sluitwerk aanwezig
- geen veiligheids hang- en sluitwerk, ramen en voordeur wel goed zichtbaar
- geen veiligheids hang- en sluitwerk, ramen en voordeur niet goed zichtbaar

11 Liftvoorziening (meergezinswoningen)

- lift stopt op elke entreelaag, gem. loopafstand < 30 m
- lift stopt op elke entreelaag, gem. loopafstand > 30 m
- geen lift bij 2 woonlagen of lift stopt niet op elke entreelaag
- geen lift bij 3 woonlagen
- geen lift bij 4 woonlagen

12 Imago buurt

- het imago is zeer goed, de buurt wordt geassocieerd met ideale leefbaarheid
- het imago is redelijk goed, de buurt wordt geassocieerd met incidentele positieve gebeurtenissen
- het imago is normaal
- het imago is matig, de buurt wordt geassocieerd met negatieve incidenten
- het imago is slecht, de buurt wordt geassocieerd met problemen

13 Winkelvoorziening

Vanuit het bereik van winkelcentra is, toegespitst op de foodvoorzieningen, bezien welke delen van de stad eventueel onderverzorgd zijn.

- Winkelvoorzieningen binnen het betreffende gebiedje, danwel in de onmiddellijke nabijheid
- Binnen een straal van 500m van buurtcentrum / meerdere buurtsteunpunten
- gehele buurtje binnen een straal van 1000m van buurtcentrum / buurtsteunpunt c.q. steunpunt binnen bereik
- onderverzorgd doch binnen bereik van de rijdende winkel c.q.vanuit relatief hoog autobezit geen probleem
- Onderverzorgd

14 Afstand tot stadscentrum

- < 5000m
- 500 - 1000m
- 1000 - 1750m
- 1750 - 3000m
- > 3000m

15 Speelvoorzieningen

Via confrontatie van kindertal en voorzieningenniveau is bezien in welke delen van de stad er sprake is van een normatieve tekortsituatie.

- voorzieningen voor zowel oudere als jongere jeugd aanwezig, goed bereikbaar en relatief goed ingericht
- voorzieningen wel aanwezig doch niet optimaal bereikbaar of minder goed ingericht
- niet problematisch tekort in verband met beperkt draagvlak
- tekortsituatie (of slechte bereikbaarheid) voor één van de doelgroepen
- tekortsituatie voor alle doelgroepen

16 Congruentie woongedrag

Baseren op: het aantal klachten over het gedrag van buren (geeft een indicatie van zowel de overlast als de tolerantie in een complex).

- er zijn nauwelijks of geen klachten bekend
- incidenteel wordt er geklaagd over het gedrag van buurtbewoners; over echte burenoverlast wordt zelden of nooit geklaagd
- incidenteel komen klachten binnen over het gedrag van buurtbewoners en over burenoverlast
- door een aantal mensen wordt regelmatig geklaagd over het gedrag van buurtbewoners en over burenoverlast
- door relatief veel mensen wordt regelmatig geklaagd over het gedrag van buurtbewoners en over burenoverlast