

## Notitie bij agendapunt “PKVW(onen) en PKVC(omplex)”

### Wat is de uitdaging ?

Vesteda heeft de afgelopen jaren al stevige stappen ondernomen om van de huurwoningen in Mijndenhof een veilige woning te maken wat betreft preventie tegen inbrekers.

Die op dit moment al gerealiseerde maatregelen zijn:

1. een stevige voordeur met een driepuntsslot met twee-sters-kwaliteit
2. drie cilinders (2 sterren) volgens het PKVW keurmerk
3. hufferbestendige verlichting in de brandgangen

De HuurdersBelangenVereniging (HBV) Mijndenhof heeft in het kader van het project Veilig Wonen in onze wijk van de stadsdeelraad in zes woningen een inspectie en preventieadvies laten uitbrengen door Zone3.



Mijndenhof heeft duidelijk de belangstelling van het stadsdeel wat betreft een veilige woonomgeving. Het stadsdeel <sup>1</sup> heeft aan Zone3 de intentie aangegeven de mogelijkheden voor PKVC of zelfs PKVO (Politie Keurmerk Veilig Omgeving) te onderzoeken. Hiertoe is het bereid een advies van de landelijke beoordelingscommissie te betalen.

Zone3 is een officieel erkend PKVW bedrijf en denkt proactief mee met de HBV Mijndenhof.

---

<sup>1</sup> André Meijer en Marc Remmers

Project manager, Onno van der Vlerk en Assistent projectleider Rob Bertrand zijn tijdens de jaarvergadering van de HBV Mijndenhof 2010 uitgenodigd geweest om een presentatie te houden.

Tevens zijn de projectleider Veilig Wonen, Hans Kluijtmans en de buurtregisseur, Hans Ackermans aanwezig geweest bij de jaarvergadering om eveneens een presentatie te houden over inbraakpreventie.

PKVW betekent op hoofdlijnen, dat het huis voor tenminste drie minuten inbraakwerend is en dat er rookmelders zijn geïnstalleerd.

PKVC gaat verder en betekent, dat er - naast een percentage van 60 % van de woningen in een complex met PKVW - er ook preventieve maatregelen om en rond het complex worden genomen om inbrekers te weren. Door de afgelopen verstrating zijn veel van deze maatregelen in ons complex al genomen, zoals een goede verlichting en overzichtelijke paden met laag struikgewas.

Uit de PKVW inspecties en preventie adviezen tot nu toe, maakt Zone3 op, dat de aanpassingen in de huurwoningen van Vesteda in de Mijndenhof 400- 500 euro aan aanpassingen vraagt.

Een PKVW keurmerk is 10 jaar geldig.

Deze aanpassingen spitsen zich hoofdzakelijk toe op een goede verlichting gecombineerd met het hang- en sluitwerk ,de benodigde rookmelders en het PKVW keurmerk (50 euro).

Het Politie Keurmerk Veilig Complex (PKVC) voor de Vestedawoningen vraagt naast 60 % PKVW nog een inspanning voor de inbraakwerendheid van de schuur in de vorm van een goede verlichting gecombineerd met het juiste hang- en sluitwerk (3 minuten inbraakwerend).



Daarnaast dient er:

- een beheerplan en toezicht (bv hondenbezitters inzetten) voor de Vesteda woningen te komen
- plaatsen van een spiegel bij onoverzichtelijke hoeken en verlichting
- verwijderen van graffiti en zwerfvuil (kan onderdeel zijn van het beheerplan)

Door de recente verstrating is een groot deel van het complex van Vestedawoningen al aan de gestelde eisen voor een PKVC. Aanpassingen om te komen tot het PKVC zullen naar schatting een aanvullende 50 – 100 euro gaan kosten.

### **De business case**

Indien Vesteda bij 100 woningen (er zullen altijd weigeraars blijven) de PKVC bij Zone3 laat uitvoeren, dan kost dat bij een schatting van de totaal kosten voor een PKVC van 500 euro per woning in totaal 50.000 euro.

Uit de mini-enquete tijdens de jaarvergadering bleek, dat er de afgelopen 10 jaar:

4 x is ingebroken via bovenlichtje;  
2 x via de glaslatten van het tuinraam;  
5 x via de tuindeur;  
2 x via het keukenraam ingebroken te zijn.  
Totaal 13 keer inbraak in het huis

Verder was er minimaal 4 x in de schuur ingebroken.

Bij een aanwezigheid van bewoners van 30 woningen betekent dit voor de 109 woningen, dat via een voorzichtige extrapolerende schatting, dat er 40 keer ingebroken zal worden in de woningen, de komende 10 jaar en 10 keer in de schuur. Totaal 50 inbraken de komende 10 jaar.

Indien de schade van een inbraak op gemiddeld 250 euro wordt geschat, betekent dit voor de verhuurder een schadepost van  $50 \times 250 = 12.500$  euro

Bij verloop van mensen die (bijv. als gevolg van criminaliteit) weggaan, is er altijd een schadepost van minimaal één maand geen huur. De huur wordt gesteld op 700 euro. Met een verloop van 10 mensen per jaar is dat een schadepost van  $10 \times 700$  euro = 7.000 euro en per 10 jaar 70.000 euro. De verwachting is dat een PKVC het verloop met de helft reduceert – een besparing dus van  $70.000/2 = 35.000$  euro

Bij verkoop van de woningen door Vesteda is de verwachting dat de verkoopprijs met 5 % zal toenemen. Bij een verkoopprijs van 200.000 euro is dat 10.000 euro.

Totale inkomsten door PKVC:

Verminderde inbraak	12.500
Verminderd verloop	35.000
Verkoopprijs	10.000
	----- +
Totaal	57.500

Bij een investering van 50.000 euro wordt er door Vesteda de komende 10 jaar 57.500 euro terugverdiend.

Naast deze winst in euro's is er ook een niet onbelangrijke winst in imago voor Vesteda aan verbonden. Het effect van een Politie Keurmerk Veilig Complex maakt mooie sier met de vooraanstaandheid en klantgerichtheid van Vesteda. Een PKVC in de Bijlmer zuidoost zal een unicum zijn. Vesteda staat hiermee vooraan.



## Wat vragen wij

Wij vragen aan Vesteda, dat:

1. men de klus afmaakt voor wat betreft de inbraakpreventie en een leefbaar woonomgeving (doorpakken);
2. zij bij 100 woningen het PKVW laat uitvoeren bij Zone3 voor 400 - 500 euro per woning (inkoppen);
3. zij vervolgens gaat voor het PKVC van het complex Mijndenhof voor 50 – 100 euro aanvullende kosten (excelleren).

De HuurdersBelangenVereniging Mijndenhof.