

# onderhoudsvisie en meerjarenbegroting

SLS Wonen besteedt veel aandacht aan het onderhoud van haar panden. Wij streven daarbij naar een optimale staat van onderhoud voor ons bezit. Om dit te realiseren werken wij met een onderhoudsvisie en een meerjarenbegroting. In dit leaflet lichten wij deze toe.



**Onderhoudsvisie** > SLS Wonen heeft veel panden in bezit. Ons onderhoud is erop gericht om complexen voortdurend in goede conditie te houden. Door het snel en tijdig herstellen van gebreken, het goed conserveren van houtwerk en het uitvoeren van preventief onderhoud kan het verouderingsproces nagenoeg tot stilstand worden gebracht. Door een doelmatige aanpak van het onderhoud gaan wij er vanuit dat in de komende vijftig jaar geen grootschalige renovatie als gevolg van de onderhoudsstaat, nodig is. Wèl kan het noodzakelijk zijn tussentijds grotere onderdelen van een gebouw, zoals keukens, sanitair en installaties, te vernieuwen. Dergelijke investeringen worden meegenomen in onze meerjarenplanning (zie hiernaast).

**Cyclus** > In het kader van het planmatig onderhoud wordt een complex om de drie jaar uitgebreid geïnspecteerd. Op basis van deze inspecties wordt per complex geïventariseerd welk onderhoud wanneer nodig is. Tevens vormen de inspecties de basis voor de begroting van het noodzakelijke onderhoud in het direct daarop volgende jaar.

**Innovatie** > Onderhoud aan gebouwen is een proces dat voortdurend in beweging is; er komen regelmatig nieuwe producten op de markt, elk jaar zijn er veranderingen in de bouwwetgeving en de nieuwe ontwikkelingen en trends zullen in de komende decennia elkaar snel opvolgen. SLS Wonen blijft continu op de hoogte van deze veranderingen en ontwikkelingen. Hierdoor voldoet ons onderhoudsprogramma altijd aan de juiste eisen en kunnen we, indien haalbaar,

innovatieve oplossingen inzetten bij het verhelpen van onderhoudsproblemen.

**Meerjarenplanning** > Om het onderhoud van onze panden in kaart te brengen, maken wij op basis van onze onderhoudsvisie en de driejaarlijkse inspecties een meerjarenplanning. Met de onderhoudsvisie leggen wij de kaders vast voor het na te streven onderhoudsniveau van onze complexen en de wijze waarop we dit vertalen in de begrotingen.

De visie wordt voor een aantal jaar vastgesteld. Voor elk complex weten we per bouwdeel of installatiedeel wat de levensduur, de vervangingsdatum en de frequentie van vervanging is. Al deze gegevens hebben wij vertaald in de meerjarenplanning. Dankzij deze planning hebben wij een goed inzicht in het onderhoud en de onderhoudsmomenten van ons bezit en de kosten waarmee in de toekomst rekening moeten worden gehouden.

**Mutatie- en klein storingsonderhoud** > Naast het grootschalig onderhoud dat vastgesteld is in onze meerjarenplanning, hebben wij ook te maken met dagelijks onderhoud van onze panden. Dit is onderhoud dat gepleegd moet worden naar aanleiding van mutaties of kleine storingsmeldingen van onze klanten en het onderhoud dat nodig is bij mutatie van een woning. Medewerkers van het Servicebureau herstellen zelf de kleine gebreken of huren voor grotere en/of complexere herstelwerkzaamheden derden in.

**SLS Wonen** Rapenburg 33, Leiden • tel: (071) 516 17 18 • e-mail: [info@slswonen.nl](mailto:info@slswonen.nl) • [www.slswonen.nl](http://www.slswonen.nl)

