

Evaluatie Politiekeurmerk Veilig Wonen

Amsterdam, 20 oktober 1997

J.E. Bruinink
T. Woldendorp
J.F.A.M. Krijnen (RIGO)

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Op 6 oktober 1995 is in Noordwijkerhout het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen ten doop gehouden. Met dit handboek, dat in opdracht van Politie Hollands Midden is ontwikkeld, wordt momenteel in verschillende gemeenten geëxperimenteerd. Om (ondermeer) inzicht te krijgen in hoe de verschillende marktpartijen met het handboek omgaan en welke aanpassingen het handboek behoeft, is door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en Politie Hollands Midden besloten om de ervaringen met het politiekeurmerk in vijf projecten in de regio Hollands Midden op te tekenen. Het betreft vier nieuwbouwprojecten in de gemeenten Sassenheim, Hillegom, Waddinxveen en Leiden alsmede een groot onderhoudsproject in de gemeente Noordwijkerhout. In onderliggende rapportage wordt door DSP in samenwerking met het RIGO, dat zich heeft beziggehouden met de meerkosten, verslag gedaan van deze ervaringen. De informatie uit deze rapportage zal worden gebruikt om het uiteindelijke doel van het experiment te verwezenlijken, namelijk de totstandkoming van een nationaal Keurmerk Veilig Wonen per 1 januari 1998, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande woningen.

1.2 Onderzoeksvragen en -opzet

In het evaluatieonderzoek staan drie *vragen* centraal.

- Hoe is het proces met betrekking tot het verkrijgen c.q. toepassen van het keurmerk Veilig Wonen verlopen? Hierbij gaat het om het hele proces, dus van initiatief om te gaan bouwen onder keurmerk tot aan toekenning van het keurmerk.
- Hoe worden de verschillende eisen uit het handboek beoordeeld door de betrokkenen? Hierbij gaat het er onder andere om of de eisen duidelijk en redelijk zijn, geen tegenstrijdigheden in zich hebben en praktisch toepasbaar zijn.
- Welke kostenconsequenties heeft het keurmerk met zich meegebracht? Het betreft hier het in kaart brengen van (eventuele) meerkosten als gevolg van toepassing van het keurmerk, zoveel mogelijk uitgesplitst naar de afzonderlijke eisen.

De nadruk in het onderzoek ligt duidelijk op de eerste vraag (het proces) en de laatste vraag (de kostenconsequenties). De tweede vraag (beoordeling eisen) krijgt verhoudingsgewijs minder aandacht, omdat het handboek - in de vierde, gewijzigde druk - reeds op tal van (inhoudelijke) punten is bijgesteld¹.

Er is gekozen voor de volgende *onderzoeksoopzet*:

- een projectgewijs groepsinterview met betrokkenen, waarbij het proces onderwerp van gesprek is²;

Noot 1 De bijstelling heeft overigens plaatsgevonden aan de hand van de eerste ervaringen uit de vijf experimenten. In totaal zijn 17 van de 55 prestatie-eisen gewijzigd, waarvan 12 echt inhoudelijk en 5 tekstueel.

Noot 2 Voor het project in Noordwijkerhout is geen gebruik gemaakt van een groepsinterview. Daarvoor in de plaats zijn (telefonische) interviews gehouden.

- een schriftelijke enquête onder betrokkenen, waarbij per eis wordt nagegaan of deze duidelijk, redelijk, niet tegenstrijdig en praktisch toepasbaar was in het concrete geval, of toepassing van de eis heeft geleid tot planwijzigingen en of die wijzigingen kostenconsequenties hadden³.

Partijen in beide ronden zijn achtereenvolgens de opdrachtgever oftewel aanvrager van het keurmerk, de architect, de preventie-adviseur van de politie en de gemeentelijk projectleider.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 tot en met 6 komen de vijf projecten aan bod, te weten Noordwijkerhout (hoofdstuk 2), Sassenheim (hoofdstuk 3), Hillegom (hoofdstuk 4), Waddinxveen (hoofdstuk 5) en Leiden (hoofdstuk 6). Tenslotte volgen in hoofdstuk 7 de conclusies en aanbevelingen.

Noot 3 Zie voor de schriftelijke enquête bijlage 1.

2 Noordwijkerhout

2.1 Het project

Het project betreft *groot onderhoud* in een buurt van 57 eengezinswoningen, 20 bejaardenwoningen en 41 garages in plan Wassenaar in de Zilk, behorende tot de gemeente Noordwijkerhout. In alle gevallen gaat het om sociale huurwoningen in de laagbouw. Belangrijke onderdelen van de onderhoudsingreep zijn ondermeer het vervangen van de houten kozijnen/deuren door kunststof gevelelementen en het aanpassen van de elektrische installatie.

De werkzaamheden zijn in maart 1995 gestart en in december 1995 afgerond.

2.2 Betrokken partijen

Rondom het verkrijgen van het politiekeurmerk zijn bij het project de volgende partijen of/en personen betrokken:

- woningstichting Antonius van Padua, eigenaar woningen en initiatiefnemer c.q. aanvrager van het politiekeurmerk;
- Westgeest Groep Architecten en Ingenieurs BV, verantwoordelijk voor (het ontwerp van) het groot onderhoudsplan;
- politie Duin en Bollenstreek Noord, preventie-adviseur;
- gemeente Noordwijkerhout, gemeentelijk projectleider;
- keurmerkcommissie van de politie.

2.3 Het proces

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is begin oktober 1994 door de woningstichting aangevraagd. De woningstichting wilde het keurmerk aanvankelijk verkrijgen op nieuwbouwproject de Clemenshof⁴, maar dat bleek in verband met de aanwezigheid van meergezinshuizen en een aantal onduidelijke ontwerponderdelen 'te ingewikkeld' voor een experiment met het (toen nog prille) keurmerk. Gekozen is toen voor het groot onderhoudsproject De Zilk, dat overigens op dat moment al in de fase van het definitief ontwerp verkeerde. Deze late introductie in het planproces bracht echter weinig problemen met zich mee. Alleen de ambtenaren c.q. projectleider van de gemeente voelden zich enigszins overdonderd, maar door de enthousiaste opstelling van de woningstichting, het vele voorwerk van de politie -onderstreept belang keurmerk voor alle betrokken partijen - en de steun van de (eigen) wethouder Ruimtelijke Ordening werden de bedenkingen weggenomen.

In totaal zijn er ten behoeve van het keurmerk zo'n 5 à 6 (bouw)planvergaderingen extra geweest. Dit had vooral te maken met het feit dat het voor alle partijen om 'iets nieuws' ging en dat er gewerkt moest worden met een handboek voor nieuwbouw terwijl het bestaande bouw betrof. Voor de preventie-adviseur van de politie was laatst genoemd punt ook de reden dat regelmatig de keurmerkcommissie geraadpleegd moest worden. Bepaalde aspecten uit het handboek bleken namelijk lastig te vertalen naar bestaande bouw. Toch was op zich het Handboek Politiekeurmerk Veilig

Noot 4 Als gevolg van de positieve ervaringen met het keurmerk in het proefproject De Zilk is momenteel het keurmerk ook aangevraagd voor het project Clemenshof.

Wonen voor alle betrokkenen duidelijk⁵. Het werken met het basis- en bonuspuntensysteem leverde niemand problemen op. De aanvrager en met name de architect bleken bovendien goed uit de voeten te kunnen met het in het handboek aangegeven overzicht van reeds geteste gevelelementen, ondanks dat het overzicht niet up to date was⁶.

Het groot onderhoudsplan zoals dat in eerste instantie met de preventieadviseur is besproken, schoot op een aantal onderdelen tekort om in aanmerking te komen voor het keurmerk. Door het plan op ondermeer de volgende, belangrijke punten aan te passen, is uiteindelijk de vereiste score (ruim) gehaald⁷.

- De bestaande voordeur kreeg een voorziening tegen openhengelen (G5, 100%-eis). Het betrof hier een eigen oplossing van de architect.
- Er zijn kozijnen in de kopgevels geplaatst (D10, 100%-eis). Dit kon uit financiële overwegingen niet overal, maar de keurmeester heeft hier flexibiliteit betracht.
- De verlichting (van de achterpaden) is verbeterd (D4, 60%-eis en D16, 100%-eis).
- De lange achterpaden zijn onderbroken (D11, 100%-eis).

Tijdens het planproces hebben de betrokkenen te maken gehad met een aantal factoren, die het proces min of meer hebben *bemoeilijkt*. Als belangrijkste factoren worden genoemd:

- Het beperkte aanbod van houten producten c.q. gevelelementen die aan de eisen van het keurmerk voldoen. In het project is daarom gekozen voor kunststof raamkozijnen. Aangezien de woningstichting voor de voordeuren geen kunststof wilde toepassen, zijn bij de eengezinswoningen de bestaande houten voordeuren gehandhaafd en voorzien van extra sloten conform de NEN 5088 en 5089. Voor de bejaardenwoningen heeft de woningstichting noodgedwongen een eigen voordeurkozijn ontworpen en geproduceerd⁸.
- De aanvankelijk terughoudende opstelling van de gemeente tegenover het keurmerk, mede doordat de gemeente zich overvallen voelde met 'iets nieuws' en twijfelde aan het nut van een handboek gericht op nieuwbouw dat moest worden toegepast op bestaande bouw. Hierdoor ontstonden bijvoorbeeld afstemmingsproblemen over de (inrichting van een veilige) buitenruimte. De gemeente staat nu overigens positief tegenover het keurmerk en draagt inmiddels bij aan andere projecten in Noordwijkerhout die ook onder keurmerk gebouwd (zullen) worden.
- Het niet mogen aantakken van de achterpadenverlichting op het openbare net. Dit probleem kon worden opgelost door de verlichting aan te sluiten op de (centrale) meter van de woningstichting, waarmee de stichting dus de kosten op zich nam.
- De beperkte financiële mogelijkheden, zowel bij de woningstichting als bij de gemeente. Hierdoor moest soms worden gezocht naar goedkopere en/of creatieve oplossingen, wat de (gebruiks)kwaliteit ervan niet altijd ten goede kwam.

Noot 5 De gemeentelijk projectleider heeft niet met het handboek gewerkt. Hij is enkel betrokken geweest bij zaken die activiteiten van gemeentezijde vroegen, zoals beplanting en (straat)verlichting.

Noot 6 Door de snelle ontwikkeling bij fabrikanten loopt de lijst in het handboek eigenlijk altijd achter.

Noot 7 Zie voor de ingevulde toetslijst bijlage 3.

Noot 8 Het voordeurelement voldoet weliswaar aan de eisen van het keurmerk, maar is voor de doelgroep (ouderen) niet echt gebruikersvriendelijk uitgevoerd. Zo hebben de kozijnen hoge onderdorpels, vergen de bijzetsloten de nodige gymnastische oefeningen van de oudere bewoners en is de patrijspoot in de deur zo hoog geplaatst, dat daardoor nauwelijks gekeken kan worden wie er voor de deur staat (bron: "Eerste politiekeurmerk voor bestaande buurt" in Renovatie & Onderhoud februari 1996).

Naast factoren die het proces hebben bemoeilijkt, zijn er volgens de betrokkenen ook factoren geweest die het proces hebben *vergemakkelijkt*. Als belangrijkste factoren worden genoemd:

- Een gedurende het bouwproces steeds groter wordend enthousiasme van betrokken partijen. De woningstichting trad meestal als intermediair op, die met name de architect en de politie dichter bij elkaar bracht. Er was goed en prettig contact tussen de betrokken partijen alsmede veel waardering voor elkaar.
- De soepele opstelling van de woningstichting. Tot op het laatst gaf de woningstichting de ruimte om nog zaken aan te passen, zoals het verbeteren van de glaslatten.
- Het kunnen raadplegen van een onafhankelijke partij (de Keurmerk-commissie) bij onduidelijkheden. Vooral in het begin was de behoefte aan een klankbord groot. De keurmerkcommissie is dan ook veelvuldig geraadpleegd.

Nu het project is afgerond en het keurmerk definitief is toegekend betekent dat niet, dat door alle betrokkenen voldaan achterover geleund kan worden. Juist nu zal het aankomen op goed beheer en handhaving, wat naar mening van de betrokkenen het volgende inhoudt:

- het op tijd onderhouden van de openbare ruimte door de gemeente;
- het opstarten van een buurtpreventie-achtig project met/door bewoners;
- regelmatige surveillance van de politie;
- snel en adequaat beheer door de woningstichting, met name inzake de verlichting.

Ook blijft er nog een taak weggelegd om de privéschuttingen van de bewoners aan te pakken. Veel schuttingen hebben horizontale delen en zijn daardoor makkelijk opklimbaar. De woningstichting geeft wel adviezen hoe het beter kan, maar kan niets afdwingen.

2.4 Beoordeling eisen

Vanuit hun ervaringen met het werken met het handboek hebben de betrokkenen hun visie gegeven op de punten duidelijkheid, redelijkheid, strijdigheid en praktische toepasbaarheid van de prestatie-eisen uit het handboek⁹. Daarbij betreft het alleen de eisen, die op het project van toepassing zijn. In bijlage 2 is een tabel opgenomen met eisen, die volgens de betrokkenen voor wat betreft de vier genoemde punten voor verbetering vatbaar zijn.

Op de in totaal 31 prestatie-eisen die van toepassing zijn op het project, blijken volgens de betrokkenen zes prestatie-eisen onduidelijk, drie onredelijk, drie strijdig en acht niet goed toepasbaar te zijn¹⁰. Wanneer de overlap eruit gehaald wordt, dan komt bijna de helft van de eisen (14 van de 31) voor verbetering in aanmerking.

Opvallend is dat er slechts drie eisen door meerdere betrokkenen op een of meerdere punten negatief beoordeeld worden: D4 (verlichting openbaar gebied), D10 (blinde muren) en D13 (schuren en bergingen bij eengezinswoningen). De overige eisen worden steeds door één partij genoemd. Meest omstreden eis is zonder twijfel D4, die door de projectleider van de gemeente, de preventieadviseur en de opdrachtgever tezamen op alle vier de punten verbetering behoeft. De preventie-adviseur is daarbij van mening, dat de prestatie-eis D4 best mag worden opgeschroefd van een 60%-eis naar een 100%-eis. Daarmee is D4 tevens de enige eis die door de

Noot 9 Zie bijlage 1 voor vragenlijst en de daarin opgenomen begripsomschrijving (duidelijkheid, strijdigheid, etc).

Noot 10 Voor de ingevulde toetslijst, zie bijlage 3.

betrokkenen te licht of te zwaar wordt bevonden¹¹. De architect blijkt overigens met deze eis (goed) uit de voeten te kunnen.

Van alle betrokkenen is het achtereenvolgens de preventie-adviseur die de meeste onduidelijkheid in de eisen ziet, de gemeentelijk projectleider die de meeste strijdigheid constateert en de opdrachtgever alsmede de architect die de meeste problemen hebben met de praktische toepasbaarheid van de eisen. Alleen de preventieadviseur geeft een aantal concrete opmerkingen c.q. wijzigingsvoorstellen, waarvan de belangrijkste zijn:

- bij D1 (parkeren in open lucht) zou in de tekst iets opgenomen kunnen worden over de relatie tussen autobezit en financieringscategorie woningen;
- D4 (verlichtingsplan openbaar gebied) en D16 (openbare verlichting) lijken veel op elkaar. Samenvoeging lijkt op z'n plaats;
- bij het onderdeel gebouw (G) mag meer aandacht uitgaan naar schuren en bergingen, en dan met name het hang en sluitwerk bij deze gebouw-onderdelen;
- bij G11 (beveiligingsverlichting) mag het begrip slagvast worden opgenomen.

2.5 Kostenconsequenties

In bijlage 4 staat een overzicht van de meerkosten, die met het experiment Politiekeurmerk Veilig Wonen in het project Noordwijkerhout gepaard zijn gegaan. In totaal bedragen de meerkosten voor het project ongeveer f 100.000,- (exclusief BTW maar inclusief 19% opslagen), wat neerkomt op circa f 1.300,- per woning¹².

De meerkosten zijn enerzijds het gevolg van het aanbrengen van *nieuwe* voorzieningen in het kader van het Keurmerk, dus voorzieningen die in het oorspronkelijke plan niet waren opgenomen. Anderzijds kunnen de meerkosten worden toegeschreven aan het *aanpassen* van de standaardvoorzieningen, dat wil zeggen de voorzieningen die wel in het oorspronkelijke plan waren opgenomen. Wanneer de meerkosten over deze twee categorieën worden verdeeld, dan heeft 83% van de meerkosten betrekking op nieuwe voorzieningen en 17% op het aanpassen van voorzieningen.

Wanneer de meerkosten van de voorzieningen worden uitgesplitst naar *woonomgeving* en *gebouw*, dan blijkt dat ongeveer een derde van de meerkosten betrekking heeft op de omgevingsvoorzieningen en circa tweederde op de gebouwvoorzieningen.

Wanneer tenslotte de hoogte van de meerkosten van de *afzonderlijke voorzieningen* met elkaar wordt vergeleken, dan blijkt dat 35% van de meerkosten betrekking heeft op het (nieuw en aangepast) bouwbeslag, 23% op verlichtingsvoorzieningen in het openbare gebied en 18% op beveiligingsverlichting aan de woningen. De resterende voorzieningen zijn dan samen goed voor 24% van de meerkosten.

Noot 11 Daarnaast geven de architect en de opdrachtgever nog aan, dat de 100%-eisen D3 (collectieve parkeergarages) en D8 (entree partij meergezinswoningen) teruggebracht mogen worden tot 60%-eisen. Beide prestatie-eisen zijn echter niet van toepassing op het project.

Noot 12 De woningstichting rekent deze meerkosten alsmede de totale kosten van de groot onderhoud-ingreep overigens niet door in de huur van de bewoners.

N.B. In de kostencalculatie is geen rekening gehouden met eventuele meerkosten die gepaard gaan met het ontwerpen, kiezen, bestellen, aanbrengen, etc. van de voorzieningen die in het kader van het keurmerk zijn genomen. Met andere woorden, de geïnvesteerde (extra) manuren zijn niet in de meerkosten opgenomen.

3 Sassenheim

3.1 Het project

Het project Charbonlaan in Sassenheim betreft een *nieuwbouwplan* voor 50 seniorenwoningen in zogenaamde stapelbouw en 6 eengezinswoningen. In 1994 is reeds met de bouw begonnen, in 1995 is het project als evaluatieproject voor het politiekeurmerk Veilig Wonen aangemerkt. Aangezien het project toen reeds in een te ver gevorderd was, kon niet meer aan alle ontwerpeisen worden voldaan. Toch is het gelukt om de belangrijkste woningeisen nog mee te nemen.

De in totaal 56 woningen zijn alle sociale huurwoningen.

Het project is begin 1996 afgerond.

3.2 Betrokken partijen

De volgende partijen en/of personen zijn bij het betrokken geweest bij het verkrijgen van het politiekeurmerk Veilig wonen:

- woningstichting Vooruitgang, eigenaar woningen en initiatiefnemer c.q. aanvrager van het politiekeurmerk;
- bureau voor Architectuur & Ruimtelijke Ordening Martini bv, verantwoordelijk voor het ontwerp van het project;
- politie Hollands Midden, district Duin en Bollenstreek Zuid, preventieadviseur;
- gemeente Sassenheim, medewerker bestuurlijke preventie;
- keurmerkcommissie van de politie.

3.3 Het proces

De eerste belangstelling voor het politiekeurmerk dateert van augustus 1994 toen het project nog in de fase van voorlopig ontwerp verkeerde¹³. Een raming van de meerkosten die met het verkrijgen van het Keurmerk gepaard zouden gaan (aan de hand van een voorlopige checklist!), was voor de aanvrager als ook de gemeente echter reden om er van af te zien. De raming kwam namelijk uit op f 75.000,- (inclusief aanpassing van enkele 60%-eisen) en dat werd door beide partijen op dat moment te hoog bevonden. Maar een paar maanden later valt de keus alsnog op het project Charbonlaan. Enerzijds bleek namelijk geen ander geschikt project voorhanden om met het keurmerk te experimenteren en anderzijds gaf een televisieprogramma over het keurmerk op de locatie Charbonlaan de gemeente (in casu B&W) een prikkel om extra gelden voor het project vrij te maken.

Het proces kwam na de 'valse start' betrekkelijk eenvoudig op gang, maar er was wel één belangrijk verschil in met de situatie van enkele maanden daarvoor. Het project was inmiddels in de fase van het definitief ontwerp aanbeland en daarmee bestekgereed. Gevolg was dat vitale onderdelen voor het keurmerk, zoals houten deur- en raamkozijnen met bijpassend hang-en sluitwerk, reeds waren besteld. Het testen van deze gevelelementen, een verplichting bij een zelf samengestelde combinatie van een kozijn en hang-en sluitwerk, leidde tot een negatief resultaat. Vervolgens bleek de bouwmarkt onvoldoende te beschikken over gangbare/betaalbare materialen om

Noot 13 Let op: op dat moment was ook het politiekeurmerk nog in het stadium van voorlopig ontwerp.

houten gevelelementen aan de eisen van het keurmerk te laten voldoen.

De in totaal 5 extra bouwteamvergaderingen ten behoeve van het keurmerk stonden zo voor een belangrijk deel in het teken van geschetst probleem. De vele inspanningen om alsnog het keurmerk te halen en de evenzovele teleurstellingen dat dit door het ontbreken van de juiste materialen niet lukte, leidde er tenslotte toe dat het probleem door de direct betrokkenen als overmacht werd beschouwd. De keurmerkcommissie zou dit toch ook in moeten zien en zich enigszins coulant moeten opstellen, zo waren de gedachten. Maar helaas, met het gereedkomen van het project blijkt dat de keurmerkcommissie nog steeds niet akkoord kan gaan met de gekozen gevelelementen. Voor de betrokkenen is dat zuur. Zij hebben het gevoel dat het maximaal haalbare is geïnvesteerd in veiligheid en het project daardoor flink is verbeterd. Maar de beloning daarvoor, te weten het verkrijgen van het keurmerk, blijft uit. Dat de woningstichting als aanvragende partij, maar ook de gemeente, het gevoel heeft een worst voorgehouden te hebben gekregen, blijkt nog eens duidelijk uit de basis waarop het proces destijds in gang is gezet: "Toe maar jongens, het is wel wat laat maar het moet kunnen"!

Het oorspronkelijke nieuwbouwplan schoot, naast de onderdelen G5 (voor-deur, 100%-eis), G6 (zij-en achterdeuren, 100%-eis) en G7 (balkondeuren, 100%-eis) waarop hierboven reeds is ingegaan, ook nog op een aantal andere onderdelen tekort om in aanmerking te komen voor het keurmerk. Door het plan op ondermeer de volgende, belangrijke punten aan te passen, is getracht het keurmerk te halen:

- het aanbrengen van 13 kozijnen in de kopgevels (D10, 100%-eis);
- het aanpassen van de erfscheidingen bij de seniorenwoningen met een hekwerk en een vliesgevel en bij de eengezinswoningen met een lage tuinmuur en pergola bij de twee hoekwoningen (D12, 100%-eis);
- aanbrengen van extra beveiligingsverlichting (G11, 100% eis);
- aanpassen van het bouwbeslag (G13, 100%-eis).

Tijdens het planproces zijn er factoren geweest, die het proces min of meer hebben *bemoeilijkt*. Als belangrijkste factoren komen naar voren:

- het keurmerk is in een (te) laat stadium in het planproces geïntroduceerd. Daardoor zijn verwachtingen rond het verkrijgen van het keurmerk geschapen. Nu het keurmerk uiteindelijk niet is verleend, heerst teleurstelling bij vooral de aanvrager en de gemeente;
- de bouwmarkt, die nog onvoldoende kan inspelen op gangbare/betaalbare houten gevelelementen die aan de eisen van het keurmerk voldoen;
- beperkte financiën, vooral bij de gemeente. Binnen deze financiële beperkingen moest er alles aan gedaan worden om het keurmerk te veroveren.

Naast de factoren die het proces hebben bemoeilijkt, zijn er ook factoren geweest die het proces hebben *vergemakkelijkt*. Als belangrijkste factoren kunnen worden genoemd:

- de positieve opstelling van de gemeente. Na enige aarzeling in het begin is de gemeente sociaal veilig ontwerpen erg belangrijk gaan vinden. Inmiddels worden aspecten uit het handboek al meegenomen in het Programma van Eisen bij drie andere nieuwbouwprojecten in de gemeente;
- de veelvuldige tussentijdse betrokkenheid van de keurmerkcommissie, die zich veel moeite heeft getroost om het probleem met de gevelelementen op te lossen;
- een centraal aanspreekpunt voor de gemeente in de persoon van de medewerker bestuurlijke preventie. Alle contacten liepen via deze persoon; hij vertaalde als het ware de eisen van het keurmerk naar de gemeentelijke afdelingen groen, verlichting, bouwen en wonen en civiele techniek;

- het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen was voor alle betrokkenen duidelijk. De werking van het basis- en bonuspuntensysteem heeft geen problemen opgeleverd en geen van de betrokkenen is van mening dat bepaalde 100%-eisen eigenlijk 60%-eisen zouden moeten zijn of omgekeerd. Verder bleek het prettig in 'noodgevallen' te kunnen terugvallen op informatie die "zwart op wit" staat.

Het project Charbonlaan is min of meer af, de bewoners wonen al in hun seniorenwoningen en ook de zes eengezinswoningen zijn bewoond. Het complex ziet er prima uit en lijkt geslaagd, alleen is het keurmerk niet verleend. De zaak is echter nog niet 'verloren'. Het keurmerk kan alsnog worden verkregen, maar de aanpassingen die dat met zich meebrengt kosten geld. Te veel geld, zo lijkt het, want de gemeente en de woningstichting zijn (nog) niet bereid de kosten te delen na alle reeds gedane investeringen ten behoeve van het keurmerk. Daarnaast speelt mee dat er vanuit de bewoners inmiddels andere aanvullende wensen zijn geuit die overigens los staan van veiligheid. Die wensen kosten ook geld. Zoals de situatie zich nu laat aanzien, heeft het keurmerk bij de woningstichting even niet meer de hoogste prioriteit.

3.4 Beoordeling eisen

Net als bij Noordwijkerhout is de betrokkenen bij het project Charbonlaan gevraagd de prestatie-eisen uit het handboek, die van toepassing zijn op het project, te beoordelen op de punten duidelijkheid, redelijkheid, strijdigheid en praktische toepasbaarheid¹⁴. Echter, door de late introductie van het keurmerk Veilig Wonen - het plan was al in de fase van het definitief ontwerp - heeft de architect niet zelf met het handboek gewerkt. Zijn beoordeling van de prestatie-eisen blijft derhalve achterwege. Voorts geven de medewerker bestuurlijke preventie en de woningstichting als aanvrager aan, dat zij geen mening hebben c.q. onvoldoende kennis hebben om de prestatie-eisen op voornoemde vier punten te beoordelen. Blijft over de preventie-adviseur van de politie, die als enige wel tot een beoordeling is gekomen.

Volgens beoordelingsgegevens van de preventie-adviseur zijn er 31 prestatie-eisen van toepassing op het project. Volgens de ingevulde toetslijst (zie bijlage 3) blijken dat er echter 29. De preventie-adviseur dicht 5 ontwerp-eisen aan het project toe die niet op de toetslijst voorkomen. Het betreft W6 (wijkontsluiting auto), W7 (wijkontsluiting fiets), V2 (twee-onder een kapwoningen), V5 (binnenterreinen) en B5 (buurtpreventie). Daarentegen zijn er drie ontwerp-eisen, die op de toetslijst staan aangegeven als van toepassing, maar die door de preventie-adviseur juist als niet van toepassing worden beschouwd. Hierbij gaat het om de ontwerp-eisen W2 (aansluiting op omliggende bebouwing), B3 (bewonersparticipatie) en G4 (erkers). Uit dit verschil in inzicht kan worden opgemaakt, dat de genoemde ontwerp-eisen kennelijk niet voor iedereen helder of vanzelfsprekend zijn.

Wanneer de beoordeling van de 31 prestatie-eisen door de preventie-adviseur in ogenschouw wordt genomen, dan blijkt dat geen enkele ontwerp-eis als onduidelijk, onredelijk, strijdig en niet goed toepasbaar is bestempeld.

Behalve de suggestie om de foto bij D12 aan te passen (de foto geeft niet de indruk dat de erfscheiding moeilijk overklimbaar is), geven de ervaringen van de betrokkenen bij het project Charbonlaan dus nauwelijks tot geen

Noot 14 Zie voor een begripsbeschrijving van de genoemde punten de vragenlijst in bijlage 1.

aanleiding tot verbetering van de prestatie-eisen.

3.5 Kostenconsequenties

In bijlage 4 staat een overzicht van de meerkosten, die met het experiment Politiekeurmerk Veilig Wonen in het project Charbonlaan in Sassenheim gepaard zijn gegaan. In totaal komen de meerkosten voor het project uit op iets meer dan een f 100.000,- (exclusief BTW, maar inclusief 19% opslagen). In de meerkosten zijn echter niet de extra kosten opgenomen, die (eventueel) nog gemaakt moeten worden om het keurmerk te halen. Om-trent de hoogte van die kosten lopen de meningen uiteen: in het gunstigste geval ruim f 15.000,-, in het ongunstigste geval zeker f 50.000,-.

Wanneer een onderscheid gemaakt wordt tussen meerkosten als gevolg van het aanbrengen van *nieuwe* voorzieningen en meerkosten als gevolg van het *aanpassen* van bestaande voorzieningen, dan blijkt dat van de totale meerkosten (exclusief de nog eventueel te maken extra kosten) 54% betrekking heeft op nieuwe voorzieningen en 46% op het aanpassen van voorzieningen. Mocht het keurmerk alsnog worden gehaald en gaan we daarbij uit van de maximale extra kosten die dat met zich mee brengt, dan komt de verhouding op 34% respectievelijk 66% te liggen.

Wanneer de meerkosten worden uitgesplitst naar *woonomgeving* en *ge-bouw*, dan blijkt in de huidige situatie dat (wederom) 54% van de meerkosten betrekking heeft op omgevingsvoorzieningen en 46% op gebouwvoor-zieningen.

Indien tenslotte de hoogte van de meerkosten van de *afzonderlijke voorzie-ningen* met elkaar wordt vergeleken, dan blijkt dat bijna de helft van de meerkosten (48%) is gaan zitten in nieuwe en aangepaste erfscheidingen. Daarnaast is het aanbrengen van nieuwe ramen in de kopgevels goed voor 28% en het aanpassen van het bouwbeslag voor 18% van de meerkosten. De resterende 6% van de meerkosten kan worden toegeschreven aan het aanbrengen van extra beveiligingsverlichting.

N.B. Net als bij het project in Noordwijkerhout alsmede ook bij de beschre-ven projecten hierna is in de kostenberekening geen rekening gehouden met de kosten van extra arbeid/manuren, die toegeschreven kunnen worden aan het extra werk dat in het kader van het politiekeurmerk Veilig Wonen is verricht. Deze kostenpost is voor Sassenheim vrij aanzienlijk, aangezien relatief veel tijd is gaan zitten in het (tevergeefs) aanpassen en testen van de houten deur- en raamelementen.

4 Hillegom

4.1 Het project

Het project "Bakkum" te Hillegom is een *nieuwbouwproject* van 93 woningen in de sociale huursector. Bij de helft van de woningen is sprake van stapelbouw (3- en 4 kamerappartementen), de andere helft betreft eengezinswoningen (in rijtjes). De nieuwbouwwoningen vervangen evenzoveel gesloopte woningen. Daarnaast zijn nog 33 woningen middels groot onderhoud aangepakt, overigens voordat het keurmerk voor de nieuwbouw werd aangevraagd. De regels van het keurmerk Veilig Wonen zullen, voorzover mogelijk, achteraf ook op deze gerenoveerde woningen worden toegepast¹⁵.

Met de daadwerkelijke bouw is in november 1996 begonnen. De eerste nieuwbouwwoningen zijn medio 1997 opgeleverd.

4.2 Betrokken partijen

Bij het project zijn de volgende partijen en/of personen betrokken:

- woningstichting PAGO, eigenaar woningen en initiatiefnemer c.q. aanvrager van het keurmerk;
- architectenbureau Henri Stol b.n.a. BV, verantwoordelijk voor het ontwerp van het project "Bakkum";
- politie Hollands Midden, district Duin en bollenstreek Noord, preventieadviseur;
- gemeente Hillegom, drie projectleiders vanuit respectievelijk Civiele Werken en Verkeer (coördinator veiligheidsbeleid), Bouwen en Wonen en Bestuur en Interne zaken;
- vrouwenadviescommissie;
- bewoners-kontaktcommissie "Bakkum";
- woonbond;
- keurmerkcommissie van de politie.

Met uitzondering van de keurmerkcommissie zijn alle partijen vertegenwoordigd in het planteam, dat voor de planontwikkeling in het leven is geroepen.

4.3 Het proces

De eerste contacten tussen de betrokken partijen met betrekking tot het politiekeurmerk Veilig wonen in relatie tot het nieuwbouwproject "Bakkum" dateren van oktober 1994. De politie heeft, samen met de architect en woningstichting PAGO, ervoor gezorgd dat het initiatief om te bouwen onder politiekeurmerk vanaf het begin breed gedragen werd¹⁶. Het contact met de gemeente volgde wat later, maar de gemeente steunde het initiatief van harte omdat de wijk Bakkum altijd een probleemwijk is geweest en acties ter bevordering van de veiligheid worden toegejuicht. De betrokkenen nemen uiteindelijk allemaal zitting in het planteam. Het politiekeurmerk Veilig Wonen is in nagenoeg alle planteamvergaderingen aan de orde geweest, maar de betrokkenen hebben niet het idee dat er extra vergaderingen zijn belegd door de introductie van het keurmerk. Wel zijn er veel zoge-

Noot 15 Zo is reeds bij de gerenoveerde woningen een intentieverklaring getekend om bewonersparticipatie te bewerkstelligen.

Noot 16 De architect was reeds bekend met het politiekeurmerk in het project Clemenshof in Noordwijkerhout (zie paragraaf 2.3).

naamde bilateraaltjes en verdiepingsgesprekken geweest buiten de plan-teamvergaderingen om. Zo is de vrouwenadviescommissie gevraagd om specifiek naar sociale veiligheid en criminaliteitspreventie te kijken. De deelname van de politie aan de planteamvergaderingen was voor de deelnemers in het begin wel wennen aangezien er "(soms) drie mensen van de politie in vol ornaat aan de vergaderingen deelnamen". Het contact met de politie verliep overigens erg goed en de politie had niet de neiging om zich op het terrein van de architect te begeven. Daarbij speelde mee dat de architect reeds eigen was met het politiekeurmerk. De inbreng van de politie werd dan ook niet ervaren als rem op de creativiteit, maar veel meer gezien als constructief meedenken in de planvorming. Ook de vrouwenadviescommissie heeft zich niet teveel direct met de architect bemoeid. De bevindingen van deze commissie verliepen meestal via de woningbouwvereniging.

In januari 1995 komt het project ongeveer anderhalf jaar stil te liggen. Binnen de gemeente ontstaat een meningsverschil over de verdeling van (meer)kosten die met het project c.q. keurmerk gepaard gaan. Er blijkt intern onvoldoende afstemming tussen het politieke en ambtelijke apparaat. Eenmaal bereikte ambtelijke consensus blijkt soms te worden gedwarsboord door bestuurders en andersom. Daarmee ontstaat een situatie dat iedereen wel veiligheid wil, maar de financiële consequenties daarvan niet op zich wil nemen.

De woningstichting PAGO heeft tijdens deze grote stilte regelmatig aan de bel getrokken, waarbij "de koppen af en toe hard tegen elkaar zijn gegaan". PAGO wilde namelijk verder met het experiment en constateerde dat de gemeente de zaak in haar ogen onnodig ophield. Na veelvuldig bestuurlijk overleg wordt uiteindelijk de kar weer vlotgetrokken.

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen was voor de projectarchitect, die met het handboek heeft gewerkt, goed hanteerbaar. Vooral de benadering van macro- naar micro-niveau, oftewel van stedenbouw via de openbare ruimte naar gebouwniveau, maakt het mogelijk om in elke fase van het bouwplan rekening te houden met de ontwerpeisen. Verder bleek de werking van het basis- en bonuspuntensysteem duidelijk en kon de architect zijn weg vinden met het in het handboek aangegeven overzicht van reeds geteste gevelelementen.

Doordat van begin af aan met de ontwerpeisen uit het handboek politiekeurmerk Veilig Wonen rekening is gehouden, behoefde het plan achteraf geen aanpassingen. Wel zijn er natuurlijk ontwerpeisen doorgevoerd, die zonder keurmerk niet of anders uitgevoerd zouden zijn. Voor een deel daarvan is het lastig om aan te geven of aan die ontwerpeisen meerkosten moeten worden toegerekend in verband met het bouwen onder politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo hebben bijvoorbeeld alle eengezinswoningen een iets terugliggende entree gekregen waardoor ruimte ontstaat voor een hoekraam bij de keuken. Bewoners krijgen zo meer zicht op wie er voor de deur staat. De vraag die zich hierbij aandient is hoe het ontwerp er uit had gezien als niet onder keurmerk gebouwd zou zijn. Indien dit - wellicht - anders zou zijn geweest, dan zou ook voor dit ontwerpaspect de (eventuele) meerkosten berekend moeten worden. Het moge duidelijk zijn dat de extra kosten die gepaard gaan met het bouwen onder keurmerk bij nieuwbouwprojecten zich moeilijk in kaart laten brengen, zeker waarbij het keurmerk reeds op het niveau van het stedenbouwkundig plan wordt ingebracht. De (berekening van de) meerkosten in de casus Hillegom heeft daarom alleen betrekking op de voorzieningen, waarvan wel duidelijk is dat die meerkosten met zich mee hebben gebracht. Concreet gaat het hierbij met name om vier belangrijke voorzieningen:

- het aanbrengen van (drie) raamkozijnen in kopgevels (D10, 100%-eis);

- beveiligingsverlichting bij de entree van de woningen en een aansluitpunt voor beveiligingsverlichting aan de achterzijde van de woningen en bij de bergingen (G11, 100%-eis);
- aanpassen van het bouwbeslag (G13, 100%-eis);
- het aanpassen van de erfscheidingen door de erfscheidingen hoger uit te voeren (D12, 100%-eis).

Daarnaast is in het appartementengebouw de gemeenschappelijke entree niet bij de hoofdentree van het gebouw gelegd, maar bij de galerijen. Op die manier blijft het aantal woningen per entree beneden de tien (G8, 100%-eis).

Tijdens het proces hebben de betrokkenen te maken gehad met twee factoren die het planproces min of meer hebben *bemoeilijkt*:

- de ambtelijke en bestuurlijke afstemming, met name over de verantwoordelijkheid wie binnen de gemeente de (meer)kosten van het keurmerk voor haar rekening neemt. Dit heeft het proces aanzienlijk vertraagd. Achteraf gezien had er bij de start van het planproces een raamovereenkomst moeten liggen, waarin voor de betrokken partijen een inspanningsverplichting en kostenverantwoordelijkheid is opgenomen;
- discrepantie tussen verlichtingsniveau en gemeentelijk energiebeleid. Het meningsverschil spitste zich hier toe wat nu eigenlijk belangrijker is, het milieu of de subjectieve veiligheid.

Naast deze belemmerende factoren zijn er ook factoren geweest, die het proces hebben *vergemakkelijkt*. Als belangrijkste factoren kunnen worden genoemd:

- de introductie van het politiekeurmerk in een vroeg stadium (stedebouwkundig plan) maakt verschuivingen in elk stadium van het planproces eenvoudiger;
- de architect had reeds ervaring met het bouwen onder keurmerk en was daarmee tevens op de hoogte van de belevingswereld van de preventieadviseur van de politie¹⁷. Er zijn dan ook nauwelijks inhoudelijke meningsverschillen geweest tussen beide partijen;
- Het tussentijds kunnen raadplegen van een keurmeester en de hulp van een ervaren preventieadviseur van de politie zijn volgens de architect van grote (constructieve) waarde geweest.

Het project Bakkum is nog niet af, maar alles wijst er op dat de resterende uitvoering geen problemen zal opleveren die het verkrijgen van het politiekeurmerk in de weg zullen staan. Zo is reeds op 13 januari 1997 onder toezicht oog van staatssecretaris Kohnstamm het politiekeurmerk Veilig Wonen verleend. Daarnaast staat, in het gedeelte van Bakkum waar de woningen van PAGO gerenoveerd zijn, nog het buurtpreventieproject op stapel.

4.4 Beoordeling eisen

De prestatie-eisen uit het handboek zijn beoordeeld door de preventieadviseur van de politie en de architect. De vertegenwoordiger van de gemeente alsmede de projectleider van de woningstichting hebben een beoordeling achterwege gelaten aangezien zij niet of nauwelijks met de afzonderlijke eisen gewerkt hebben.

Wat opvalt bij de beoordeling is dat het moeilijk blijkt om aan te geven welke eisen nu precies van toepassing zijn op een project. Volgens de

Noot 17 De architect is erg pro keurmerk Veilig Wonen. Zo heeft hij zelfs met eigen gemaakte panelen het hele land door gereisd om het politiekeurmerk onder de aandacht te brengen. Niet elke architect gaat met een nieuwe uitdaging zo om!

preventie-adviseur gaat het om 36 eisen terwijl de architect er 30 aan het project toedicht. Het verschil zit met name in de eisen die betrekking hebben op de wijkopzet en op bewonersparticipatie en beheer, beide onderdelen waar de architect doorgaans wat verder van af staat. De ingevulde toetslijst (zie bijlage 3) heeft betrekking op de 36 prestatie-eisen van de preventie-adviseur.

In bijlage 2 staat de visie van de architect en de preventie-adviseur op de punten duidelijkheid, redelijkheid, strijdigheid en praktische toepasbaarheid van de prestatie-eisen uit het handboek. De beoordeling door de preventie-adviseur blijkt voor geen enkele eis negatief uit te pakken. De architect heeft wel het een en ander op te merken.

Van de 30 prestatie-eisen die door de architect zijn beoordeeld, worden er 5 onduidelijk, 9 onredelijk en 7 strijdig gevonden en tenslotte 5 niet goed toepasbaar geacht. Deze 'tekortkomingen' zijn verdeeld over 14 ontwerp-eisen.

Van de 100%-eisen worden de G8-eis (entreepartij van meergezinswoningen) en D11-eis (achterpaden) het meest negatief beoordeeld. De G8-eis wordt financieel niet haalbaar geacht bij aanpasbaar bouwen, is onduidelijk voor wat betreft de ligging ervan (op maaiveldniveau of per galerij/etage) en arbitrair c.q. onredelijk wat het maximum aantal van 10 te ontsluiten woningen betreft (urban villa's bijvoorbeeld beschikken vaak over iets meer woningen per entree). De D11-eis is vaak een probleem bij stedelijke locaties, waar het realiseren van een kort, recht achterpad zonder aftakkingen vaak niet mogelijk is.

Ook de 100%-eis D12 (erfafscheidingen) is voor verbetering vatbaar. Zo zet de architect bij erfafscheidingen vraagtekens bij de (definitie van) opklimbaarheid en bij het gebruik van de erfafscheidingen door de bewoners, waarvan te verwachten valt dat zij (vanuit privacy-overwegingen) aan het oorspronkelijke ontwerp veranderingen zullen aanbrengen.

Verder zijn er nog de volgende opmerkingen bij de resterende genoemde 100%-eisen:

- D1 (parkeren in de open lucht): bij deze eis is de betekenis van 'in het zicht' van de woningen te vrijblijvend;
- D15 (rooilijn) en D16 (openbare verlichting) zijn veelal strijdig met ecologisch bouwen;
- G10 (gemeenschappelijke bergingen bij meergezinswoningen): bij invullocaties is een berging onder de grond soms niet te vermijden, evenals een knik in de berginggang.

Enkele opmerkingen van de architect bij de 60%-eisen zijn:

- W1 (omvang, woningdichtheid en woningdifferentiatie) en W2 (aansluiting op omliggende bebouwing): hierbij is de afgrenzing van de wijk respectievelijk de afstand tot het aangrenzend woongebied in de praktijk soms lastig te bepalen;
- Bij V4 (eengezinsrijenwoningen in strokenverkaveling) en D14 (voortuinen) zou een onderbouwing voor de keuze van de minimale diepte van de voortuin van 2,5 meter verhelderend werken;
- bij V7 (meergezinswoningen voor jonge huishoudens) wordt in stedelijke woonblokken de grens van maximaal 50 woningen vaak snel overschreden).

Al met al is de architect van mening, dat een aantal 100%-eisen best teruggebracht kunnen worden tot 60%-eisen. Het betreft dan met name de eisen D1, D11, D12, G8 en G10¹⁸. Omgekeerd behoeft geen enkele 60%-eis te worden aangescherpt tot een 100%-eis.

Noot 18 Daarnaast zouden de 100%-eisen D2 (privé-garages) en D3 (collectieve parkeergarages) in de ogen van de architect ook best teruggebracht kunnen worden tot 60%-eisen. Deze eisen zijn echter niet van toepassing op het project.

4.5 Kostenconsequenties

In bijlage 4 staat een overzicht van de meerkosten, die met het experiment Politiekeurmerk Veilig Wonen in Hillegom gepaard zijn gegaan. In totaal bedragen de meerkosten bijna f 150.000,- (exclusief BTW maar inclusief 19% opslagen), wat neerkomt op haast f 1.600,- per woning. Daarbij is geen rekening gehouden met de (eventuele) extra kosten die het aanpassen van de openbare verlichting met zich meebrengt¹⁹.

Wanneer een onderscheid gemaakt wordt tussen meerkosten als gevolg van het aanbrengen van *nieuwe* voorzieningen en meerkosten als gevolg van het *aanpassen* van bestaande voorzieningen, dan blijkt dat van de totale meerkosten 56% betrekking heeft op nieuwe voorzieningen en 44% op het aanpassen van voorzieningen.

Wanneer de meerkosten worden uitgesplitst naar *woonomgeving* en *gebouw*, dan blijkt dat 14% van de meerkosten betrekking heeft op omgevingsvoorzieningen en 86% op gebouwvoorzieningen²⁰.

Indien tenslotte de hoogte van de meerkosten van de *afzonderlijke voorzieningen* met elkaar wordt vergeleken, dan blijkt dat precies de helft van de meerkosten is gaan zitten in aangepast bouwbeslag. Daarnaast is het aanbrengen van nieuwe ramen in de kopgevels goed voor 36% en het aanbrengen van beveiligingssverlichting voor 9% van de meerkosten. De resterende 5% van de meerkosten kan worden toegeschreven aan het aanpassen van de erfafscheidingen.

N.B. Hier blijft natuurlijk de vraag in hoeverre het overzicht van de meerkosten in bijlage 4 compleet is. Want moet eigenlijk ook niet het verleggen van de gemeenschappelijke entree bij de meergezinswoningen, de uitbouw bij de entree bij de eengezinswoningen, het realiseren van een speelse uitbouw in de kopgevel (inclusief verdraaiing van de plattegrond op de kopwoningen) en dergelijke meegenomen worden in de berekening?

Noot 19 Over het verhogen van de lichtsterke was ten tijde van de berekening nog geen duidelijkheid.
Noot 20 Exclusief kosten met betrekking tot het aanpassen van de openbare verlichting.

5 Waddinxveen

5.1 Het project

Het project in Waddinxveen heeft betrekking op 87 laagbouwoningen in het plan Zuidplas 90, dat in totaal uit 400 woningen bestaat. Het betreft 14 huur- en 73 koopwoningen, verdeeld over 5 verschillende typen. Vier typen betreffen eengezinsrijenwoningen, het vijfde type bestaat uit twee-onder-één-kap woningen. Met de bouw is eind 1995 begonnen en de woningen zijn eind 1996 opgeleverd.

5.2 Betrokken partijen

De bij het project betrokken partijen zijn:

- Maatschap Zuidplas 90, een samenwerkingsverband van de Woningbouwvereniging Waddinxveen en de Stichting Samen Sociale Woningbouw (SSW), initiatiefnemer/aanvrager van het politiekeurmerk²¹;
- Stuurman Partners B.V., verantwoordelijk voor het ontwerp van het project;
- politie Hollands Midden, district IJssel en Gouwe, preventie-adviseur;
- gemeente Waddinxveen, met name de gemeente-architect
- aannemersfirma van Langen van der Berg;
- keurmerkcommissie van de politie.

5.3 Het proces

Het bouwen onder keurmerk is begonnen op initiatief van de gemeente, die nog voor de landelijke presentatie van het concept politiekeurmerk Veilig Wonen contact had opgenomen met de grondlegger ervan. Vervolgens is op basis van een stedenbouwkundige schets een prijsvraag uitgeschreven onder drie architecten(bureau's), waarin de eisen uit het politiekeurmerk als randvoorwaarden zijn meegenomen.

Ten behoeve van het politiekeurmerk hebben geen extra vergaderingen plaats gevonden, maar wel is er meer aangestuurd dan normaal. Vooral toen bleek dat de houtmarkt niet was afgestemd op houten gevelelementen die de aan eisen van het politiekeurmerk konden voldoen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot twee tests bij Stichting Hout Research waarbij zes verschillende gevelelementen zijn beproefd op inbraakwerendheid. De kosten die met de tests gepaard gingen, zo'n f 6.000,- aan materiaalkosten, zijn na veel discussie in rekening gebracht bij de aannemer. Hierover was eigenlijk niemand het eens, want dat er een test moest komen was niet bekend op het moment dat het bestek gemaakt werd. De aannemer is daarmee feitelijk het slachtoffer geworden van een houtmarkt die nog niet was ingespeeld op het keurmerk²².

Onduidelijkheid was er ook omtrent de openbare verlichting, en dan met name over het benodigde luxage (0,8 lux) volgens het handboek en het door gemeente gevoerde lagere luxage. Aangezien de gemeente niet bereid was haar eigen norm aan te passen, is uiteindelijk besloten alleen de verlichting in het projectgebied in een hoger luxage uit te voeren. Echter, wat

Noot 21 Beide volkshuisvesters maken deel uit van Woonpartners Midden-Holland, een beheerstichting voor het project waarin drie woningcorporaties samenwerken.

Noot 22 Volgens de betrokkenen had de SEV vooraf op dit knelpunt moeten wijzen en moet zij nog met de aannemer hierop terugkomen.

niet was voorzien was dat veel sierlijke armaturen het hogere luxage niet aankonden, waardoor de keuze erg beperkt was en veel gestoeid c.q. gecombineerd moest worden met andere armaturen.

Verder was in het ontwerp voorzien dat 12 woningen de woonkamer aan de straatzijde kregen in verband met sociale controle. Bij 4 woningen is dit in een later stadium - op verzoek van de kopers - veranderd in een keuken. Hierdoor is aan de criteria aanwezigheid sociale ogen en zichtbaarheid ingeboet, maar dit heeft het verlenen van het uiteindelijke keurmerk niet in de weg gestaan.

De politie heeft zich gedurende het proces constructief opgesteld en niet de neiging gehad om zich (teveel) met het eigenlijke werk van de architect te bemoeien. De architect geeft daarbij te kennen veel geleerd te hebben van de politie. Die kennis heeft hij vervolgens weer onder zijn collega's verspreid, waardoor een soort sneeuwbal effect wordt verkregen.

Ook de overige betrokken partijen hebben zich zeer bereidwillig getoond als het ging om het keurmerk. De eisen werden door geen enkele partij als hindernis gezien, ondanks dat daar in enkele gevallen zeker aanleiding toe was. Wel vond men dat de keurmerkcommissie zich af en toe vrij star opstelde en eisen verdedigde, die eigenlijk niet goed te verdedigen vielen. Zo heeft bijvoorbeeld bij het hang- en sluitwerk de veiligheid het gewonnen van de esthetiek. Het uiteindelijke resultaat is in de ogen van de betrokkenen een goed beveiligd gevelement dat er helaas niet uitziet en erger nog, dat niet goed te hanteren valt door kinderen. Bij eventuele calamiteiten zouden kinderen het van binnenuit gebarricadeerde gevelement vermoedelijk niet (snel genoeg) open kunnen krijgen, zo geeft men aan.

De betrokkenen kunnen zich prima vinden in de keurmerkeisen. Alleen de 100%-eis D11 (achterpaden) wordt te streng geacht voor wat betreft de verlichting in de achterpaden (0,8 lux). Binnen het project is dit opgelost door te kiezen voor verlichtingsarmaturen op alle bergingen die door individuele schemerschakelaars worden geactiveerd.

Door de opdrachtgever wordt nog voorgesteld om bij het ontwerponderdeel gebouw onder G6 iets op te nemen over de binnendeur bij garages, bijvoorbeeld door deze te voorzien van beslag volgens de norm.

Het politiekeurmerk heeft in het project niet geleid tot belangrijke planwijzigingen, aangezien in het ontwerp met de eisen van het politiekeurmerk volop rekening is gehouden. Daarom is het net als bij het project in Hillegom (zie paragraaf 4.3) lastig aan te geven, welke ontwerpelementen al dan niet zouden zijn uitgevoerd als het keurmerk niet bestaan had. Hieronder staan alleen de belangrijkste voorzieningen waarvan zeker is, dat ze het gevolg zijn van het keurmerk:

- het aanbrengen van raamkozijnen in kopgevels (D10, 100%-eis);
- aanpassen van houten gevelementen inclusief bouwbeslag (G5, G6, G7 en G13, 100%-eis);
- beveiligingsverlichting bij de entree van de woningen en bij de bergingen (G11, 100%-eis);
- hoger uitvoeren erfscheidingen (D12, 100%-eis).

Tijdens het proces hebben de betrokkenen te maken gehad met een aantal factoren die het planproces hebben *bemoeilijkt*:

- op het moment van introductie van het handboek politiekeurmerk Veilig Wonen was het voor betrokkenen in het project soms onduidelijk, hoe je tot de normen die in het handboek vermeld stonden kon komen. Ook de keurmerkcommissie bleek niet altijd in staat om de partners in het experiment wegwijs te maken in met name de ('veilige') houtmarkt;
- Er waren nog nauwelijks goedgekeurde houten gevelementen in de handel;

- De keuring van gevelelementen is in de ogen van de betrokkenen te omslachtig. Bovendien is niet duidelijk wie nu precies voor de kosten van de keuring moet opdraaien. Door de beperkte keuze bleek het opnemen van goedgekeurde gevelelementen in het bestek een lastige opgave. Deze factoren bleken echter niet van dusdanig gewicht dat het planproces is ontworpen, zeker niet gezien de factor die het proces heeft *vergemakkelijkt*, namelijk de bereidwilligheid van alle betrokkenen om zich in te zetten voor het keurmerk.

Het project is inmiddels eind november 1996 opgeleverd en de eerste signalen van bewoners zijn positief. De wijk licht als het ware op ten opzichte van de naaste omgeving. Mede hierdoor "durven vrouwen 's avonds hun hond (weer) uit te laten" en zijn fiets- en looproutes geen enge plekken meer.

5.4 Beoordeling eisen

De prestatie-eisen uit het handboek zijn alleen beoordeeld door de opdrachtgever. De architect heeft na veelvuldig verzoek nog steeds niet gereageerd en de gemeenteambtenaar heeft te kennen gegeven geen tijd te hebben voor een beoordeling van de afzonderlijke eisen. De preventie-adviseur van de politie heeft enkel commentaar geleverd op een eis die niet van toepassing is op het project, namelijk G8 (entreepartij meergezinswoningen).

In bijlage 2 staat de visie van opdrachtgever op de punten duidelijkheid, redelijkheid, strijdigheid en praktische toepasbaarheid van de prestatie-eisen uit het handboek. Van de 25 prestatie-eisen die door de opdrachtgever zijn beoordeeld, worden er 2 onduidelijk, 2 onredelijk en tenslotte 1 niet goed toepasbaar geacht²³. Deze 'tekortkomingen' zijn verdeeld over 4 ontwerp-eisen:

- W2, 60%-eis (aansluiting op omliggende bebouwing): de vereiste afstand van maximaal 100 meter tot aangrenzend woongebied wordt bij de opzet van een nieuwe wijk meestal niet gehaald vanwege wegen, tunnels en de daarmee gepaard gaande gewenste verkeersveiligheid;
- V2, 60%-eis (2-onder-1 kapwoningen): een gesloten bouwblok is niet niet altijd mogelijk c.q. haalbaar;
- D12, 100%-eis (erfafscheidingen): de pergolachtige constructie op de afbeelding in het handboek is bepaald niet inbraakwerend;
- G13, 100%-eis (bouwbeslag): houtsoort kan invloed hebben op soort beslag. Het zou goed zijn bij de beschrijving van de eis wat voorbeelden van combinaties op te nemen.

5.5 Kostenconsequenties

In bijlage 4 staat een overzicht van de meerkosten, die met het experiment in Waddinxveen gepaard zijn gegaan. In totaal komen de meerkosten voor het project uit op bijna f 185.000,- (exclusief BTW, maar inclusief 19% opslagen). Dat is gemiddeld ruim f 2.100,- per woning.

Wanneer een onderscheid gemaakt wordt tussen meerkosten als gevolg van het aanbrengen van *nieuwe* voorzieningen en meerkosten als gevolg van het *aanpassen* van bestaande voorzieningen, dan blijkt dat van de totale meerkosten 43% betrekking heeft op nieuwe voorzieningen en 57% op het aanpassen van voorzieningen.

Noot 23 Op het project zijn volgens de toetslijst 37 ontwerponderdelen van toepassing. De opdrachtgever heeft derhalve 12 ontwerponderdelen niet beoordeeld.

Wanneer de meerkosten worden uitgesplitst naar *woonomgeving* en *gebouw*, dan blijkt dat 18% van de meerkosten betrekking heeft op omgevingsvoorzieningen en 82% op gebouwvoorzieningen.

Indien tenslotte de hoogte van de meerkosten van de *afzonderlijke voorzieningen* met elkaar wordt vergeleken, dan blijkt dat tweederde van de meerkosten (66%) is gaan zitten in het bouwbeslag. Het aanbrengen van beveiligingsverlichting komt op de tweede plaats met 16%. Daarnaast is het aanbrengen van nieuwe ramen in de kopgevels goed voor 11% en het aanpassen van de erfscheidingen voor 2%. De resterende 5% betreft het realiseren van loze leidingen voor de bedrading van eventuele toekomstige alarminstallaties in de duurdere (twee-onder-één-kap) woningen.

6 Leiden

6.1 Het project

Het experiment in Leiden omvat het bouwproject Vlek 29 in de Leidse wijk Stevenshof. Het bouwplan bestaat uit 60 twee-onder-één-kap gezinswoningen met garage in de vrije sector met een koopprijs van rond de f 400.000,-. In het plan komen geen achterpaden voor (de doorgang vindt plaats via de garage) en vrijwel alle tuinen aan de achterijde grenzen aan water.

De bouw is gestart in mei 1995 en de woningen zijn eind 1996 opgeleverd.

6.2 Betrokken partijen

De volgende partijen of personen zijn bij het experiment betrokken:

- gemeente Leiden, initiatiefnemer/projectleider en aanvrager van het keurmerk;
- projectontwikkelaar Marcel Muyres Bouw, aanvrager keurmerk (op papier);
- architectenbureau Verheijen, Verkoren & de Haan, verantwoordelijk voor het ontwerp;
- politie Hollands Midden, district Leiden/Voorschoten, de preventieadviseur;
- keurmerkcommissie van de politie.

6.3 Het proces

De gemeente is al in 1994 door de politie benaderd met de vraag, of er een experimentlokatie voorhanden was voor het keurmerk Veilig Wonen. Op dat moment lag er nog geen definitief handboek; "dat was in het begin raar werken, want alles ging via gesprekken".

Bijzonder bij de start van het planproces is de dominante rol van de gemeente geweest. Zij ontwikkelde het plan en nodigde vervolgens projectontwikkelaars/aannemers uit om erop in te schrijven: de laagste inschrijver werd het werk gegund. Door deze gang van zaken kwamen alle vragen en problemen op het bordje van de gemeente terecht. De projectontwikkelaar voerde vervolgens uit wat de gemeente had besloten. Daarbij voerde de gemeente wel steeds intensief overleg met de architect, die zich sterk medeverantwoordelijk achtte voor het behalen van de beloofde plankwaliteit.

Een en ander resulteerde wat het keurmerk betreft in een procesgang waarbij de projectontwikkelaar op papier wel de aanvrager was, maar de gemeente feitelijk alles regelde en problemen op te lossen kreeg.

Het plan voldeed moeiteloos aan de woonomgevingseisen, hetgeen vooral te danken is aan de ontbrekende achterpaden. Slechts enkele kleine aanpassingen bleken voldoende om aan de keurmerkeisen te voldoen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een inpandige containerberging om opstapjes voor het beklimmen van het lage garagedak te vermijden (G2). Ook aan de verlichtingseis kon men makkelijk voldoen omdat de plaatsen voor de lantaarns nog niet waren vastgelegd. De onderlinge afstand is gewoon afgestemd op de prestatie-eisen (D4 en D16). Aan deze geringe aanpassingen

zijn volgens de gemeente geen meerkosten verbonden of althans niet zichtbaar gemaakt: "alles is betaald uit de marge tussen verkoopopbrengst en kosten".

Belangrijkste aanpassingen betreffen de maatregelen die getroffen zijn aan deuren en beweegbare ramen (G5, G6 en G7). Daar rees het probleem dat de aanvrager (lees gemeente) er in een zeer laat stadium mee geconfronteerd werd dat er nog nauwelijks geteste en goedgekeurde *houten* gevelelementen op de markt bleken te zijn evenals garagedeuren. De gemeentelijke vertegenwoordiger "heeft zich daar erg druk over gemaakt". Er waren immers op dat moment al toezeggingen gedaan en er stond in de brochure dat onder keurmerk gebouwd zou worden, maar dat bleek achteraf op dit punt nauwelijks waar te maken. De politie werkte hierin niet optimaal mee. Ze bleven vrij star aan de eisen vasthouden en "voelde niet hoe groot de verantwoordelijkheid van de gemeente was om kopers zekerheid te kunnen bieden". Het verloop van het proces kwam hiermee sterk in het teken te staan van de keuze en detaillering van kozijnen. Er was een keuze gemaakt voor hout, maar het gebruik van hardhout is door de gemeente in het kader van Duurzaam Bouwen beleid uitgesloten. Vuren en grenen is nauwelijks een alternatief, want beide houtsoorten hebben de eigenschap dat ze erg zacht zijn en daarmee niet bestand tegen een breekijzer (zoals de test voorschrijft). De kozijnen van vuren of grenen moeten derhalve inwendig worden versterkt. Echter, op dat moment was een dergelijk product nog niet op de markt²⁴. Vervolgens zijn toen vertegenwoordigers van de gemeente, de projectontwikkelaar, de aannemer en het architectenbureau naar Denemarken afgereisd om daar een fabrikant op te zoeken die uiteindelijk de versterkte kozijnen leverde.

Bij de tests in Nederland viel een aantal kozijnen alsnog door de mand. Bij de ramen bleken er nog verschillende bijzetsloten te moeten worden bijgeplaatst voordat het vereiste niveau van inbraakvertraging werd gehaald²⁵. Het resultaat is uiteindelijk goedgekeurde raamkozijnen met erg opvallende en plumpe sloten, die niet zijn geïntegreerd en een afwijkende kleur hebben. Op sommige (kleine) ramen zitten zelfs vier grote sloten ("het kindje met het waterhoofd"), waarvan de bewonersvereniging aangeeft dat "waarschijnlijk veel bewoners die er onmiddellijk afschroeven of anders niet zullen gebruiken, hoogstens als ze op vakantie gaan". De architect is overigens ook niet tevreden: het is absoluut esthetisch onverantwoord. Meer in het algemeen geeft de architect over de eisen die het keurmerk stelt aan de gevelelementen aan, dat het keurmerk leidt tot standaardisatie, waar elk afwijkend maatje kozijn apart moet worden getest: dat kost duizenden guldens.

Net als de raamkozijnen bleken ook de gewenste garagedeuren nergens verkrijgbaar, maar dat vormde geen blokkade voor keurmerkverlening. Het handboek geeft dan als ontsnappingsmogelijkheid het beveiligen van de deur tussen de garage en de (entreehal van de) woning op het niveau van een buitendeur. Volgens de betrokkenen is dat niet erg reëel, want eenmaal binnen in de garage kan in alle rust gewerkt worden om de woning binnen te komen.

Noot 24 Eén fabrikant had al wel een getest product, maar dat was te duur, paste niet goed in de architectonische opzet en bleek (nog) niet aan het gevraagde testniveau te voldoen.

Noot 25 Het testen ging overigens volgens de betrokkenen erg amateuristisch: "tijdens het testen werden er nog sloten bijgeplaatst als men dacht dat het raam het anders op die plaats zou begeven".

De bewonersvereniging toonde zich vlak voor de opleveringskeuring nog angstig dat het voorlopig keurmerk zo weer ingetrokken kon worden, bijvoorbeeld omdat zaken anders zijn uitgevoerd dan in het bestek stond aangegeven. Toch heeft het bouwen onder keurmerk en de publiciteit die daaraan gegeven waarschijnlijk geen rol gespeeld bij de beslissing van de bewoners de betreffende woningen te kopen. De mensen stonden vooral in de rij omdat de verwachting was dat de woningen (nog voor de oplevering) een ton meer waard zouden worden.

Tenslotte was het voor de bewonersvereniging niet duidelijk wanneer de kortingsverlening voor de inboedelverzekeringspremie bij de maatschappij aangekaart kon worden. Onzeker was bijvoorbeeld of daartoe het rapport van de opleveringskeuring moest worden getoond en of alle bewoners daar eigenlijk wel een copie van zouden krijgen. Daarover bleek in het handboek niets geregeld.

Het algemene oordeel van de betrokken partijen is dat het al dan niet bouwen onder keurmerk geen vraag meer is. De ideeën gaan uit om het bouwen onder keurmerk mogelijk verplicht te stellen voor alle partijen die op het grondgebied van Leiden willen bouwen. Dit zou dan bijvoorbeeld gestuurd kunnen worden via de gronduitgifte.

6.4 Beoordeling eisen

Van alle betrokkenen heeft, na herhaalde oproepen, alleen de preventieadviseur van de politie de afzonderlijke prestatie-eisen uit het handboek beoordeeld, waarbij hij overigens niet is ingegaan op de punten strijdigheid en praktische toepasbaarheid. Daarentegen heeft hij wel alle eisen beoordeeld en zich derhalve niet beperkt tot de eisen die van toepassing zijn op het project. Uit de beoordeling blijkt dat alleen de 60%-eis W2 (aansluiting op bestaande bebouwing) als onduidelijk (geformuleerd) wordt bestempeld. De overige eisen 'scoren' onverdeeld gunstig. Voor de preventieadviseur is er dan ook geen aanleiding om 100% eisen om te zetten in 60%-eisen of omgekeerd. De projectleider daarentegen is wel de mening toe gedaan dat bepaalde eisen te zwaar zijn. Hij ziet het liefst de 100%-eisen D10 (blinde muren), D12 (erfscheidingen), D13 (schuren en bergingen bij eengezinswoningen), D15 (rooilijn) en G7 (beweegbare ramen en ventilatie-openingen) afgezwakt worden tot 60%-eisen. Omgekeerd hoeven er volgens hem geen eisen te worden verzwakt. Tenslotte stelt de projectleider nog voor om in de toetsingslijst nauwkeuriger aan te geven waar het product aan moet voldoen, bijvoorbeeld door bestekomschrijvingen.

6.5 Kostenconsequenties

In bijlage 4 staat een overzicht van de meerkosten, die met het experiment Politiekeurmerk Veilig Wonen in Leiden gepaard zijn gegaan. In totaal bedragen de meerkosten bijna f 174.000,- (exclusief BTW maar inclusief 19% opslagen), wat neerkomt op f 2.900,- per woning.

Wanneer een onderscheid gemaakt wordt tussen meerkosten als gevolg van het aanbrengen van *nieuwe* voorzieningen en meerkosten als gevolg van het *aanpassen* van bestaande voorzieningen, dan blijkt dat van de totale meerkosten 59% betrekking heeft op nieuwe voorzieningen en 41% op het aanpassen van voorzieningen.

Wanneer de meerkosten worden uitgesplitst naar *woonomgeving* en *gebouw*, dan blijkt dat 8% van de meerkosten betrekking heeft op omgevingsvoorzieningen (beveiligingsverlichting) en 92% op gebouwvoorzieningen²⁶. Indien tenslotte de hoogte van de meerkosten van de *afzonderlijke voorzieningen* met elkaar wordt vergeleken, dan blijkt dat 85% van de meerkosten is gaan zitten in nieuw en aangepast bouwbeslag. De resterende 15% kan worden toegeschreven aan beveiligingsverlichting (8%) en aan het aanbrengen van loze leidingen voor eventuele alarminstallaties (7%).

Noot 26 Het aanbrengen van beveiligingsverlichting is hier beschouwd als een omgevinggerelateerde maatregel in plaats van een gebouwgerelateerde maatregel, zoals de plaats in het handboek aangeeft (namelijk G11).

7 Conclusies en aanbevelingen

In vijf woningbouwprojecten, waarvan vier nieuwbouwcomplexen en een complex met groot onderhoud, is de afgelopen twee jaar geëxperimenteerd met het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarbij is vooral gekeken naar het proces met betrekking tot het verkrijgen en toepassen van het keurmerk en de meerkosten die dat met zich mee heeft gebracht. Verder is gekeken naar de beoordeling van de afzonderlijke eisen uit het Handboek door de betrokken partijen, maar dit onderdeel heeft duidelijk minder gewicht gekregen door het snelle succes van het Keurmerk; de experimentprojecten werden ingehaald door de praktijk. Zo werd het Handboek bij elke nieuwe druk weer aangepast en gingen tal van nieuwe experimenten van start, waarvan vele buiten de regio Hollands Midden. De ervaringen uit deze vijf gemeenten zijn hierdoor voor een deel gedateerd. Desalniettemin valt een aantal belangrijke conclusies te trekken, die zeker kunnen bijdragen aan de op handen zijnde, geheel hernieuwde versie van het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen voor de nieuwbouw.

7.1 Conclusies met betrekking tot het proces

- Het keurmerk is bij drie van de vijf projecten tijdig geïntroduceerd, dat wil zeggen bij aanvang van het bouwproces. Bij de projecten in Noordwijkerhout en Sassenheim kwam het keurmerk echter in beeld toen de bouwplannen reeds de fase van het definitief ontwerp hadden bereikt. Binnen het groot onderhoudproject in Noordwijkerhout gaf dat nauwelijks problemen, maar binnen het nieuwbouwproject in Sassenheim ontstonden problemen met de reeds bestelde gevelelementen, die (na veelvuldige tests) maar niet aan de eisen van het keurmerk bleken te kunnen voldoen. Het keurmerk is bij dit project dan ook uiteindelijk niet verleend.
- Alle vijf de projecten hebben te kampen gehad met een te beperkt marktaanbod van goedgekeurde houten gevelelementen. Voor het groot-onderhoud project in Noordwijkerhout was dit zelfs aanleiding om tot kunststof kozijnen over te gaan.
- De keuring van gevelelementen, die binnen enkele projecten veelvuldig heeft plaatsgevonden ten gevolge van het beperkte marktaanbod (zie vorige punt), is door enkele betrokkenen als tamelijk willekeurig en omslachtig beoordeeld. De indruk werd gewekt dat door veel extra sloten bij te plaatsen de eis wel zou worden gehaald. Esthetische overwegingen en gebruikersgemak werden zo min of meer naar de achtergrond gedrukt.
Verder was binnen één project vooraf onduidelijk wie voor de kosten van de keuring kon opdraaien: de opdrachtgever, de projectontwikkelaar, de aannemer of, omdat het een evaluatieproject betrof met een gering experimenteerbudget, wellicht de SEV?
- De architecten stonden over het algemeen welwillend tegenover het keurmerk, veelal meer nog dan vanuit de gemeente het geval was. Daar waren aanvankelijk nog wel eens twijfels over het keurmerk, maar gaande het experiment sloeg het enthousiasme duidelijk over. In Leiden is zelfs de gemeente bijna zover dat het keurmerk verplicht wordt gesteld voor elk nieuwbouwproject. Bij twee projecten werd het enthousiasme overigens enigszins getemperd vanwege (interne) onenigheid over de te leveren financiële bijdrage. Een gebrekkige afstemming tussen het

ambtelijk en bestuurlijk apparaat speelde daarbij een belangrijke rol.

- Een bij elk project weer terugkerend onderwerp van discussie is de discrepantie tussen het gewenste luxage volgens de keurmerk-eisen en het gemeentelijke energiebeleid. De (strenge) eisen staan bijvoorbeeld haaks op de eisen met betrekking tot Duurzaam Bouwen, dat binnen gemeenten (ook) populair (aan het worden) is.
Voorts was het vaak onduidelijk wie voor de (electriciteits)kosten van de verlichting in de gang- of achterpaden in aanmerking kwam: de eigenaar in de zin van bewoners/woningcorporatie of de gemeente.
- de rol van de preventie-adviseur van de politie is in alle vijf de projecten gewaardeerd. De inbreng en adviezen voldeden en het werkterrein van de architecten werd nauwelijks betreden. Verder was het vooral voor opdrachtgevers en architecten van belang dat zij bij onduidelijkheden altijd een beroep konden doen op de keurmerkcommissie als onafhankelijke partij.
- Het handboek blijkt volgens de gebruikers duidelijk in gebruik: het werken met het principe van basis- en bonuspunten is eenvoudig en leverde eigenlijk nergens problemen op. Alleen een aanwijzing voor bewoners, over hoe korting op de inboedelverzekering kan worden verkregen, werd gemist.

7.2 Conclusies met betrekking tot de eisen

Aan betrokken partijen is gevraagd om elke eis die van toepassing is op het project te beoordelen op de aspecten duidelijkheid, redelijkheid, strijdigheid en praktische toepasbaarheid. Voor een aantal personen bleek dit echter te veel gevraagd; of men had, veelal terecht, geen zicht op bepaalde aspecten of men bleek niet bereid om de eisen van een uitgebreide beoordeling te voorzien. In tabel 7.1 op de volgende bladzijde staan de eisen met een negatieve beoordeling opgesomd. De beoordeling heeft betrekking op tien personen, inclusief alle betrokkenen - en overigens hoofdzakelijk tevreden - preventieadviseurs.

Uit de beoordeling kunnen, voorzichtig, enkele conclusies getrokken worden:

- van de 26 eisen met een negatieve beoordeling worden de meesten, te weten 14, als onredelijk ervaren. Verder worden 13 eisen niet goed toepasbaar geacht, vindt men 11 eisen onduidelijk (geformuleerd) en 8 strijdig met andere bepalingen;
- Verreweg de meest omstreden eis is G8 (entreepartij bij meergezinswoningen). Deze eis wordt door verschillende personen op alle vier de aspecten negatief beoordeeld. Ook D11 (achterpaden) scoort relatief slecht. D4 (verlichting openbaar gebied), D12 (erfscheidingen) en in mindere mate D14 (voortuin) worden op drie aspecten negatief beoordeeld en volgen daarmee op geringe afstand;
- de negatieve beoordeling heeft vooral betrekking op de D- en G-eisen en niet zozeer op de W-, V- en B-eisen. Voor een belangrijk deel kan dit verklaard worden doordat relatief veel eisen uit laatstgenoemde groep niet op de betreffende projecten van toepassing blijken te zijn.

Volgens de beoordelers zou een aantal eisen best afgezwakt mogen worden van een 100%-eis naar een 60%-eis. Hierbij gaat het vooral om de (omstreden) eisen D11, D12 en G8 alsmede de eisen D1, D10, D13, D15 en G10. Omgekeerd komt volgens een preventie-adviseur van de politie één eis in aanmerking om te worden verzwakt van 60% naar 100%, te weten de (omstreden) eis D4.

Tabel 7.1 Eisen met een negatieve beoordeling

	onduidelijk	onredelijk	strijdig	niet toepasbaar
W1 Omvang, dichtheid en woningdifferentiatie	x			
W2 Aansluiting op omliggende bebouwing	x	x		
V2 Twee-onder-één-kap woningen		x		x
V4 Eengezinsrijenwoningen in strokenverkaveling		x		
V7 Meergezinswoningen voor jonge huishoudens		x		
D1 Parkeren in open lucht	x		x	
D4 Verlichting openbaar gebied	x	x		2x
D5 Straatmeubilair		x		
D6 Speelvoorzieningen				x
D10 Blinde muren		x		x
D11 Achterpaden	x	x	x	2x
D12 Erfscheidingen	2x	x		x
D13 Schuren en bergingen bij eengezinswoningen		x		x
D14 Voortuin		x	x	x
D15 Rooilijn		x	x	
D16 Openbare verlichting	x		2x	
B2 Toezicht				x
B5 Buurtpreventie				x
G2 Lage daken	x			
G3 Entreepartij eengezinswoning			x	
G5 Voordeur				x
G6 Zij- en achterdeuren	x			
G8 Entreepartij meergezinswoningen	2x	2x	2x	2x
G9 Buitenruimten bij bovenwoningen		x	x	
G10 Gemeensch. bergingskelders bij meergezinsw.				x
G13 Bouwbeslag	x			

Wat verder duidelijk is geworden is dat voor de verschillende betrokken partijen binnen een project het vaak niet helder of vanzelfsprekend is welke eisen op het project van toepassing zijn. Het betreft hier vooral de W-, V- en B-eisen die voor velerlei uitleg vatbaar zijn. Deze eisen zijn abstracter en daardoor kennelijk minder eenvoudig toe te schrijven (of juist niet) aan een project. Hierin schuilt het 'gevaar' dat bijvoorbeeld een eis, die betrekking *lijkt* te hebben op het project maar waaraan niet voldaan kan worden of wordt, al gauw bestempeld wordt als 'niet van toepassing'. Daardoor verliest het keurmerk natuurlijk duidelijk aan kracht.

7.3 Conclusies met betrekking tot de meerkosten

Een belangrijke onderzoeksvraag was welke kostenconsequenties het bouwen onder keurmerk met zich mee zou brengen. Deze vraag leek redelijk eenvoudig te beantwoorden, maar twee zaken gooiden enigszins roet in het eten:

- met het bouwen onder politiekeurmerk Veilig Wonen zijn, naast de feitelijke kosten van de extra of aangepaste voorzieningen, ook kosten verbonden die gepaard gaan met onder meer het ontwerpen, kiezen, bestellen, testen en aanbrengen van die voorzieningen. Deze kosten hebben vooral betrekking op extra arbeid/manuren. Aangezien dergelijke kosten lastig zijn in te schatten, zijn ze binnen dit onderzoek buiten beschouwing gelaten;
- wanneer reeds in het allereerste ontwerp rekening wordt gehouden met de eisen uit het politiekeurmerk, dan zal het ontwerp van de woningen (zoveel mogelijk) worden afgestemd op de eisen. In hoeverre dit meerkosten met zich meebrengt, valt dan niet te achterhalen. Want het is onduidelijk hoe het plan er uit was komen te zien als niet onder keurmerk was gebouwd. Bijvoorbeeld een uitbouw van de entree - ten behoeve van de zichtbaarheid - valt doorgaans duurder uit dan een entreepartij die in de gevel ligt²⁷. Bij de berekening van de meerkosten zijn dergelijke kosten (overwegingen) dan ook niet meegenomen.

In tabel 7.2 zijn de meerkosten per woning opgenomen die het gevolg zijn van het bouwen onder het politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarbij is uitgegaan van de kosten die verbonden zijn aan de daadwerkelijk toegepaste of aangepaste voorzieningen. Dit zijn meestal niet de meest goedkope voorzieningen. De gepresenteerde meerkosten per project zijn dus zeker geen minimumbedragen!

7.2 Meerkosten per woning

Project	meerkosten per woning (excl. BTW, incl. 19% opslagen)
Noordwijkerhout	f 1.300,-
Sassenheim	f 1.800,-
Hillegom	f 1.600,-
Waddinxveen	f 2.100,-
Leiden	f 2.900,-
Totaal gemiddeld	f 1.940,-

De meerkosten lopen uiteen van f 1.300,- bij het project in Noordwijkerhout (groot onderhoud) tot f 2.900,- bij het project in Leiden (vrije sector). Gemiddeld komt dit neer op ruim f 1.900,- per woning, waarbij overigens ook de omgevingskosten zijn meegenomen. Wanneer alleen de meerkosten worden beschouwd die betrekking hebben op de woning zelf, dan bedraagt de verhoging gemiddeld bijna f 1.500,- per woning. Overigens verschilt ten aanzien van de meerkosten de verhouding gebouwkosten versus omgevingskosten sterk per project, zoals tabel 7.3 laat zien.

Noot 27 Interessante vraag bij dit voorbeeld is of nog steeds van meerkosten gesproken kan worden als deze duurdere entreepartij gecompenseerd wordt door een besparende ingreep elders in het ontwerp, bijvoorbeeld een goedkopere dakconstructie. Hierdoor blijft immers de totale bouwsom gelijk.

7.2 Verdeling van de meerkosten (in procenten)

	voorzieningen					
	nieuw	aangepast	totaal	omgeving	gebouw	totaal
Noordwijkerhout	83	17	100	32	68	100
Sassenheim	54	46	100	54	46	100
Hillegom	56	44	100	14	86	100
Waddinxveen	43	57	100	18	82	100
Leiden	59	47	100	8	92	100
Totaal ¹	52	48	100	20	80	100

¹ = exclusief Noordwijkerhout (geen nieuwbouwproject)

Bij het project in Leiden heeft nog geen 10% van de meerkosten betrekking op de woonomgeving, terwijl bij het project in Sassenheim meer dan de helft van de meerkosten kan worden teruggevoerd op voorzieningen in de woonomgeving. Gemiddeld blijkt de woonomgeving goed voor een vijfde en de woningen voor vier vijfde van de meerkosten.

In tabel 7.3 staat ook weergegeven of de meerkosten het gevolg zijn van nieuwe voorzieningen of dat 'bestaande' voorzieningen aangepast moesten worden om aan de eisen van het keurmerk te voldoen. Op het project in Noordwijkerhout na, dat geen nieuwbouwproject is, blijkt over het algemeen dat iets meer dan de helft van de meerkosten bij nieuwbouwprojecten gaat zitten in nieuwe voorzieningen, oftewel voorzieningen die niet aangebracht zouden worden als er niet onder keurmerk gebouwd zou worden. Alleen bij het project in Waddinxveen is deze verhouding omgekeerd.

Wanneer tenslotte de hoogte van de meerkosten van de afzonderlijke voorzieningen wordt beschouwd, dan blijkt dat bij vier van de vijf projecten nieuw en aangepast bouwbeslag het grootste deel van de meerkosten verklaart. Dit aandeel varieert van 35% bij het project in Noordwijkerhout tot maar liefst 85% bij het project in Leiden. Alleen in Sassenheim ligt het aandeel van het bouwbeslag lager. Daar zitten de meerkosten voornamelijk in nieuwe en aangepaste erfscheidingen. Het aanbrengen van beveiligingsverlichting aan de woning/schuur vormt gemiddeld zo'n 10% van de meerkosten.

7.4 Aanbevelingen

Op grond van de belangrijkste conclusies kan een aantal aanbevelingen worden gedaan.

- Het politiekeurmerk Veilig Wonen dient bij nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk geïntroduceerd te worden bij aanvang van het bouwproces. Een latere introductie, bijvoorbeeld in de fase van het definitief ontwerp, veroorzaakt problemen, die meestal samenhangen met (reeds bestelde) gevelelementen die niet aan de kwaliteitseis van het keurmerk voldoen.
- Om het keurmerkproces niet te vertragen, verdient het aanbeveling om vooraf duidelijkheid te hebben over de bijdrage die de verschillende partijen leveren in het proces. Hierbij gaat het voornamelijk om de (eventuele extra) financiële bijdrage die voortkomt uit het bouwen onder keurmerk. Zo zal bijvoorbeeld binnen de gemeente duidelijk moeten zijn

welke financieringsmiddelen/-potjes open staan voor (extra) ingrepen in het kader van het keurmerk. Ook moet vooraf helder zijn wie - in voorkomende gevallen - de kosten van het testen van gevelementen op zich neemt.

- In het verlengde van het voorgaande is het van belang dat de gemeente in het keurmerkproces wordt vertegenwoordigd door één contactpersoon, bijvoorbeeld een ambtenaar bestuurlijke preventie.
- Aan het aanbod op de houtmarkt zal nog steeds flink gewerkt moeten worden wil de geloofwaardigheid van het politiekeurmerk stand houden.
- het politiekeurmerk Veilig Wonen is op punten strijdig met andere bouwontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld Duurzaam Bouwen. Voorkomen moet worden dat star wordt vasthouden aan eisen uit het keurmerk die haaks staat op de 'eisen' die voor Duurzaam Bouwen gelden (lichtsterkte en het gebruik van hardhout zijn twee typische voorbeelden). Enige coulantie is van beide zijden op zijn plaats.
- Het niveau van de preventie-coördinatoren binnen de vijf experimentprojecten was goed te noemen. Nu het keurmerk landelijk haar intrede doet, is het van belang dat dit hoge niveau bij alle preventie-coördinatoren aanwezig is of wordt nagestreefd. De huidige populariteit van het keurmerk kan betekenen dat het proces van start gaat in gemeenten zonder opgeleide preventie-adviseurs.

Bijlage 1 Vragenlijst

1 Gegevens geënquêteerde

- a Locatie:
- Sassenheim
 - Noordwijkerhout
 - Leiden
 - Waddinxveen
 - Hillegom
- b Naam organisatie:
- c Naam invuller:
- d Functie invuller:
- directeur/medewerker woningbouwcorporatie,
 - architect,
 - stedenbouwkundig ontwerper,
 - gemeentelijk projectleider,
 - preventie-adviseur van politie
 - keurmerkcommissie van politie,
 - projectontwikkelaar,
 - anders, namelijk
- e Was u de aanvrager van het keurmerk?
- nee
 - ja -->
- Wilt u het stedenbouwkundig plan, verkavelingsplan, bestekstekeningen en begeleidende tekst met betrekking op het aspect veiligheid (paragraaf 30: kozijnen, ramen, deuren) en eventueel ander materiaal dat inzicht kan verschaffen meesturen met het ingevulde enquête-formulier?
- f Nadere gegevens over het bouwproject:
- naam/code:
 - aantal woningen:
 - soort woningen:
 - a. bouwvorm:
 - b. koop/huur:
 - prijsniveau:

2 Algemene vragen met betrekking tot het proces:

- a Welke schaal betreft het object waarvoor het keurmerk werd aangevraagd?
- Wijk
 - Buurt
 - Straat/complex/rij woningen
 - Losstaande woning
- b Wie maakte u attent op het bestaan van het Politiekeurmerk Veilig Wonen?
- Intern contact (eventueel nader toelichten),
 - Extern contact, te weten:
 - iemand van Politie Hollands Midden,
 - de pers,
 - anders, namelijk
- c In welke planfase van het bouwproject werd de interesse voor het Keurmerk 'Veilig Wonen' gewekt ?
- Voordat er een architectenkeuze plaatsvond
 - In de fase van het voorlopig ontwerp:
 - kon er toen nog zonder noemenswaardig kostenverlies naar andere materialen uitgete-
ken worden?
 - kon er toen nog met het stedenbouwkundig plan geschoven worden?
 - Plan in fase definitief ontwerp (cq. besteksgereed)

- Tijdens de bouw
- Anders, namelijk

3 Specifieke vragen met betrekking tot het werken met het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen

- a Was de werking van het basis-en bonuspuntensysteem u duidelijk?
- Ja
 - Nee, want
- b Heeft u bonuspunten behaald ?
- Nee, want het Keurmerk werd al met basispunten gehaald
 - Ja
- c Bent u van mening dat één (of meer) van de 100% eisen eigenlijk een 60% eis zou moeten zijn?
- Nee
 - Ja, en wel bij de volgende ontwerponderdelen:
- d Vindt u omgekeerd dat er 60 % eisen bij zijn die eigenlijk als 100% eis aangemerkt zouden moeten worden?
- Nee
 - Ja, en wel bij de volgende ontwerponderdelen:
- e Bent u op enig onderdeel met een eigen oplossing gekomen om aan de eisen te voldoen en werd dit door de Keurcommissie gehonoreerd?
- N.V.T.
 - Nee
 - Ja --> op welk op welk onderdeel of op welke ontwerponderdelen was dit van toepassing?
.....
- f Hebben de eisen van het keurmerk in uw geval tot planwijziging geleid?
- Nee
 - Ja, en wel bij de volgende ontwerponderdelen:
- g Leidden de planwijzigingen in uw ogen tot een verhoging van de kwaliteit van het plan of beschouwde u het als een concessie aan de kwaliteit van het plan?
- Verhoging
 - Concessie
 - De ene keer een verhoging, de andere keer een concessie
 - Neutraal
- h Heeft u op zoek naar gevelelementen via hoofdstuk 8 in het handboek eenvoudig inzicht verkregen in de reeds geteste produkten?
- Ja
 - Nee --> Heeft u suggesties ter verbetering van deze lijst?
.....
.....
- En heeft u de benodigde gevelelementen langs eenvoudige weg kunnen bestellen?
- Nee
 - Ja-->Bij welke gevelelementen ontstonden eventueel problemen?
 - Voordeur
 - Achterdeur
 - Schuifpui
 - Garagedeur
 - Raam (draai/schuif/kiep)
 - Dakraam
- i Mist u ontwerponderdelen of heeft u suggesties voor wijziging van de ontwerponderdelen bij;
- Wijkopzet (W) en wel
 - Verkaveling (V) en wel
 - Detaillering Woonomgeving (D) en wel
 - Bewonersparticipatie en beheer (B) en wel
 - Gebouw (G) en wel
 - N.V.T.

j Heeft u anderszins nog opmerkingen over het Politiekeurmerk of het werken met het Handboek cq. de toetsingslijst?
.....
.....
.....

k Heeft u opmerkingen over de gevolgde aanvraag- en toekenningsprocedure voor de verkrijging van het Politiekeurmerk Veilig Wonen?
.....

4 Vragen toegespitst op de specificaties bij de prestatie-eisen in het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen

Om een goed inzicht te verkrijgen in de werkbaarheid van het instrument is het van belang bij elk van de 55 ontwerp-onderdelen een beeld te krijgen van de volgende aspecten:

- *duidelijkheid*; is het gestelde onder hoe een basis-of bonuspunt verkregen moet worden helder of was er sprake van onbegrijpelijk vakjargon,
- *redelijkheid*; is de eis billijk of vindt u het te streng gesteld,
- *strijdigheid*; is de eis in conflict met brandweereisen of energiebezuinigende maatregelen of bijvoorbeeld een recent verschenen regelgeving als de Kwaliteit van Timmerwerk,
- *betaalbaarheid*; heeft het streven naar een score op het onderdeel geleidt tot onacceptabele kostenverhoging,
- *praktische toepasbaarheid*; was de eis praktisch toepasbaar of had u daar moeite mee?

U wordt verzocht de ontwerp-onderdelen die voor uw bouwproject van toepassing waren op bijgevoegde toetsingslijst duidelijk te markeren (aan te kruisen of in te kleuren met een marker) en voor die onderdelen in de kolommen erachter in de vorm van een cijfer op een 'waarderingslijn' (vaak tussen de 0 en de 10, soms tussen -5 en +5) op elk van de vijf aspecten door het omcirkelen van het betreffende cijfer te beoordelen.

De laatste kolom laat enige ruimte voor een korte toelichting, die elders op het formulier voortgezet kan worden. Gelieve dan duidelijk te verwijzen. Hierna volgt een voorbeeld van de tabellen. Daarvoor is tabel 5 voor het gebouw-niveau gekozen. De andere vier tabellen zijn vergelijkbaar.

Tabel 5 bij vragenlijst

	Duidelijkheid		Redelijkheid		Strijdigheid		Betaalbaarheid		Praktische toepasbaarheid		Toelichting
	onduidelijk	zéér duidelijk	te slap	te streng	sterk	niet	verlagend	verhogend	niet	wel	
	0	10	-5	+5	0	10	-5	+5	0	10	
Gebouw (G)											
G1 Oriëntatie woonvertrekken	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G2 Lage daken	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G3 Entreepartij eengezinswoningen	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G4 Erkers	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G5 Voordeur	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G6 Zij- en achterdeuren	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G7 Beweegbare ramen en ventilatie-openingen	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G8 Entreepartij meergezinswoningen	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G9 Buitenruimten bij bovenwoningen	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G10 Gemeenschappelijke bergingskelders bij meergezinswoningen	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G11 Beveiligingsverlichting	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G12 Communicatie en alarmering	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
G13 Bouwbeslag	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		5 4 3 2 1	1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		

Bijlage 2 Beoordeling eisen

1 Noordwijkerhout

Eis	onduide- lijk	onredelijk	strijdig	niet toepas- baar
W1	P			
D1	P			
D4	G	P	G	O,G
D6				O
D10		A		O
D11				O
D13		P		O
D16	G		G	
B2				A
B5				A
G2	P			
G3			O	
G5				A
G6	P			

Verklaring tabel:

- voor de betekenis van de eisen (W1, D1, D4, etc.) wordt verwezen naar het handboek;
- de letters in de tabel hebben de volgende betekenis:
A = architect,
G = gemeentelijk projectleider,
O = opdrachtgever/eigenaar/aanvrager,
P = preventie-adviseur politie;
- de gemeentelijk projectleider heeft alleen de eisen met betrekking tot de detaillering van de woonomgeving (de D-eisen dus) beoordeeld. De architect en de opdrachtgever hebben zich beperkt tot het beoordelen van de eisen die van toepassing zijn op het project. De preventieadviseur daarentegen heeft alle eisen beoordeeld, maar...
- ... in de tabel staan alleen de eisen, die daadwerkelijk van toepassing zijn op het project²⁸.

2 Sassenheim

Alleen de preventieadviseur van de politie heeft de ontwerp-eisen beoordeeld. Die beoordeling bleek in geen enkel opzicht negatief.

Noot 28 Overigens is bij de betrokkenen niet geheel duidelijk welke eisen nu precies op het project van toepassing zijn. Zo zijn er 'twijfels' met betrekking tot de eisen D5 (straatmeubilair), D6 (speelvoorzieningen), B2 (toezicht) en G4 (erkers). Deze twijfel kan worden toegeschreven aan het feit, dat het hier niet om een nieuwbouwproject gaat maar om een bestaande situatie.

3 Hillegom

Eis	onduide- lijk	onredelijk	strijdig	niet toepas- baar
W1	A			
W2	A			
V4		A		
V7		A		
D1			A	
D5		A		
D11	A	A	A	A
D12	A	A		A
D14		A	A	A
D15		A	A	
D16			A	
G8	A	A	A	A
G9		A	A	
G10				A

Verklaring tabel:

- voor de betekenis van de eisen (W1, D1, D8, etc.) wordt verwezen naar het handboek;
- de letter A in de tabel verwijst naar de architect. Van de overige betrokkenen heeft alleen de preventie-adviseur van de politie de eisen beoordeeld. Die beoordeling bleek voor geen enkele eis negatief uit te pakken;
- de architect heeft alleen de eisen beoordeeld die op het project van toepassing zijn.

4 Waddinxveen

Eis	onduide- lijk	onredelijk	strijdig	niet toepas- baar
W2		O		
V2		O		O
D12	O			
G8	P	P	P	P
G13	O			

Verklaring tabel:

- voor de betekenis van de eisen (W2, V2, D12, etc.) wordt verwezen naar het handboek;
- de letter O in de tabel verwijst naar de opdrachtgever en de letter P naar de preventie-adviseur. De preventie-adviseur heeft alleen een (negatieve) beoordeling gegeven bij de eis G8;

5 Leiden

Alleen de preventie-adviseur van de politie heeft een beoordeling gegeven van de prestatie-eisen, waarbij hij zich heeft beperkt tot de punten duidelijk- en redelijkheid. Op W2 (aansluiting op omliggende bebouwing) na worden alle ontwerpeisen gunstig beoordeeld, zodat het opnemen van een schema niet zinvol is.

Bijlage 3 Definitieve toetslijsten

Noordwijkerhout

TOETSLIJST

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®

NAAM BOUWPROJECT: Noordwijkerhout
WUJKSTRAAT: Noordwijkerhout
PLAATS: Noordwijkerhout
OPDRACHTGEVER: Noordwijkerhout
CONTACTPERSOON: Noordwijkerhout (TEL. Noordwijkerhout)

ONTWERPONDERDELEN

100%

SCORE

60%

Woning- en woonomgeving (W)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
W1	Omvang, dichtheid en woningdistributie				
W2	Aansluiting op omringende bebouwing				
W3	Bouwhoogte en schaal				
W4	Groen en speelruimte				
W5	Stedelijke ontmoetingsplekken				
W6	Wijkontsluiting auto				
W7	Wijkontsluiting fiets				
W8	Werkels in de wijk				
W9	Schoolgebouwen en schoolplein				
W10	Jeugdsoot				
Verkeering (V)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
V1	Villawijk				
V2	Twee-onder-een-kap woningen				
V3	Eengezinswoningen in blokverkeering				
V4	Eengezinswoningen in strokenverkeering				
V5	Binnenstraten				
V6	Woonhoven				
V7	Meergezinswoningen voor jonge huishoudens				
V8	Meergezinswoningen voor ouderen				
V9	Eengezinswoningen voor ouderen				
V10	Panorawoningen				
V11	Woonwagencentrum				
Detailering Woonomgevingsontwerp (D)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
D1	Parkeren in open lucht				
D2	Prive garages				
D3	Collectieve parkeergarages				
D4	Verlichting openbaar gebied				
D5	Straatmeubilair				
D6	Speelvoorzieningen				
D7	Hondenuitlaatroutes				
D8	Tunnels en onderdoorgangen				
D9	Bushaltes				
D10	Blinde muren				
D11	Achterpaden				
D12	Erfscheidings				
D13	Schuren en bergingen bij eengezinswoningen				
D14	Voortuin				
D15	Rooilijn				
D16	Openbare verlichting				
Bewonersparticipatie en beheer (B)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
B1	Onderhoud				
B2	Toetsicht				
B3	Bewonersparticipatie				
B4	Zelfbeheer				
B5	Buurtpreventie				
Gebouw (G)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
G1	Oriëntatie woonvertrekken				
G2	Lage daken				
G3	Entreepartij eengezinswoning				
G4	Erkers				
G5	Voordeur				
G6	Zij- en achterdeuren				
G7	Beweegbare ramen en ventilatie-openingen				
G8	Entreepartij meergezinswoningen				
G9	Buitenruimten bij bovenwoningen				
G10	Gemeenschappelijke bergingkeiders bij meergezinswoningen				
G11	Beveiligingsverlichting				
G12	Communicatie en alarmering				
G13	Bouwbeslag				
Totaal per kolom:		15	2	15	0

Totaal aantal punten
(kolom 2 + 3 + 4)

Inte willeendoor de
Keurmerk commissie

Totaal: 'niet van toepassing'

Minimaal aantal punten dat gehaald moet worden:

n 14

(37 - n punten) x 60%

17
10,8

TOETSLIJST

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®

NAAM BOUWPROJECT: **SASSENHEIM**
 WU/STRAAT: _____
 PLAATS: _____
 OPDRACHTGEVER: _____
 CONTACTPERSOON: _____ (TEL. _____)

ONTWERPONDERDELEN

SCORE

100%

60%

Woning- en woonomgeving (W)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
W1	Omvang, dichtheid en woningdifferentiatie			W1	NVT
W2	Aansluiting op omringende bebouwing			W2	I
W3	Bouwhoogte en schaal			W3	I
W4	Groen en speelruimte			W4	NVT
W5	Stedelijke uitnodigingsplekken			W5	NVT
W6	Wijkontsluiting auto			W6	NVT
W7	Wijkontsluiting fiets			W7	NVT
W8	Winkels in de wijk			W8	NVT
W9	Schoolgebouwen en schoolplein			W9	NVT
W10	Jeugdsoort			W10	NVT
Verkeering (V)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
V1	Villawijk			V1	NVT
V2	Twee-onder-een-kap woningen			V2	NVT
V3	Eengezinswoningen in blokverkeering			V3	I
V4	Eengezinswoningen in strokenverkeering			V4	NVT
V5	Binnenstraten			V5	NVT
V6	Woonhoven			V6	NVT
V7	Meergezinswoningen voor jonge huishoudens			V7	NVT
V8	Meergezinswoningen voor ouderen			V8	I
V9	Eengezinswoningen voor ouderen			V9	NVT
V10	Poortwoningen			V10	NVT
V11	Woonwagencentrum			V11	NVT
Detailering Woonomgevingsontwerp (D)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
D1	Parkeren in open lucht			D1	NVT
D2	Prive garages			D2	NVT
D3	Collectieve parkeergarages			D3	I
D4	Verlichting openbaar gebied			D4	NVT
D5	Staatstelefoon			D5	NVT
D6	Speelvoorzieningen			D6	NVT
D7	Hondenuitlaatroutes			D7	NVT
D8	Tunnels en onderdoorgangen			D8	I
D9	Bushaltes			D9	I
D10	Blinde muren			D10	I
D11	Achterpaden			D11	I
D12	Erischeidingen			D12	I
D13	Schuren en bergingen bij eengezinswoningen			D13	I
D14	Voorhuis			D14	I
D15	Koellijn			D15	I
D16	Openbare verlichting			D16	I
Bewoensparticipatie en beheer (B)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
B1	Onderhoud			B1	I
B2	Toezicht			B2	I
B3	Bewoensparticipatie			B3	I
B4	Zelfbeheer			B4	NVT
B5	Buurtpreventie			B5	NVT
Gebouw (G)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
G1	Oriëntatie woonvertrekken			G1	I
G2	Lage daken			G2	I
G3	Entreepartij eengezinswoning			G3	I
G4	Erkers			G4	I
G5	Voordeur			G5	I
G6	Zij- en achterdeuren			G6	I
G7	Beweegbare ramen en ventilatie-openingen			G7	I
G8	Entreepartij meergezinswoningen			G8	I
G9	Buitenvaarten bij bovenwoningen			G9	I
G10	Gemeenschappelijke bergingkeiders bij meergezinswoningen			G10	I
G11	Beveiligingsverlichting			G11	I
G12	Communicatie en alarmering			G12	I
G13	Bouwbasist			G13	I

Totaal per kolom:

1 1 10 3

Totaal aantal punten
 (kolom 2 + 3 + 4)

14

8,4

Intervallendoorde
 Keurmerk-commissie

Totaal, niet van toepassing:

7,3

7,3

Minimaal aantal punten dat gehaald moet worden:

7,3

$L = (37 - n_{\text{max}}) \times 60\%$

TOETSLIJST

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®

NAAM BOUWPROJECT: HILLEGOM
 WUKSTRAAT: _____
 PLAATS: _____
 OPDRACHTGEVER: _____ (TEL. _____)
 CONTACTPERSOON: _____

ONTWERPONDERDELEN

SCORE

100%

60%

	BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
Woning- en woonomgeving (W)				
W1 Omvang, dichtheid en woningdifferentiatie				
W2 Aanduiding op omringende bebouwing				
W3 Bouwhoogte en schaal				
W4 Groen en speelruimte				
W5 Stedelijke ontmoetingsplekken				
W6 Wijkontsluiting auto				
W7 Wijkontsluiting fiets				
W8 Winkels in de wijk				
W9 Schoolgebouwen en schoolplein				
W10 Jeugdruimte				
Verkaveling (V)				
V1 Villawijk				
V2 Twee-onder-een-kap woningen				
V3 Eengezinsrijswoningen in blokverkaveling				
V4 Eengezinsrijswoningen in strokenverkaveling				
V5 Blinnenterrainen				
V6 Woonhoven				
V7 Meergezinswoningen voor jonge huishoudens				
V8 Meergezinswoningen voor ouderen				
V9 Eengezinsrijswoningen voor ouderen				
V10 Poortwoningen				
V11 Woonwagencentrum				
Detailering Woonomgevingsontwerp (D)				
D1 Parkeren in open lucht				
D2 Prive garages				
D3 Collectieve parkeergarages				
D4 Verlichting openbaar gebied				
D5 Straatmeubilair				
D6 Speelvoorzieningen				
D7 Hondenuitstroutes				
D8 Tunnels en onderdoorgangen				
D9 Bushaltes				
D10 Blinde muren				
D11 Achterpaden				
D12 Erfscheidingen				
D13 Schuren en bergingen bij eengezinswoningen				
D14 Voortuin				
D15 Rooilijn				
D16 Openbare verlichting				
Bewonersparticipatie en beheer (B)				
B1 Onderhoud				
B2 Toezicht				
B3 Bewonersparticipatie				
B4 Zelfbeheer				
B5 Buurtpreventie				
Gebouw (G)				
G1 Oriëntatie woonvertrekken				
G2 Lage daken				
G3 Entreepartij eengezinswoning				
G4 Erkers				
G5 Voordeur				
G6 Zij- en achterdeuren				
G7 Beweegbare ramen en ventilatie-openingen				
G8 Entreepartij meergezinswoningen				
G9 Buitenvruchten bij bovenwoningen				
G10 Gemeenschappelijke bergingkelders bij meergezinswoningen				
G11 Beveiligingsverlichting				
G12 Communicatie en alarmering				
G13 Bouwbeslag				
Totaal per kolom: 15 2 2 2 2				
Totaal: 'niet van toepassing': 16				
Minimaal aantal punten dat gehaald moet worden: 15				
L (37 - 16) (aantal) x 60% = 12,6				

Totaal aantal punten
(totaal 2 + 3 + 4)

25

12,6

TOETSLIJST

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®

HAAMBOUWPROJECT: _____
 WUJKSTRAAT: _____
 PLAATS: _____
 OPDRACHTGEVER: _____
 CONTACTPERSOON: _____ (TEL. _____)

ONTWERPONDERDELEN

SCORE

100%

60%

Woning- en woonomgeving (W)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
W1	Omvang, dichtheid en woningdifferentiatie			W1	I
W2	Aansluiting op omliggende bebouwing			W2	I
W3	Bouwhoogte en schaal			W3	I
W4	Groen en speelruimte			W4	I
W5	Stedelijke ontmoetingsplekken			W5	NVT
W6	Wijkontsluiting auto			W6	I
W7	Wijkontsluiting fiets			W7	I
W8	Winkels in de wijk			W8	NVT
W9	Schoolgebouwen en schoolplein			W9	NVT
W10	Jeugdsoos			W10	NVT
Verkaveling (V)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
V1	Villawijk			V1	NVT
V2	Twee-onder-een-kap woningen			V2	I
V3	Eengezinswoningen in blokverdeling			V3	I
V4	Eengezinswoningen in strookverdeling			V4	NVT
V5	Blindenreinen			V5	NVT
V6	Woonhoven			V6	I
V7	Meergezinswoningen voor jonge huishouders			V7	NVT
V8	Meergezinswoningen voor ouderen			V8	NVT
V9	Eengezinswoningen voor ouderen			V9	I
V10	Paardwoningen			V10	NVT
V11	Woonwagencentrum			V11	NVT
Detailering Woonomgevingsontwerp (D)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
D1	Parkeren in open lucht			D1	I
D2	Prive garages			D2	I
D3	Collectieve parkeergarages			D3	I
D4	Verlichting openbaar gebied			D4	I
D5	Straatmeubilair			D5	I
D6	Speelvoorzieningen			D6	I
D7	Hondenafvaltrouwen			D7	NVT
D8	Tunnels en onderdoorgangen			D8	NVT
D9	Bushaltes			D9	I
D10	Blinde muren			D10	I
D11	Achterpaden			D11	I
D12	Erfschiedingen			D12	I
D13	Schuren en bergingen bij eengezinswoningen			D13	I
D14	Voortuin			D14	I
D15	Rooilijn			D15	I
D16	Openbare verlichting			D16	I
Bewonersparticipatie en beheer (B)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
B1	Onderhoud			B1	I
B2	Toezicht			B2	NVT
B3	Bewonersparticipatie			B3	I
B4	Zelfbeheer			B4	NVT
B5	Buurtpreventie			B5	I
Gebouw (G)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
G1	Oriëntatie woonvertrekken			G1	I
G2	Lage daken			G2	I
G3	Entreepartij eengezinswoning			G3	I
G4	Erkers			G4	I
G5	Voordeur			G5	I
G6	Zij- en achterdeuren			G6	I
G7	Beweegbare ramen en ventilatie-openingen			G7	I
G8	Entreepartij meergezinswoningen			G8	I
G9	Buitenvormen bij bovenwoningen			G9	NVT
G10	Gemeenschappelijke bergingekelders bij meergezinswoningen			G10	I
G11	Beveiligingsverlichting			G11	I
G12	Communicatie en alarmering			G12	I
G13	Bouwbeslag			G13	I
Totaal aantal punten (kolom 2 + 3 + 4)		14	5	12	1

Totaal aantal
punten
(kolom 2 + 3 + 4)

17

13,2

In te vullen door de
keurmerk-commissie

Totaal 'niet van toepassing':

0

n 15

Minimaal aantal punten dat gehaald moet worden:

14

L (37 - n (niet van toepassing)) x 60%

TOETSLIJST

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®

NAAM BOUWPROJECT: LEIDEN
 WUKSTRAAT: _____
 PLAATS: _____
 OPDRACHTGEVER: _____ (TEL. _____)
 CONTACTPERSOON: _____

ONTWERPONDERDELEN

SCORE

100%

60%

Woning- en woonomgeving (W)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
W1	Omvang, dichtheid en woningdifferentiatie				
W2	Aansluiting op omliggende bebouwing				
W3	Bouwhoogte en schaal				
W4	Groen en speelruimte				
W5	Stedelijke ontmoetingsplekken				
W6	Wijkontsluiting auto				
W7	Wijkontsluiting fiets				
W8	Winkels in de wijk				
W9	Schoolgebouwen en schoolplein				
W10	Jeugdsoos				
Verkaveling (V)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
V1	Villawijk				
V2	Twee-onder-een-tap woningen				
V3	Eengezinswoningen in blokverkaveling				
V4	Eengezinswoningen in strokenverkaveling				
V5	Binnenstraten				
V6	Woonhoven				
V7	Meergezinswoningen voor jonge huishoudens				
V8	Meergezinswoningen voor ouderen				
V9	Eengezinswoningen voor ouderen				
V10	Poortwoningen				
V11	Woonwagencentrum				
Detailering Woonomgevingsontwerp (D)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
D1	Parkeren in open lucht				
D2	Prive garages				
D3	Collectieve parkeergarages				
D4	Verlichting openbaar gebied				
D5	Straatmeubilair				
D6	Samenwerkingsruimten				
D7	Hondenuitlaattrouwen				
D8	Tunnels en onderdoorgangen				
D9	Bushaltes				
D10	Blinde muren				
D11	Achterpaden				
D12	Erischeidingen				
D13	Schuren en bergingen bij eengezinswoningen				
D14	Voortuin				
D15	Rooilijn				
D16	Openbare verlichting				
Bewonersparticipatie en beheer (B)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
B1	Onderhoud				
B2	Toezicht				
B3	Bewonersparticipatie				
B4	Zelfbeheer				
B5	Buurtpreventie				
Gebouw (G)		BASIS	BONUS	BASIS	BONUS
G1	Oriëntatie woonverrekken				
G2	Lage daken				
G3	Entreepartij eengezinswoning				
G4	Erkers				
G5	Voordeur				
G6	Zij- en achterdeuren				
G7	Beweegbare ramen en ventilatie-openingen				
G8	Entreepartij meergezinswoningen				
G9	Buitenruimten bij bovenwoningen				
G10	Gemeenschappelijke bergingselementen bij meergezinswoningen				
G11	Beveiligingsverlichting				
G12	Communicatie en alarmering				
G13	Bouwbeslag				
Totaal per kolom:		16	3	8	4

Totaal aantal punten
(kolom 2 + 3 + 4)

15

14

In te vullen door de
keurmerk commissie

Totaal, 'niet van toepassing':

Minimaal aantal punten dat gehaald moet worden:

12

(37 - 12) x 60%

Bijlage 4 Overzicht meerkosten per project

Op de volgende pagina's volgt een overzicht van de meerkosten per project, te beginnen bij het project in Noordwijkerhout en vervolgens Sassenheim, Hillegom, Waddinxveen en Leiden.

Evaluatie: Experimenten Politiekeurmerk Veilig Wonen
Experiment: EX 95/025 Noordwijkerhout
Omvang: 20 bejaardenwoningen en 57 eengezinswoningen, renovatieplan
Aspect: Meerkosten t.g.v. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Toelichting "plandeel":

OMG = omgeving

BEJ = 20 bejaardenwoningen

EG = 57 eengezinswoningen

Uitgangspunten: prijspeil medio 1995, kortingspercentage op bruto matr.prijs 30%, uurloon bouw.werk f 45,50, opslagpercentage bijkomende kosten 19%, btw 17,5%.

plandeel	referentie	omschrijving	standaard	aangepaste	aantal	kosten	kosten	kosten	kosten	opm.
	Keurmer.	Keurmerk	voorziening	voorziening		standaard	aangepast	verschil	verschil	
						p. eenheid	p. eenheid	p. eenheid	totaal	
OMG	D4	verlichting openb.gebied	niet aanwezig	paaltoparmaturen t.b.v. achterpaden	8	0,00	200,00	200,00	1.600,00	raming
OMG	D4	verlichting openb.gebied	niet aanwezig	armaturen dakranden t.b.v. achterpaden	5	0,00	100,00	100,00	500,00	raming
OMG	D4	verlichting openb.gebied	niet aanwezig	bekabeling t.b.v. buitenverlichting (incl. sleuven)	790	0,00	21,95	21,95	17.340,50	
OMG/BEJ	D10	blinde muren	niet aanwezig	raam in kopgevel (kunststof, 600x1350 mm)	1	0,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	
OMG	D11	achterpaden	niet aanwezig	afsluiten lange achterpaden d.m.v. hekken	3	0,00	1.600,00	1.600,00	4.800,00	
OMG	D11	achterpaden	niet aanwezig	bordjes "verboden toegang" (incl. palen)	13	0,00	255,00	255,00	3.315,00	
BEJ	G5	voordeur	nieuw vlg. SKG-norm	nieuw vlg. SKG-norm	n.v.t.					geen meerkosten
EG	G5	voordeur	(bestaande deur)	schroeven in bestaande glaslatten	57	0,00	17,50	17,50	997,50	
BEJ+EG	G7	beweegbare ramen	nieuw vlg. SKG-norm	nieuw vlg. SKG-norm	n.v.t.					
BEJ+EG	G7	beweegbare ramen	niet geschroefd	beg. grond en > 1m2: geschroefde glaslatten	215	0,00	7,00	7,00	1.505,00	
BEJ+EG	G7	beweegbare ramen	niet afsluitbaar	per draaiend deel 2 afsluitbare hefboomen	702	15,36	25,04	9,68	6.795,36	
BEJ+EG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting voor- en achtergevel per woning	154	0,00	100,00	100,00	15.400,00	raming
BEJ	G13	bouwbeslag	inbouwslot*	veiligheids-insteekslot** (incl.cil.,sluitkom,garnituur)	20	206,70	299,72	93,02	1.860,40	
BEJ	G13	bouwbeslag	niet aanwezig	bijzetsloten** (incl.sluitkom,rozet) (2 st.p.deur)	40	0,00	253,99	253,99	10.159,60	
BEJ	G13	bouwbeslag	kogelscharnier	veiligheidskogelscharnieren*** (3 st.p.deur)	20	87,30	105,25	17,95	359,00	
BEJ	G13	bouwbeslag	niet aanwezig	sucustrip binnenzijde	20	0,00	92,78	92,78	1.855,60	
BEJ	G13	bouwbeslag	niet aanwezig	kierstandhouder	20	0,00	27,88	27,88	557,60	
EG	G13	bouwbeslag (best. deur)	oplegslot	vervangen oplegslot (geen oplegslot***)	57	280,15	280,15	0,00	0,00	
EG	G13	bouwbeslag (best. deur)	kogelscharnier	vervangen veiligh.kogelscharnieren*** (3 st.p.deur)	57	87,30	143,78	56,48	3.219,36	
EG	G13	bouwbeslag (best. deur)	niet aanwezig	secustrip binnenzijde	57	0,00	92,78	92,78	5.288,46	
EG	G13	bouwbeslag (best. deur)	niet aanwezig	raamsluiting met drukknop	114	0,00	43,10	43,10	4.913,40	
EG	G13	bouwbeslag (best. deur)	niet aanwezig	kierstandhouder	57	0,00	27,88	27,88	1.589,16	
Totaal van aanpassingen t.o.v. standaard niveau									84.455,94	
Opslagen 19,0%									16.046,63	
Subtotaal									100.502,57	
BTW 17,5%									17.587,95	
Totaal incl. opslagen en BTW									118.090,52	

Evaluatie: Experimenten Politiekeurmerk Vellig Wonen

Experiment: EX 95/027 Sassenheim

Omvang: 50 seniorenwoningen (gestapelde bouw) en 6 eengezinswoning, nieuwbouwplan

Aspect: Meerkosten t.g.v. Politiekeurmerk Vellig Wonen

Uitgangspunten: prijspeil medio 1996, kortingspercentage op bruto marktprijs 30%, uittoon bouwwerk / 47,00, opslagpercentage op komende kosten 19%, btw 17,5%.

Toelichting "plandeel":

MG = 50 meergezinswoningen

EG = 6 eengezinswoningen

plandeel	referentie Keurmerk	omschrijving Keurmerk	voorziening standaard	voorziening aangepast	aantal	kosten standaard p. eenheid	kosten aangepast p. eenheid	kosten verschil p. eenheid	kosten verschil totaal	opmerkingen
MG	D10/D1	blinde muren	geen raamopening	raam in kopgevel (hout, 1220x1862 mm)	12	390,00	2.385,00	1.995,00	23.940,00	
EG	D10/D2	blinde muren	geen raamopening	vast raam in kopgevel (hout, 1000x1186 mm)	1	195,00	680,00	485,00	485,00	
EG	D10	blinde muren	geen deuropening	hoofdentree in kopgevel	n.v.t.					geen meerkosten
MG	D12/G2	erfscheidingen	galerij met borstwering	galerij beg.gr. volledig afgesloten, hekwerk (aantal=m1)	14	129,50	203,50	74,00	1.036,00	
MG	D12/G3	erfscheidingen	galerij met borstwering	galerij beg.gr. volledig afgesloten, vliesgevel (aantal=m1)	14	129,50	1.805,00	1.675,50	23.457,00	
EG	D12	erfscheidingen	lage afscheiding	lage tuinmuur met pergola bij hoekwoningen	2	0,00	450,00	450,00	900,00	pergola=meerkost.
MG	D15	rooilijn	recht rooilijn	lage muurtjes beg.gr. onder galerijen (aantal=m1)	54	0,00	310,00	310,00	16.740,00	
MG+EG	D15	rooilijn	recht rooilijn	verspringingen in gevellijn	n.v.t.					geen meerkosten
MG+EG	G5	voordeuren	nieuw vlg. SKG-norm	nieuw vlg. SKG-norm	n.v.t.					geen meerkosten
MG+EG	G6	zij- en achterdeuren	nieuw vlg. SKG-norm	nieuw vlg. SKG-norm	n.v.t.					geen meerkosten
MG+EG	G7	beweegbare ramen	nieuw vlg. SKG-norm	nieuw vlg. SKG-norm	n.v.t.					geen meerkosten
MG+EG	G7	beweegbare ramen	glaslaten buiten	binnenbeglazing	n.v.t.					geen meerkosten
MG	G7	beweegbare ramen	niet afsluitbaar	per klepraam 2 afsluitbare hefbomen	0	15,94	25,54	9,60	0,00	niet aangetroffen
MG+EG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting bij gemeensch. en won.entree	59	0,00	95,00	95,00	5.605,00	
MG+EG	G13	bouwbeslag	inbouwslot	veiligheids-insteekslot** (incl.cil.,sluitkom)	135	210,83	295,51	84,68	11.431,80	standaard schild
MG+EG	G12	bouwbeslag	kogelscharnier	kogelspitspaumelles*** (4 st.p.deur)	121	118,73	136,35	17,62	2.132,02	
MG+EG	G13	bouwbeslag	kogelscharnier	kogelspitspaumelles*** (3 st.p.deur)	14	89,05	102,26	13,21	184,94	
MG+EG	G13	bouwbeslag	standaardscharnier	veiligheidsscharnieren*** (2 st.p.raam)	161	59,37	71,57	12,20	1.964,20	
Totaal van aanpassingen t.o.v. standaard niveau									87.875,96	
Opslagen 19,0%									16.696,43	
Subtotaal									104.572,39	
BTW 17,5%									18.300,17	
Totaal incl. opslagen en BTW									122.872,56	

Evaluatie: Experimenten Politiekeurmerk Veilig Wonen**Experiment EX 95/024 Hillegom****Omvang: 52 meergezinswoningen en 41 eengezinswoningen, nieuwbouwplan****Aspect: Meerkosten t.g.v. Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Uitgangspunten: prijspeil medio 1996, kortingspercentage op bruto matr.prijs 30%, uurloon bouwkr. werk f 47,00, opslagsvoetlagen bijkomende kosten 19%, btw 17,5%.

Toelichting "plandeel":

MG = 50 meergezinswoningen

EG = 41 eengezinswoningen

plandeel	referentie keurmerk	omschrijving keurmerk	voorziening standaard	voorziening aangepast	aantal	kosten standaard p. eenheid	kosten aangepast p. eenheid	kosten verschil p. eenheid	kosten verschil totaal	opmerkingen
MG+EG	D10/D1	blinde muren	geen raamopening	vast raam in kopgevel (hout, aantal=m2)	7,8	176,70	682,00	505,30	3.941,34	
MG+EG	D10/D1	blinde muren	geen raamopening	raam in kopgevel (hout, aantal=m2)	42,5	176,70	874,00	697,30	29.635,25	
EG	D10/D1	blinde muren	geen raamopening	vast raam en raam in kopgevel (hout, aantal=m2)	12,8	176,70	996,00	819,30	10.487,04	
MG+EG	D12	erfscheidingen	lage afscheiding	hoge afscheiding conform tekeningen (aantal=m1)	140	0,00	45,00	45,00	6.300,00	meerkosten
MG+EG	D16/D4	openbare verlichting	standaard	onbekend	p.m.					evt. aanvullen
MG+EG	G5	voordeuren	vlg. CEN/ENV-norm	vlg. CEN/ENV-norm	n.v.t.					geen meerkosten
MG+EG	G6	zij- en achterdeuren	vlg. CEN/ENV-norm	vlg. CEN/ENV-norm	n.v.t.					geen meerkosten
MG+EG	G7	beweegbare ramen	vlg. CEN/ENV/SKG/SKH	vlg. CEN/ENV/SKG/SKH-norm	n.v.t.					geen meerkosten
MG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting bij gemeensch. en won.entree	57	0,00	95,00	95,00	5.415,00	
MG+EG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting-aansluitpunt bij won. en berg. deuren	138	0,00	39,00	39,00	5.382,00	
MG+EG	G13	bouwbeslag	inbouwslot*	veiligheids-meerpuntsslot** (incl.cil.,sluitkom,garnituur)	191	210,83	336,15	125,32	23.936,12	
MG+EG	G13	bouwbeslag	inbouwslot*	veiligheids-insteekslot** (incl.cil.,sluitkom,garnituur)	58	210,83	305,70	94,87	5.502,46	
MG+EG	G13	bouwbeslag	raamsluiting	afsluitbare raamsluiting met greep (2 st.p. raam)	421	62,67	107,06	44,39	18.688,19	
MG+EG	G13	bouwbeslag	kogelscharnier	veiligheidskogelscharnieren*** (4 st.p. deur)	249	118,73	143,13	24,40	6.075,60	
MG+EG	G13	bouwbeslag	standaardscharnier	veiligheidsscharnieren*** (2 st.p.raam)	421	51,72	71,57	19,85	8.356,85	
Totaal van aanpassingen t.o.v. standaard niveau									123.719,85	
Opslagen 19,0%									23.506,77	
Subtotaal									147.226,62	
BTW 17,5%									25.764,66	
Totaal Incl. opslagen en BTW									172.991,28	

Evaluatie: Experimenten Polllekeurmerk Veilig Wonen
Experiment: EX 95/023 Waddinxveen
Omvang: 87 eengezinswoning, nieuwbouwplan
Aspect: Meerkosten t.g.v. Polllekeurmerk Veilig Wonen

Toelichting "plandeel":

OMG = Omgeving

EG = 87 eengezinswoningen

Uitgangspunten: prijspeil medio 1996, kortingspercentage op bruto matr.prijs 30%, uurloon bouw.werk f 47,00, opslagpercentage bijkomende kosten 19,0%, btw 17,5%.

plandeel	referentie Keurmerk	omschrijving Keurmerk	voorziening standaard	voorziening aangepast	aantal	kosten standaard p. eenheid	kosten aangepast p. eenheid	kosten verschil p. eenheid	kosten verschil totaal	opmerkingen
OMG	D10/D1	blinde muren	geen raamopening	vast raam in kopgevel (aantal = m2)	23,9	176,70	874,00	697,30	16.665,47	
OMG	D12	erfafscheidingen	lage erfafscheidingen	hoge afscheiding metselwerk+scherm (aantal = m1)	62,4			62,50	3.900,00	meerkosten
EG	G5	voordeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	87			45,00	3.915,00	raming meerkosten
EG	G5	voordeuren	insteekslot*	veiligheids-insteekslot** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	87	210,83	299,72	88,89	7.733,43	
EG	G5	voordeuren	niet aanwezig	deursluiting SKG-A (2 st.p.deur)	87	0,00	40,46	40,46	3.520,02	
EG	G5	voordeuren	knopscharnier	veiligheids-knopscharnier*** (4 st.p.deur)	87	97,61	116,41	18,80	1.635,60	
EG	G6	garagedeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	32			80,00	2.560,00	raming meerkosten
EG	G6	achterdeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	81			45,00	3.645,00	raming meerkosten
EG	G6	achterdeuren	insteekslot*	veiligheids-insteekslot** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	81	210,83	299,72	88,89	7.200,09	
EG	G6	achterdeuren	niet aanwezig	deur/raamsluiting SKG-A (2 st.p.deur)	81	0,00	40,46	40,46	3.277,26	
EG	G6	achterdeuren	knopscharnier	veiligheids-knopscharnier*** (4 st.p.deur)	81	97,61	116,41	18,80	1.522,80	
EG	G6	schuifdeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	18			60,00	1.080,00	raming meerkosten
EG	G6	schuifdeuren	hefschuifgeleiding	veiligheids-hefschuifgeleiding**	18			211,20	3.801,60	meerkosten
EG	G6	dubbele terrasdeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	56			90,00	5.040,00	raming meerkosten
EG	G6	dubbele terrasdeuren	insteekslot*	veiligheids-insteekslot** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	56	210,83	299,72	88,89	4.977,84	
EG	G6	dubbele terrasdeuren	espagnolet	veiligheids-espagnolet*** (compleet)	56	244,60	427,60	183,00	10.248,00	
EG	G6	dubbele terrasdeuren	niet aanwezig	deur/raamsluiting SKG-A (2 st.p.deur)	56	0,00	40,46	40,46	2.265,76	
EG	G6	dubbele terrasdeuren	knopscharnier	veiligheids-knopscharnier*** (4 st.p.deur)	56	97,61	116,41	18,80	1.052,80	
EG	G6	dakterrasdeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	56			45,00	2.520,00	raming meerkosten
EG	G6	dakterrasdeuren	insteekslot*	veiligheids-insteekslot** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	56	210,83	299,72	88,89	4.977,84	
EG	G6	dakterrasdeuren	niet aanwezig	deur/raamsluiting SKG-A (2 st.p.deur)	56	0,00	40,46	40,46	2.265,76	
EG	G6	dakterrasdeuren	knopscharnier	veiligheids-knopscharnier*** (4 st.p.deur)	56	97,61	116,41	18,80	1.052,80	
EG	G6	bergingdeuren	standaard kwaliteit	GND*** kwaliteit	87			45,00	3.915,00	raming meerkosten
EG	G6	bergingdeuren	insteekslot*	veiligheids-insteekslot** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	87	210,83	299,72	88,89	7.733,43	
EG	G6	bergingdeuren	knopscharnier	veiligheids-knopscharnier*** (4 st.p.deur)	87	97,61	116,41	18,80	1.635,60	
EG	G6	garage -> binnendeuren	brandwerende deur	standaard brandwerende deur	18			0,00	geen meerkosten	

Evaluatie: Experimenten Polltiekurmerk Veilig Wonen
Experiment: EX 95/023 Waddinxveen
Omvang: 87 eengezinswoning, nieuwbouwplan
Aspect: Meerkosten t.g.v. Polltiekurmerk Veilig Wonen

Toelichting "plandeel":

OMG = Omgeving

EG = 87 eengezinswoningen

Uitgangspunten: prijspeil medio 1996, kortingspercentage op bruto matr.prijs 30%, uurloon bouw.werk f 47,00, opslagpercentage bijkomende kosten 19,0%, btw 17,5%.

plandeel	referentie Keurmerk	omschrijving Keurmerk	voorziening standaard	voorziening aangepast	aantal	kosten standaard p. eenheid	kosten aangepast p. eenheid	kosten verschil p. eenheid	kosten verschil totaal	opmerkingen
EG	G7	draairamen	standaard kwaliteit	standaard kwaliteit	188				0,00	geen meerkosten
EG	G7	draairamen	espagnolet	veiligheids-espagnolet** (compleet)	188	111,80	126,91	15,11	2.840,68	
EG	G7	draairamen	niet aanwezig	deur/raamsluiting SKG-A (2 st.p.raam)	188	0,00	36,78	36,78	6.914,64	
EG	G7	draairamen	standaardscharnier	veiligheids-scharnier*** (3 st.p.raam)	46	89,06	107,36	18,30	841,80	
EG	G7	draairamen	standaardscharnier	veiligheids-scharnier*** (2 st.p.raam)	142	59,37	71,57	12,20	1.732,40	
EG	G7	uitzetramen	standaard kwaliteit	standaard kwaliteit	30				0,00	geen meerkosten
EG	G7	uitzetramen	open raamopening	anti-inbraakstangen (horizontaal)	42	0,00	47,80	47,80	2.007,60	
EG	G7	uitzetramen	standaardscharnier	veiligheids-scharnier*** (4 st.p.raam)	12	118,74	143,14	24,40	292,80	
EG	G7	uitzetramen	standaardscharnier	veiligheids-scharnier*** (2 st.p.raam)	18	59,37	71,57	12,20	219,60	
EG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting aan gevel	227	0,00	95,00	95,00	21.565,00	raming
EG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting bij achterpad	12	0,00	215,00	215,00	2.580,00	raming
EG	G12	communicatie, alarmering	niet aanwezig	loze leidingen voor bedrading alarminstallatie	44	0,00	181,00	181,00	7.964,00	
EG	G13	bouwbeslag	standaardbeslag	veiligheidsbeslag***	zie G6				0,00	zie sloten (G6)
Totaal van aanpassingen t.o.v. standaard niveau									155.099,62	
Opslagen 19,0%									29.468,93	
Subtotaal									184.568,55	
BTW 17,5%									32.299,50	
Totaal incl. opslagen en BTW									216.868,04	

Evaluatie:	Experimenten Politiekeurmerk Veilig Wonen				Toelichting "plandeel":		OMG =	Omgeving		
Experiment:	EX 94/026 Leiden						EG =	80 eengezinswoningen		
Omvang:	80 eengezinswoning, nieuwbouwplan									
Aspect:	Meerkosten t.g.v. Politiekeurmerk Veilig Wonen									
Uitgangspunten: prijapeil medio 1996, kortingspercentage op bruto meerprijs 30%, uurloon bouw.werk f 47,00, opslagpercentage bijkomende kosten 19,0%, btw 17,5%.										
plandeel	referentie	omschrijving	voorziening	voorziening	aantal	kosten	kosten	kosten	kosten	opmerkingen
	Keurmerk	Keurmerk	standaard	aangepast		standaard	aangepast	verschil	verschil	
						p. eenheid	p. eenheid	p. eenheid	totaal	
EG	G5	voordeuren	vlg. VKG-norm	vlg. VKG-norm	60				0,00	geen meerkosten
EG	G5	voordeuren	inbouwslot*	veiligheids-meerpuntslot*** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	60	210,83	336,15	125,32	7.519,20	
EG	G5	voordeuren	niet aanwezig	veiligheidsstrip (bi.draaiende deur)	60	0,00	92,78	92,78	5.566,80	
EG	G5	voordeuren	kogelscharnier	veiligheids-kogelscharnier*** (4 st.p.deur)	60	118,73	143,13	24,40	1.464,00	
EG	G6	achterdeuren	vlg. VKG-norm	vlg. VKG-norm	60				0,00	geen meerkosten
EG	G6	achterdeuren	inbouwslot*	veiligheids-meerpuntslot*** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	60	210,83	336,15	125,32	7.519,20	
EG	G6	achterdeuren	niet aanwezig	bijzetslot*** (incl.cil.,sluitkom,beslag) (2 st.p.deur)	60	0,00	253,99	253,99	15.239,40	
EG	G6	achterdeuren	niet aanwezig	veiligheidsstrip (bu.draaiende deur)	60	0,00	104,92	104,92	6.295,20	
EG	G6	achterdeuren	kogelscharnier	veiligheids-kogelscharnier*** (4 st.p.deur)	60	118,73	143,13	24,40	1.464,00	
EG	G6	schuifpuien	vlg. VKG-norm	vlg. VKG-norm	60				0,00	geen meerkosten
EG	G6	schuifpuien	niet afsluitbare greep	veiligheids-hefschuifslot** (compleet)	60			110,00	6.600,00	raming meerkosten
EG	G6	schuifpuien	niet aanwezig	middenvergrendeling** (compleet)	60			80,00	4.800,00	raming meerkosten
EG	G6	schuifpuien	hefschuifgeleiding	veiligheids-hefschuifgeleiding**	60			200,00	12.000,00	raming meerkosten
EG	G6	garagedeuren	standaarddeur	standaarddeur	60				0,00	geen meerkosten
EG	G6	garagedeuren	inbouwslot*	inbouwslot** (incl.cil.,sluitkom,beslag)	60	189,75	302,53	112,78	6.766,80	
EG	G6	garage -> binnendeuren	brandwerende deur	tussendeur garage-hal vlg. VKG-norm	60				0,00	geen meerkosten
EG	G6	garage -> binnendeuren	binnendeurslot	inbouwslot** (incl. cil.,sluitkom,beslag)	60	116,97	305,71	188,74	11.324,40	
EG	G6	garage -> binnendeuren	niet aanwezig	bijzetslot** (incl.cil.,sluitkom,beslag)	60	0,00	126,99	126,99	7.619,40	
EG	G6	garage -> binnendeuren	standaardscharnier	veiligheids-kogelscharnier*** (3 st.p.deur)	60	53,10	107,35	54,25	3.255,00	
EG	G7	draairamen	vlg. VKG-norm	vlg. VKG-norm	120				0,00	geen meerkosten
EG	G7	draairamen	niet afsluitbaar	bijzetslot*** (4 st.p.raam)	120	0,00	158,16	158,16	18.979,20	
EG	G7	draairamen	standaardscharnier	veiligheids-scharnier*** (2 st.p.raam)	120	59,37	71,57	12,20	1.464,00	
EG	G7	uitzetramen	vlg. VKG-norm	vlg. VKG-norm	60				0,00	geen meerkosten
EG	G7	uitzetramen	niet afsluitbaar	bijzetslot*** (2 st.p.raam)	60	0,00	79,08	79,08	4.744,80	
EG	G7	uitzetramen	standaardscharnier	veiligheids-scharnier*** (2 st.p.raam)	60	59,37	71,57	12,20	732,00	
EG	G11	beveiligingsverlichting	niet aanwezig	buitenverlichting bij voor- en achterdeur (2 st.p.won.)	60	0,00	200,00	200,00	12.000,00	

Evaluatie:	Experimenten Politiekeurmerk Veilig Wonen				Toelichting "plandeel":		OMG =	Omgeving		
Experiment:	EX 95/026 Leiden						EG =	60 eengezinswoningen		
Omvang:	60 eengezinswoning, nieuwbouwplan									
Aspect:	Meerkosten t.g.v. Politiekeurmerk Veilig Wonen									
Uitgangspunten: prijspeil medio 1996, kortingspercentage op bruto matr.prijs 30%, uurloon bouwk.werk f 47,00, opslagpercentage bijkomende kosten 19,0%, btw 17,5%.										
plandeel	referentie	omschrijving	voorziening	voorziening	aantal	kosten	kosten	kosten	kosten	opmerkingen
	Keurmerk	Keurmerk	standaard	aangepast		standaard	aangepast	verschil	verschil	
						p. eenheid	p. eenheid	p. eenheid	totaal	
EG	G12	communicatie, alarmering	niet aanwezig	loze leidingen voor bedrading alarminstallatie	60	0,00	181,00	181,00	10.860,00	
EG	G13	bouwbeslag	standaardbeslag	veiligheidsbeslag***	zie G6				0,00	zie sloten (G6)
				Totaal van aanpassingen t.o.v. standaard niveau					146.213,40	
				Opslagen 19,0%					27.780,55	
				Subtotaal					173.993,95	
				BTW 17,5%					30.448,94	
				Totaal incl. opslagen en BTW					204.442,89	