

## Politiekeurmerk Veilig Wonen als unique selling point?

Heijmans is een beursgenoteerde onderneming, actief in de sectoren Vastgoed en Woningbouw, Utiliteitsbouw en Techniek en Infra. Ze bieden hun klanten integrale oplossingen van idee en ontwerp tot en met onderhoud en beheer. Daarmee willen ze zich onderscheiden als betrouwbare en servicegerichte partner. Het CCV - beheerder van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) - stelt Hans van Ancum, projectontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed de vraag of hij het PKVW ook ziet als een mogelijkheid om zich te onderscheiden.

### PKVW OP WONINGNIVEAU

De sector woningbouw van Heijmans Vastgoed richt zich op het ontwikkelen en realiseren van huisvesting, inclusief onderhoud en service, in alle segmenten van de markt. De activiteiten omvatten zowel nieuwbouw als het herstellen en de verbouw c.q. renovatie van woningen. “Veel woningen van Heijmans Vastgoed worden opgeleverd met het Politiekeurmerk Veilig Wonen”, aldus Van Ancum. “In de wijk Vathorst in Amersfoort bijvoorbeeld worden alle woningen onder het keurmerk gebouwd.”

“Even simpel gezegd verloopt het proces in Vathorst zo: Wij kopen de grond van het ontwikkelingsbedrijf en zij zorgen voor de openbare voorzieningen (aanleg van wegen, inrichting van de openbare ruimte, straatverlichting, etc). Als ontwikkelaar heb je een visie wat er op deze grond moet komen, rekeninghoudend met regelgeving, de behoefte van de markt en eventuele spelregels van de gemeente. Een van die spelregels is dat het project wordt opgeleverd onder Politiekeurmerk.”

“Het PKVW maakt onderscheid tussen woning-, en wijkniveau en is landelijk niet verplicht. De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het PKVW op woningniveau wordt gerealiseerd. Om PKVW op wijkniveau te krijgen dienen ook maatregelen op stedenbouwkundigniveau te worden genomen. Dit ligt niet altijd binnen onze invloedssfeer. Je zou kunnen zeggen dat het PKVW als een unique selling point (USP) zou kunnen worden gebruikt”, aldus Hans van Ancum. “Voor de bewoners is er natuurlijk de korting op de inboedelverzekering. Dat is een positief punt.”

### EXTERNE PKVW ADVISEUR

Zelf is Van Ancum geen opgeleid PKVW adviseur maar hij weet er inmiddels heel wat van af. De boeken staan niet alleen op de plank maar hij kijkt er ook nog wel eens in, zegt hij lachend. “De kennis over het keurmerk is bij Heijmans uiteraard voorhanden. Dit neemt overigens niet weg dat we in het bijzonder voor complexere projecten wel eens een beroep doen op een externe PKVW adviseur. Naast expertise is het een bijkomend voordeel dat de externe



Ing. Hans van Ancum  
projectontwikkelaar  
Heijmans Vastgoed

adviseurs ook de plannen kunnen laten beoordelen door de landelijke beoordelingscommissie van het CCV en zaken kunnen voorleggen waarvoor niet direct een oplossing in de standaardregels is opgenomen. Als ‘extra slot op de deur’ is de beoordeling door de landelijke beoordelingscommissie een goede zaak. Het gaat er ons uiteraard om dat we onze woningen opleveren met een goede kwaliteit. Het voorkomen dat zaken achteraf in orde moet worden gemaakt, is voor alle betrokkenen van groot belang. Want een eenvoudig lichtpunt dat niet is meegenomen, kan achteraf veel ellende veroorzaken. Achteraf iets in orde maken is erg lastig. Inmiddels is een dergelijke woning mogelijk al bewoond, zie het dan maar eens goed op te lossen”, aldus Van Ancum.

**“Je zou kunnen zeggen dat het PKVW als een unique selling point zou kunnen worden gebruikt. Voor de bewoners is er de korting op de inboedelverzekering. Dat is een positief punt.”**



**POLITIE  
KEURMERK  
VEILIG  
WONEN**

#### EISEN & AANBEVELINGEN

“Ik kan niet echt zeggen dat er een heikel punt is waar het PKVW telkens op vast loopt. Er wordt geleerd van dingen die niet goed zijn verlopen en af en toe worden er regels aangepast of aangescherpt. Als voorbeeld kan de onlangs aangepaste bereikbaarheidseis worden genoemd. Hoewel het een verzwaring is, zorgt het logistiek voor minder problemen bij een optionele uitbouw.

Een lastig punt bij de uitvoering van het PKVW kan de verlichting zijn. Een esthetische keuze van een architect voor een bepaalde armatuur, kan tot gevolg hebben dat de lichtopbrengst die wordt geëist volgens het keurmerk niet kan worden gehaald.

Maar er zijn ook hele duidelijke en goed realiseerbare eisen, zoals het zicht op de voordeur. De voordeur mag bijvoorbeeld niet weggelaten zijn in een nis. Als leek denk je daar niet zo over na. Tot je daar op gewezen wordt, dan is het heel logisch dat het een belangrijk punt voor de veiligheid is.”

#### BORGING

Bij Heijmans is het proces van het PKVW goed ingebed in de organisatie. Er wordt gewerkt met een kwaliteitsmanagementsysteem waardoor de kans op fouten tot een minimum wordt beperkt. “Als extra borging vind ik dat de werkwijze die gehanteerd wordt bij nieuwbouwprojecten in Vathorst in Amersfoort erg goed. Bij elke bouwaanvraag die voor Vathorst wordt ingediend is verplicht gesteld dat tevens de toetsingslijst voor het Politiekeurmerk voor dat betreffende project wordt aangeleverd. Ook bij oplevering van de nieuwbouwwoningen volgt er een nauwkeurige controle van wat op papier is uitgewerkt en wat er in de praktijk is gemaakt. Door deze systematiek is de kans op fouten beperkt. Een goede borging is één van de punten waarom de wijk Vathorst de prijs ‘Beste PKVW-project 2007’ heeft gewonnen.”

**“Als ‘extra slot op de deur’ is de beoordeling door de Landelijke beoordelingcommissie een goede zaak.”**

#### ADVIES

“Als advies voor projectontwikkelaars die met het PKVW willen gaan werken, zou ik zeggen: Zorg dat je weet waar de klepel hangt én schoenmaker blijf bij je leest; een opgeleid PKVW adviseur kan daarbij de weg wijzen. En verder, als ik voor Heijmans spreek: Duurzaam en veilig wonen zijn goede speerpunten en maken onderdeel uit van de kwaliteit van een Heijmans woning. Het juiste proces van het PKVW kan ons helpen om deze kwaliteit te bereiken. Het keurmerk is de bezegeling.”