

Bijlage 1: Eisen woonkwaliteit per kwaliteitsniveau bestaande woningen

Legenda momenten van uitvoering: mut = mutatie PO = planmatig onderhoud per = periodiek/contract onderhoud		Sloop	moment van uitvoering	Veilig, heel, schoon	moment van uitvoering	Vrije sector plus	moment van uitvoering	opmerkingen
Item								
Veiligheid wet en regelgeving								
Bouwbesluit	voldoen aan wet- en regelgeving op economisch meest gunstige wijze t.o.v. gebruik en resterende exploitatietermijn.	JA		JA		JA		
Gebruiksbesluit	voldoen aan wet- en regelgeving op economisch meest gunstige wijze t.o.v. gebruik en resterende exploitatietermijn.	JA		JA		JA		
Waterbesluit	voldoen aan wet- en regelgeving op economisch meest gunstige wijze t.o.v. gebruik en resterende exploitatietermijn.	JA		JA		JA		
V&G plan beheer	voldoen aan wet- en regelgeving op economisch meest gunstige wijze t.o.v. gebruik en resterende exploitatietermijn.	JA		JA		JA		
Veiligheid beleid								
APK keuring	geen eis							
	APK volledig keuring uitvoeren bij mutatie			JA	mut	JA	mut	
	APK uitvoeren planmatig bij studentenhuisvesting (maximaal 1 APK per 2 jaar)			JA	PO			Studenten aansluitend verhuur: APK (1 keer in 2-4 jaar). APK voor gezamenlijke keuken, badkamer, toilet, gemeenschappelijke ruimite, groepenkast, rookmelder (batterij), etc. Budget in TMP opnemen voor onderhoud. SHV en onderhoud gaan verder definiëren wat we gaan doen in een APK.
hang- en sluitwerk	heel en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
	ruilcylinder voldoet aan politie keurmerk veilig wonen (pkvw)*	JA	mut	JA	mut	JA	mut	* in studentenhuisvesting worden geen ruilcylinders toegepast
	materialen voldoen aan eisen pkvw			Projectbasis leefbaarheid		JA, keuze	mut	Keuze bij veel inbraken: ook mogelijkheid om extra maatregelen aan te brengen als deurspionnetje en verlichtingsplan. Bij vervanging alleen hang en sluitwerk met SKG logo.
rookmelder	heel en functionerend	JA	mut					
	één per verdieping, aansluiting op het lichtnet			JA	mut	JA	mut	Bij shortstay planmatig batterij vervangen. Bij overige woingtypen overgaan naar batterij die 10 jaar meekan. Check batterij bij mutatie.
waterleiding	heel en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
	geen loden leidingen. Geen afgedopte of dode stukken waterleiding			JA	PO mut	JA	PO mut	Aanpak planmatig of bij grootschalige mutatie
brandgevaarlijke afwerking	zie eisen aan wanden, binnendeuren en plafonds							
HF buitenverlichting in buitengebied aanbrengen (brandgangen)	geen eis	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
schuttingen grenzend aan openbaar	geen eis	JA						
	tuinen zijn gescheiden van openbaar gebied middels privacy scherm van 1,2 meter vanaf de gevel. Daarna perkoenpalen en draad			JA	PO, mut	JA	PO, mut	
Energieprestatie								
Energielabel								Eis is opgenomen in energielabelstappenplan. Bij vervanging van daken of vloeren in principe altijd isolatiemateriaal aanbrengen.
Installaties								
verwarming	geen eis	JA						
	HR Combi of collectieve verwarming en collectieve warm watervoorziening			JA	mut, PO	JA	mut, PO	Er zijn uitzonderingen waarbij HR-ketel niet geplaatst kan worden. Dan wordt boiler geplaatst + behoud gaskachels
warm water	geen eis	JA						
	HR Combi of collectieve verwarming en collectieve warm watervoorziening			JA	mut, PO	JA	mut, PO	Er zijn uitzonderingen waarbij HR-ketel niet geplaatst kan worden. Dan wordt boiler geplaatst + behoud gaskachels
verwarme vertrekken indien CV	heel en functionerend	JA						

Bijlage 1: Eisen woonkwaliteit per kwaliteitsniveau bestaande woningen

Item	Legenda momenten van uitvoering: mut = mutatie PO = planmatig onderhoud per = periodiek/contract onderhoud	Sloop	moment van uitvoering	Veilig, heel, schoon	moment van uitvoering	Vrije sector plus	moment van uitvoering	opmerkingen
	alle vertrekken (geen verkeersruimtes/bergruimtes)			JA	mut, PO	JA	mut, PO	Bij mutatie CV aangelegd indien mogelijk. Bij bestaande huurders aanbod tegen huurverhoging. Streeksproefgewijs de transmissieberekening checken.
groepenkast en groepen	als bestaand en voldoet een wettelijke eisen en veilig is.	JA	mut	JA	mut, PO	JA	mut, PO	Indien groepenkast afgekeurd wordt dan vervangen door kast met drie groepen. Bij onz. studentenhuysvesting onderdeel van APK
	3 groepen + wasmachinegroep, met aardlek, zekering met automaat en groepenkastkaart (incl. achterliggende elektra installaties)					JA, keuze	mut, PO	
schakelmateriaal	veilig en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
	schakelmateriaal per vertrek gelijk					JA, keuze	mut	
ventilatie (douche)	geen eis	JA						
	tenminste natuurlijke ventilatie via raam of kanaal		mut	JA	mut	JA	mut	Indien technisch mogelijk dan bij plaatsing CV en dubbelglas is mechanische ventilatie basiseis (energielabelstappenplan). MV kan niet aangebracht worden als er nog open verbrandingstoestellen aanwezig zijn. Geen CV aanbrengen op natuurlijk ventilatiekanaal
	regelbare mechanische ventilatie					JA, keuze	mut, PO	
ventilatie (keuken)	geen eis	JA	mut					
	tenminste natuurlijke ventilatie via raam of kanaal			JA	mut	JA	mut	
	regelbare mechanische ventilatie indien mogelijk ivm kanalen					JA, keuze	mut, PO	Als er bij basis sociale huurwoning sprake is van vochtproblematiek, of verwachte vochtproblematiek dan is mv ook een keuze.
ventilatie (toilet)	geen eis							
	tenminste natuurlijke ventilatie via raam of kanaal	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
	regelbare mechanische ventilatie indien mogelijk ivm kanalen					JA, keuze	mut, PO	
individueel bemeting collectieve verwarmingsinstallatie	individueel bemeteren	JA		JA	PO	JA	PO	
individueel bemeting collectieve warm water installatie	individueel bemeteren	JA	PO	JA	PO	JA	PO	
individueel bemeting collectieve koud waterinstallatie	individueel bemeteren	JA	PO	JA	PO	JA	PO	
wasmachine aansluiting	geen eis	JA						
	in badkamer, keuken of zolder			JA	mut	JA	mut	Niet van toepassing bij studentenwoningen met collectieve wasgelegenheid
droger aansluiting	geen eis	JA		JA		JA		
	in badkamer, keuken of zolder					JA, keuze	mut	

Bijlage 1: Eisen woonkwaliteit per kwaliteitsniveau bestaande woningen

		Legenda momenten van uitvoering: mut = mutatie PO = planmatig onderhoud per = periodiek/contract onderhoud							
Item		Sloop	moment van uitvoering	Veilig, heel, schoon	moment van uitvoering	Vrije sector plus	moment van uitvoering	opmerkingen	
koper, coax of glasvezelkabel	minimaal 1 aansluiting	JA	mut	JA	mut	JA	mut	Minimaal 1 kabel van coax (kabel) of koper (telefoon) of glasvezel voor aansluiting tv, telefoon en internet	
Afwerkingsniveau leidingen	opdek	JA	mut	JA	mut	JA	mut	Bij plaatsing nieuw plafond frezen we leidingen in.	
	in wand wanneer dit kan zonder grote meerkosten					JA, keuze	mut		
Algemeen									
binnendeuren	heel en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut	Kapotte deur komt vaak voor rekening huurder en wordt vervangen. Deur kapot door optrekkend vocht wordt vervangen.	
	handhaven indien verhuurbaar en anders: per verd. zelfde soort / kleur mag afwijken					JA, keuze	mut		
	handhaven indien verhuurbaar en anders: Gehele woning dezelfde soort / zelfde kleur					JA, keuze	mut		
vloer	geen eis	JA							
	vloerbedekkingsklaar			JA	mut	JA	mut	Vloerbedekkingsklaar als er geen sprak is van: losse houtenvloerdelen, losliggende cementvloer, geen kuilen. Krakende vloerdelen langslopen en aanpakken.	
wanden	heel / geen brandgevaar	JA	mut	JA	mut	JA	mut	Er mag behang op zitten (meerdere lagen en behang mag niet heel zijn); bewoner moet zelf behang eraf halen; stucwerk mag niet loszitten als behang er af gehaald is (reparatieverzoek); gaten moeten gedicht zijn; geen schrootjes of andere materialen op de wand	
	behangklaar					JA, keuze	mut	Muur zonder behang en direct klaar voor behangen	
	Tex/ saus-klaar					JA, keuze	mut	Gladde muur, direct geschikt voor sausen	
plafond	als bestaand / technisch accept. / geen brandgevaar	JA	mut	JA	mut	JA	mut	Plafonds moeten heel zijn zonder gaten. Er mogen geen andere materialen op de plafonds bevestigd zijn. In uitzondering wordt een plafond teruggebracht in de oude staat passend bij het karakter van het huis.	
	stucwerk / spacsputen / gipsplaat					JA, keuze	mut		
Buitendeuren	heel, schoon en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut		
Schilden en krukken	heel en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut		
	1 type per verdieping					JA, keuze	mut		
binnenschilderwerk (muv bi sch buitenkozijn)	geen eis	JA		JA		JA		Bij complexen met veel problemen complexspecifiek binnenschilderwerk aanbrengen in raamkozijnen. Dit verder uitwerken in relatie tot planmatig onderhoud.	
	dekkend en egaal in lichte kleurstelling					JA, keuze	mut		

Bijlage 1: Eisen woonkwaliteit per kwaliteitsniveau bestaande woningen

Legenda momenten van uitvoering: mut = mutatie PO = planmatig onderhoud per = periodiek/contract onderhoud		Sloop	moment van uitvoering	Veilig, heel, schoon	moment van uitvoering	Vrije sector plus	moment van uitvoering	opmerkingen
Item								
Keuken								
wandtegelwerk	geen eis	JA						
	Tegen onderzijde bovenkasten, extra tegelwerk onder de afzuigkap en in kookhoek (ook lakken mogelijk). Kleine kleurverschillen en beschadigingen acceptabel.			JA	mut	JA	mut	Waar tegelwerk lastig is dan lakken in kookhoek
	Tegen onderzijde bovenkasten, extra tegelwerk onder de afzuigkap en in kookhoek. Tegels in 1 kleur en					JA, keuze	mut	
keukenblok	functioneel	JA	mut					
	heel, schoon en compleet eenduidige uitvoering kleur en greepjes			JA	mut	JA	mut	
bovenkasten	geen eis	JA						
	minimaal 2 bovenkasten			JA	mut	JA	mut	
aantal wcd (dubbel met randaarde)	veilig en functionerend	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
	min. 2 dubbele wcd's					Ja, Keuze	mut	
	min. 2 dubbele wcd's + 1 enkele wcd tbv afzuigkap					Ja, Keuze		
vaatwasser aansluiting	geen eis	JA		JA		JA		Bij plaatsing nieuwe keuken in Syfon aansluiting voor afvoer vaatwasser. Geen WCD.
	wateraanluiting en afvoer in keuken, incl. extra groep					JA, keuze	mut	
Toilet								
vloerafwerking	geen eis	JA						
	vloer betegeld			JA		JA	mut	tenzij mogelijk en met uitzondering van granito dat kan blijven zitten.
soort wandafwerking	geen eis	JA						
	tegels min. tot 1.20 m, daarboven sausklaar.			JA	mut	JA	mut	
wandtegelwerk	geen eis	JA						
	tegelwerk als bestaand (kleurverschil geaccepteerd)			JA	mut	JA	mut	Bij beschadiging wordt tegel vervangen
	tegelwerk als bestaand, egaal van kleur, geen grote					JA, keuze		
uitvoering toiletput en reservoir	als bestaand en heel	JA		JA		JA		waar het gesloopt wordt en mogelijk is dan vervanging door laaghangend
	laag reservoir					JA, keuze		
toiletbril	bril aanwezig	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
fonteintje	als bestaand	JA	mut	JA	mut	JA	mut	
	aanwezig indien voldoende ruimte					JA, Keuze	mut	
Douche/ badkamer								

Bijlage 1: Eisen woonkwaliteit per kwaliteitsniveau bestaande woningen

		Legenda momenten van uitvoering: mut = mutatie PO = planmatig onderhoud per = periodiek/contract onderhoud							
Item		Sloop	moment van uitvoering	Veilig, heel, schoon	moment van uitvoering	Vrije sector plus	moment van uitvoering		opmerkingen
wandtegels	als bestaand	JA		JA		JA minimum			
	als bestaand, egaal van kleur, geen grote beschadigingen					JA, keuze	mut		
vloer	als bestaand	JA		JA		JA minimum			
	als bestaand, egaal van kleur, geen grote beschadigingen					JA, keuze	mut		
douchekraan	als bestaand	JA		JA		JA minimum			Bij vervanging oude kraan plaatsen mengkraan
	thermostaatkraan voor douche (uitvoering altijd icm tegelwerk)			JA, keuze bij wibo en miva		JA, keuze	mut		
douchegarnituur	douchekop met opsteekpen	JA					mut		
	waterbesparende douchekop met standen en glijstang 60 cm			JA	mut	JA	mut		glijstang daar waar mogelijk anders als bestaand. Bij onzelfstandige woningen planmatig veranderen.
wastafel	als bestaand	JA		JA		JA	mut		
wastafelkraan	als bestaand	JA		JA		JA	mut		
	standaard wastafel tweeknops mengkraan					JA, keuze	mut		
spiegel en planchet	als bestaand met minimaal 1 spiegel en ruimte voor planchet onder de spiegel	JA	mut	JA	mut	JA	mut		
aantal wcd	als bestaand	JA		JA		JA			
	1 wcd					JA, keuze	mut		
Zolder									
zoldertrap	als bestaand	JA		JA		JA			
	indien geheel beloopbare zolder, dan tenminste voorzien van vlizotrap					JA, keuze	mut		
	vaste trap naar zolder					JA, keuze	mut		
dakraam	als bestaand	JA		JA		JA			
	velux dakraam indien zolder als verblijfsruimte geldt.					JA, keuze	mut		
Woonkamer									
schouw woonkamer	als bestaand, waar mogelijk halen we het weg. Soms is het esthetisch mooi en keuze om het te laten zitten.	JA		JA		JA			Soms zit er asbest in. Weghalen als het relatief makkelijk kan. Dit levert ruimte op in de kamer.
Buitenbergingen (eisen bergingen woongebouwen zie specifieke eisen woongebouwen)									
elektra in berging	als bestaand	JA		JA		JA			
	tenminste een lichtpunt in gemeenschappelijke ruimte van berging aanwezig					JA, keuze			
	tenminste een lichtpunt in berging van bewoner aanwezig					JA, keuze	mut		
bergingsdeur	als bestaand	JA		JA		JA			
Tuinen bij eengezinswoningen									
voortuin	looppad als bestaand	JA		JA		JA			
achtertuintuin	geen eis	JA		JA		JA			
	Voorzien van looppad van achterdeur naar schuur en/of poort.					JA, keuze	mut		
scheiding tussen woningen	minimaal perkoenpalen met draad	JA		JA		JA			
Achterpaden									

Bijlage 1: Eisen woonkwaliteit per kwaliteitsniveau bestaande woningen

Item	Legenda momenten van uitvoering: mut = mutatie PO = planmatig onderhoud per = periodiek/contract onderhoud	Sloop	moment van uitvoering	Veilig, heel, schoon	moment van uitvoering	Vrije sector plus	moment van uitvoering	opmerkingen
afwatering achterpad	als bestaand	JA		JA		JA		
Specifiek voor onzelfstandige studenteneenheden								
inventaris	o.b.v. specifieke eisen ST per complex i.r.t.							
afzuigkap	o.b.v. specifieke eisen ST per complex i.r.t. subdoelgroep. < maatwerk >	JA		JA		JA		
badkamer vloer	als bestaand	JA		JA				
individueel bemetering collectieve verwarmingsinstallatie	als bestaand	JA		JA		JA		
individueel bemetering collectieve warm water installatie	als bestaand	JA		JA		JA		
individueel bemetering collectieve koud waterinstallatie	als bestaand	JA		JA		JA		
binnenschilderwerk	geen eis, is voor huurder	JA		JA		JA		
specifiek voor woongebouwen								
afsluitbaarheid centrale entree	als bestaand	JA		JA		JA		
	centrale toegang afgesloten, via intercom verbinding leggen, vanuit woning te openen					JA, keuze	PO	
postbussen	als bestaand	JA		JA		JA		
	van binnenuit te legen (daar waar het kan)					JA, keuze	PO	
sleutelsysteem algemene deuren	deuren moeten afsluitbaar zijn	JA		JA		JA		
	HEWI					JA, keuze	PO	
spreekuisterverbinding in lift	als bestaand, maar minimaal een alarm naar hal	JA		JA		JA		Bij studentenhuisvesting van lift naar gemeenschappelijke hal / keuken.
	spreekuisterverbinding aanwezig			JA, keuze bij WIBO		JA, keuze bij WIBO	PO	
berging	als bestaand	JA		JA		JA		
	individuele berging indien voldoende ruimte aanwezig					JA, keuze	PO	
	individuele berging met verlichting en een dubbel wcd					JA, keuze	PO	
zonneschermen	geen eis	JA						
	als bestaand, dan onderhouden			JA		JA		
terreinverlichting	als bestaand	JA		JA				
	wanneer buitengebied eigendom De Key is, dan zijn parkeerplaatsen en voetpaden voorzien van verlichting met licht sensor of tijdschakelaar.			JA		JA	PO	
collectieve schoorstenen en kanalen voor gaskachels (woningen zonder CV)	tenminste om de 5 jaar reinigen (en onder de servicekosten brengen)	JA	per	JA	per	JA	per	
specifiek voor senioerenhuisvesting								
spreekuisterverbinding in lift	als bestaand, tenminste een alarm naar de hal	NVT						
	spreekuisterverbinding aanwezig			JA	PO	JA	PO	
	<u>gecontroleerde</u> spreekuisterverbinding in lift					JA, keuze	PO	
opstelruimte voor scootmobiel	als bestaand	JA		JA		JA		
	aanwezig			JA, keuze bij WIBO		JA, keuze bij WIBO	PO	
bereikbaarheidseisen	Bereikbaarheidseisen staan los van de eisen m.b.t. de							
Esthetische aanpassingen								
wijzigingen kleurenplan	niet mogelijk	JA		JA		JA		wel mogelijk bij portieken
	op verzoek beheer meerkosten uit beheerbudget en na goedkeuring MT					JA, keuze	PO	