

Bijlage 1 Eisen zelfstandige sociale huurwoningen

Element	Prestatie-eis	Toelichting	Veiligheid (bovenwettelijk)	Comfort en woongenot	Milieu en energie	Gezondheid	Kostenbesparing
Algemeen							
Algemeen	Inbouwkasten verwijderen bij mutatie alleen als het plafond wordt vernieuwd.			X			X
Algemeen	Vergoeding schoonmaakkosten 75 euro bij aansluitende verhuur.	Voor rekening vertrekkende huurder!		X			X
Binnenkozijn, deur, paneel	Bij mutatie of reparatie op ramen 1 druk en 1 sleutel beslag toepassen.	Alleen ramen grenzend aan galerij, beganegrond of 1e verdieping.	X				
Binnenkozijn, deur, paneel	Bij vervangen binnendeuren, dichte deuren terugplaatsen. Ook als hier eerst glas in aanwezig was.	In overleg met zittende huurder. Bij mutatie voorkeur dichte deur, tenzij qua licht of ruimtelijke beleving een deur met glas beter is.	X				X
Buiten kozijn	Bij mutatie of reparatie glas vervangen voor gelaagd glas.		X				
Buitenkozijn	Isolatieglas toepassen tenzij er een VVE is.	Mits bestaande kozijnen het toelaten.		X	X		
Elektrische installatie	Bij mutatie of reparatie schakelmateriaal van Jung toepassen.	Tenzij het complex andere producten toepast.					X
Elektrische installatie	Bij mutatie verhuisfittings met lamp in de badkamer en toilet.	In de hal alleen een fitting indien er geen daglichttoetreding is.					X
Elektrische installatie	Geen dimmers toepassen, bij mutatie verangen door schakelaar		X				X
Elektrische installatie	Op iedere verdieping minimaal 1 brandmelder, aangesloten op het lichtnet.	Aantal en plek afhankelijk van de vluchtroute.	X				
Gasinstallatie	Loden leidingen verwijderen		X			X	
Plafond	Bij vervangen plafond 60 minuten brandwerendheid toepassen inclusief doorvoeringen in het plafond.		X	X			
Plafond	Alle soorten plafonds zijn toegestaan mits netjes uitgevoerd. Uitgezonderd kunststof en brandgevaarlijke (systeem)plafonds.		X				
Plafond	Er zijn geen zachtboardplafonds aanwezig.		X				
Plafond	Plafonds kunnen een afwijkende kleur, maar geen donkere kleur hebben.			X			X
Radiator en leiding	Indien leidingwerk en/of radiator geschilderd, wit, netjes en overschilderbaar.	Anders herstellen rekening huurder.		X			
Ventilatie	Bij natuurlijke ventilatie zijn de kanalen voorzien van ventilatieroosters; bij mechanische ventilatie voorzien van ventielen.			X		X	
Ventilatie	Vervuilde roosters schoonmaken.	Alleen roosters vervangen die niet te reinigen zijn.		X		X	X
Vloerafwerking	Vloerbedekking of zeil daterend van voor het jaar 1993 wordt bij overname gecontroleerd op de aanwezigheid van asbest. Bij twijfel wordt er een monster genomen en onderzocht.	zie complexplan.	X			X	
Vloerafwerking	Vloeren zijn zodanig vlak dat een nieuwe (zachte) vloerbedekking voorzien van een ondertapijt zonder problemen kan worden aangebracht.	Linoleum / marmoleum mag blijven liggen als het aan de eis voldoet		X			X
Wandafwerking	Bij mutatie behang laten zitten, ook als er delen ontbreken. Stucwerk onder behang moet wel in orde zijn.	Alleen extreme gevallen beoordelen.					X
Wandafwerking	Een wand mag zijn voorzien zijn van een fijne structuur (maximale korrelgrootte 3 mm), die vlak en gelijkmatig is aangebracht. Dit geldt ook voor betonemaille.			X			X
Wandafwerking	Huurder moet schroeven en pluggen zelf verwijderen, de key vult de gaten.			X			X
Wandafwerking	Muur moet in 2 keer overschilderbaar zijn.	Anders rekening huurder.		X			X
Wandafwerking	Woning hoeft niet voorzien te zijn van plinten.	Indien in een ruimte niet compleet, aanvullen.		X			X
Wandafwerking - Algemeen	Kunststof schroten, houten schroten en steenstrips worden niet doorverhuurd.		X				
Warmwaterinstallatie	Bij mutatie HR combi of collectieve verwarming en collectieve warmwatervoorziening.	Bij geen mogelijkheid Boiler.	X		X	X	
Waterinstallatie	Geen afgedopte of dode stukken waterleiding.	Aanpak planmatig of bij grootschalige mutatie.	X				X

Element	Prestatie-eis	Toelichting	Veiligheid (bovenwettelijk)	Comfort en woongenot	Milieu en energie	Gezondheid	Kostenbesparing
Woonkamer							
Elektrische installatie	In de woonkamer zijn minimaal 2 dubbele WCDs aanwezig.		x	x			
Elektrische installatie	Minimaal 1 kabel coax of koper of glasvezel voor aansluiting tv, telefoon en internet.	In woonkamer of meterkast.		x			
Radiator en leiding	De thermostaat is aangebracht in de woonkamer.			x			
Wandafwerking	Schouw laten zitten, tenzij er asbest aanwezig is.		x	x			x
Slaap- en werkkamer							
Elektrische installatie	In de slaapkamer is minimaal 1 dubbele WCD aanwezig.			x			
Wandafwerking	Schouw laten zitten, tenzij er asbest aanwezig is.		x	x			x
Keuken							
Aanrecht en toebehoren	Bij mutatie een kookstrip op de kopsekant van het aanrechtblad aanbrengen.		x				x
Aanrecht en toebehoren	Een warm- en koudwaterkraan is aanwezig.			x			
Aanrecht en toebehoren	Er zitten geen krassen of deuken in het aanrechtblad die door de toplaag gaan.			x			x
Aanrecht en toebehoren	In een voor senioren gelabeld complex is het keukenblok voorzien van een eenhendelkraan.			x			
Elektrische installatie	Bij elektrisch koken een perilex WCD toepassen.		x				
Elektrische installatie	Bij mutatie minimaal 1 dubbele vrij te gebruiken opbouw WCD boven het aanrecht, bij keukenrenovatie 2 dubbele WCD's inbouw boven het aanrecht.		x	x			
Gasinstallatie	Bij mutatie niet aansluitend wordt de gasinstallatie (indien van toepassing) gekeurd en afgeperst.	Als gaskraan niet van type Raminex gasaansluitkraan is, deze vervangen. Bij mutatie aansluitend bepalen of een gaskeuring noodzakelijk is.	x				
Gasinstallatie	Bij mutatie reguliere woningen gasloos koken.	Bekijk de mogelijkheden. Loze gasleidingen verwijderen. Bij studentenwoningen niet overstappen op gasloos koken. Bij woningen met collectieve cv of stadsverwarming gasmeter laten verwijderen.				x	
Gasinstallatie	De gaskraan is vrij toegankelijk.	In verband met lekkage en het kunnen afsluiten en vervangen van de kraan.	x				
Gasinstallatie	Geen knelkoppelingen gebruiken bij opbouw leidingen of leidingen in het zicht.		x				x
Gasinstallatie	Indien van toepassing is de gasleiding voorzien van een gaskraan bij het kookpunt. Het leidingwerk is opbouw.	Als gaskraan niet van type Raminex gasaansluitkraan is, deze vervangen.	x	x			
Gasinstallatie	Minimale werkruimte kooktoestel is 61 cm.	Let hier op bij het plaatsen van de gaskraan of perilex aansluiting.		x			
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Aluminium bodemplaat toepassen in de keukenkast (onder de gootsteen).		x	x			
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Besteklade is niet standaard.	Vervanging of aanschraf voor rekening huurder.					x
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Bij vervangen keuken een standaard keuken toepassen.	Bij mutatie niet aansluitend: Bruynzeel atlas, wit, Solid10 aanrechtblad.		x			x
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Bij vervangen keuken in studentenwoningen een witte keuken met rvs aanrechtblad toepassen.	Tenzij het complex andere keukens toepast.		x			x
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Bij vervangen keuken mogelijkheden bewonerskeuze bekijken.	via keukenformulier: aanrechtblad, greepjes en frontjes.		x			
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Bij vervangen keuken, de keuken op 90 / 95 cm hoogte plaatsen.			x			
Keukenblok, onder- en bovenkasten	De handgrepen zijn functioneel en uniform.	Bij vervangen handgrepen, stalen grepen toepassen.		x			

Element	Prestatie-eis	Toelichting	Veiligheid (bovenwettelijk)	Comfort en woongenot	Milieu en energie	Gezondheid	Kostenbesparing
Keukenblok, onder- en bovenkasten	De keuken heeft minimaal 2 bovenkasten, tenzij de situatie dit niet toestaat.	Bij vervanging: aantal terugbrengen dat er zat.		X			
Keukenblok, onder- en bovenkasten	De keuken wordt na een levensduur van 25 jaar vervangen.	Ook als deze technisch nog in orde is!		X			X
Keukenblok, onder- en bovenkasten	Hoogte bovenkasten standaard 55 cm.	Tenzij de situatie het niet toestaat.		X			X
Ventilatie	De keuken, toilet en doucheruimte zijn voorzien van een natuurlijke of een mechanische ventilatie.			X		X	
Wandafwerking - Wandtegel	Achterschot aanrecht niet toepassen, bij mutatie verwijderen.						X
Wandafwerking - Wandtegel	Bij nieuwe tegelwerk type Mosa 15x20 toepassen.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Boven het aanrechtblad zit (minimaal 45 cm hoog) tegelwerk, op de wand naast het kookpunt tot 135 cm.			X			X
Wandafwerking - Wandtegel	Het tegelwerk is uniform van kleur (uitgezonderd decoratietegels), vetvrij en niet gescheurd.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Kapotte tegels vervangen voor kleur die het dichtste in de buurt komt.	Alleen als meerdere tegels los zitten de betreffende wand vervangen.					X
Wandafwerking - Wandtegel	Kitvoegen zijn schimmelvrij, bij vervangen kitvoegen schimmelwerende kit toepassen.			X		X	X
Badkamer							
Plafond	Bij mutatie badruimte standaard wit verven.	Isolerende verf toepassen.		X		X	X
Radiator en leiding	Leidingwerk is wit geschilderd in de badkamer.			X			
Sanitair	Bij mutatie is de toiletbril schoon en met deksel.	Alleen vervangen als dit niet van toepassing is.		X			
Sanitair	Bij mutatie of reparatie glijstang en douchegarnituur van Grohe.			X			
Sanitair	De badkamer is voorzien van een wasbak met planchet en spiegel.	Planchet is niet vergeeld en spiegel is niet verweerd.		X			
Sanitair	De stortbak is waterbesparend en laaghangend.			X	X		
Sanitair	De toiletspot vertoont geen bewijzen van een vorige bewoning.			X			
Sanitair	De wasbak is schoon en niet gescheurd. Beschadigingen (pitjes) zijn niet of minimaal aanwezig.		X	X			
Sanitair	Een eventueel aanwezig lavet wordt verwijderd.			X			
Sanitair	Een zeepbakje is niet standaard.						X
Sanitair	Er is een goed functionerende douchemengkraan aanwezig.	Alleen thermostaat kraan waar dit moet.		X			
Sanitair	In een voor senioren gelabeld complex is de douche voorzien van een thermostaatkraan en is de wasbak voorzien van een eenhendelkraan.			X			
Sanitair	In een voor senioren gelabeld complex wordt een +6 toiletspot geplaatst of de nieuwe bewoner moet anders aangeven.	Wordt niet verwijderd bij mutatie.		X			
Ventilatie	De keuken, toilet en doucheruimte zijn voorzien van een natuurlijke of een mechanische ventilatie.			X		X	
Vloerafwerking - Algemeen	Er is of een granitovloer of de vloer is betegeld. Bij vervangen vloer tegelwerk toepassen.						X
Vloerafwerking - Vloertegel	Bij vervanging worden er antisliptegels aangebracht.		X	X			
Wandafwerking - Algemeen	Bij mutatie badruimte standaard wit verven.	Isolerende verf toepassen.		X		X	X

Element	Prestatie-eis	Toelichting	Veiligheid (bovenwettelijk)	Comfort en woon- genot	Milieu en energie	Gezond- heid	Kosten- besparing
Wandafwerking - Algemeen	Bij mutatie de douchehoek tot 1,80 m aftegelen.	Alleen als de tegel beschikbaar is, anders bij geen gebreken situatie laten als het is. Beperkte kleurverschillen toegestaan.					X
Wandafwerking - Algemeen	Bij renovatie de douchehoek standaard tot 2,1 m aftegelen.	Alleen bij renovatie.					X
Wandafwerking - Algemeen	In de badkamer is geen behang aanwezig.	Verwijderen rekening huurder.		X			X
Wandafwerking - Wandtegel	Bij nieuwe tegelwerk type Mosa 15x20 toepassen.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Het tegelwerk is uniform van kleur (uitgezonderd decoratietegels), vetvrij en niet gescheurd.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Kapotte tegels vervangen voor kleur die het dichtste in de buurt komt.	Alleen als meerdere tegels los zitten de betreffende wand vervangen.					X
Wandafwerking - Wandtegel	Kitvoegen zijn schimmelvrij, bij vervangen kitvoegen schimmelwerende kit toepassen.			X		X	X
Waterinstallatie	Leidingwerk is wit geschilderd in de badkamer.			X			
Toiletruimte							
Sanitair	Bij mutatie is de toiletbril schoon en met deksel.	Alleen vervangen als dit niet van toepassing is.		X			
Sanitair	De stortbak is waterbesparend en laaghangend.			X	X		
Sanitair	De toiletput vertoont geen bewijzen van een vorige bewoning.			X			
Sanitair	Een fonteintje is niet noodzakelijkerwijs aanwezig.						X
Sanitair	In een voor senioren gelabeld complex wordt een +6 toiletput geplaatst of de nieuwe bewoner moet anders aangeven.	Wordt niet verwijderd bij mutatie.		X			
Ventilatie	De keuken, toilet en doucheruimte zijn voorzien van een natuurlijke of een mechanische ventilatie.			X		X	
Vloerafwerking - Algemeen	Bij mutatie houten vloer betegelen.			X			X
Wandafwerking - Wandtegel	Bij nieuwe tegelwerk type Mosa 15x20 toepassen.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Het tegelwerk heeft een minimale hoogte van 120 cm.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Het tegelwerk is uniform van kleur (uitgezonderd decoratietegels), vetvrij en niet gescheurd.			X			
Wandafwerking - Wandtegel	Kapotte tegels vervangen voor kleur die het dichtste in de buurt komt.	Alleen als meerdere tegels los zitten de betreffende wand vervangen.					X
Wandafwerking - Wandtegel	Kitvoegen zijn schimmelvrij, bij vervangen kitvoegen schimmelwerende kit toepassen.			X		X	X
Gang, trap en bergruimte							
Binnenkozijn, deur, paneel	Bij mutatie een ruilcylinder voor de woning en berging toepassen die voldoet aan politie keurmerk veilig wonen.	Studenten en senioren afhankelijk van complex en sleutelplan.		X			
Binnenkozijn, deur, paneel	Bij mutatie of reparatie op deuren veiligheidsbeslag en dievenpen toepassen.	Alleen deuren grenzend aan galerij, beganegrond of 1e verdieping. Bij vervanging veiligheidsbeslag kerntrek toepassen. Kijk naar het complexplan voor eventuele extra maatregelen.	X				
Elektrische installatie	Bij mutatie standaard een elektrotechnische keuring uitvoeren.						

Element	Prestatie-eis	Toelichting	Veiligheid (bovenwettelijk)	Comfort en woongenot	Milieu en energie	Gezondheid	Kostenbesparing
Elektrische installatie	Bij vervangen elektrische installatie minimaal 4 groepen terugbrengen.		x	x			
Elektrische installatie	In de (zolder)berging is geen standaard elektravoorziening aanwezig.						
Elektrische installatie	Minimaal 1 kabel coax of koper of glasvezel voor aansluiting tv, telefoon en internet.	In woonkamer of meterkast.		x			
Trapconstructie en helling	Trap is in 2 keer overschilderbaar.	Anders rekening huurder.		x			x
Warmteinstallatie	Bij mutatie een vulset, ontluchter en handleiding aan nieuwe huurder overhandigen.			x			x
Exterieur							
Erfscheidingsen	Tussen woningen minimaal perkoenpalen met draad.			x			
Sanitair	Een toiletrolhouder is niet standaard aanwezig						x
Sanitair	WMO aanpassingen van voor 2015 verwijderen door De Key. WMO aanpassingen na 2015 door WMO laten verwijderen.			x			
Sanitair	WMO aanpassingen van voor 2015 verwijderen door De Key. WMO aanpassingen na 2015 door WMO laten verwijderen.			x			
Wandafwerking - Wandtegel	Voegen in de kleur uitvoeren die het dichtst bij de kleur komt die er al zit.			x			
Wandafwerking - Wandtegel	Voegen in de kleur uitvoeren die het dichtst bij de kleur komt die er al zit.			x			
Wandafwerking - Wandtegel	Voegen in de kleur uitvoeren die het dichtst bij de kleur komt die er al zit.			x			