

Verwerking advies Arcade in Basiskwaliteit De Key

In een werksessie op 12 september 2019 heeft huurderskoepel Arcade en leden van verschillende bewonerscommissies input geleverd voor de Basiskwaliteit reparatie- en mutatieonderhoud. Dit stuk geeft een overzicht wat we met deze input hebben gedaan.

Wensen binnenkant woning die we (deels) overnemen:

- Bij vervangen sloten kerntrek toepassen
Wens nemen we over als eis.
Opmerking: vervangen woningtoegangsdeuren doen we bij planmatig onderhoud. Daarin zullen we deze wijziging ook meenemen.
- Muur is in 2 keer overschilderbaar
Wens nemen we over als eis.
- Voeg in zelfde kleur uitvoeren.
Opmerking: bestaande voegen kunnen een lichte kleurafwijking hebben. We nemen de kleur die het dichtst in de buurt van de bestaande voeg komt. We werken al jaren met standaardkleuren voeg.
Eis: voeg in kleur uitvoeren die de kleur van de bestaande voeg het dichtst benadert.
- Aanrechtblad is krasvrij.
Opmerking: krasvrij gaat volgens ons erg ver. Een aanrechtblad kan nog goed functioneren als er een kras in zit. We nemen wel een eis op dat de kras niet te groot mag zijn.
Eis: Er zitten geen krassen of deuken in het aanrechtblad die door de toplaag gaan.
- Bij vervangen keuken twee dubbele WCD's boven het aanrechtblad.
Opmerking: we doen dit bij keukenrenovaties, dus als de keuken en tegelwerk vervangen wordt. Anders krijg je een WCD erbij die niet in de muur is in gefreesd.
Eis: Bij mutatie minimaal 1 dubbele vrij te gebruiken opbouw WCD boven het aanrecht, bij keukenrenovatie 2 dubbele WCD's inbouw boven het aanrecht.
- Bij mutatie controle op warmteverlies.
Opmerking: bij mutatie controleren we op functionerend hang- en sluitwerk (wettelijk). Ook rubbers in de ramen vallen hieronder. Een check op warmteverlies (koudebruggen e.d.) doen we niet. Dit zou onderdeel zijn van een projectmatige aanpak van een heel complex in het kader van energietransitie.
- Bij vervangen keuken gasloos koken toepassen.
Opmerking: we willen bij alle mutaties gasloos koken mogelijk maken indien mogelijk in het complex (aansluiting op elektranet moet voldoende zijn uitgerust), m.u.v. studentenwoningen.
Eis: Bij mutatie reguliere woningen gasloos koken.
- Bij mutatie vindt er een elektrakeuring plaats.
Wens nemen we over als eis.
- Goede kwaliteit materialen gebruiken die niet snel stuk gaan
Opmerking: we gebruiken materialen die bij normaal gebruik lang mee gaan. Niet alle collega's gebruiken dezelfde materialen. Daar waar dat nodig is zullen we materialen voorschrijven in bestekken. In de workshop werd specifiek het schakelmateriaal en kranen genoemd. We nemen daarom nu wel alvast de volgende eisen op:
Wens nemen we over als eis: Bij mutatie of reparatie glijstang en douchegarnituur van Grohe.
Wens nemen we over als eis: Bij mutatie of reparatie schakelmateriaal van Jung toepassen.

Wensen binnenkant woning die we niet overnemen

- Extra bediening mechanische ventilatie in badkamer
Opmerking: deze toepassing kost ca. 90 euro per woning en kan op lang niet alle mechanische ventilatiesystemen worden toegepast. We vinden de oplossing te veel kosten en nemen de eis daarom niet over.

Wettelijke eisen

Een aantal wensen die door Arcade zijn genoemd zijn wettelijke eisen. Hier moet De Key al aan voldoen en nemen we daarom niet op in het beleid (bovenwettelijk/WILLEN).

Het gaat om de volgende eisen:

- Hang- en sluitwerk functioneren
- Muren zonder scheuren
- Functionerende keukendeurtjes
- Vlakke vloeren
- Kraan bij slijtage vervangen door de Key
- Badkamertegels zonder scheuren

Wensen complex

Een van de wensen die door Arcade is genoemd gaat over voorzieningen op complexniveau. In de Basiskwaliteit reparatie en mutatie nemen we eisen op m.b.t. de binnenkant van de woning. Deze input nemen we dus niet over in deze beleidsnotitie, maar nemen we mee naar in de toekomst op te stellen beleid voor planmatig onderhoud.

Het gaat om de volgende eis:

- Bij vervangen intercominstallatie: videofoon installatie toepassen. Het gaat hier om een maatregel die je in het hele complex zou toepassen en niet bij een individuele woning. De wens vanuit extra veiligheid is te begrijpen, maar volgens De Key geeft een hallofoon ook al duidelijkheid wie zich bij de deur bevindt. Een videofoon zou maatwerk kunnen zijn voor specifieke complexen.

Periodiek onderhoud installaties

De volgende wensen betreffen eisen aan de installaties. Deze installaties laten wij periodiek onderhouden en horen niet in het reparatie- en mutatieproces thuis.

- Controle op CV ketel
- Controle op elektrische installatie