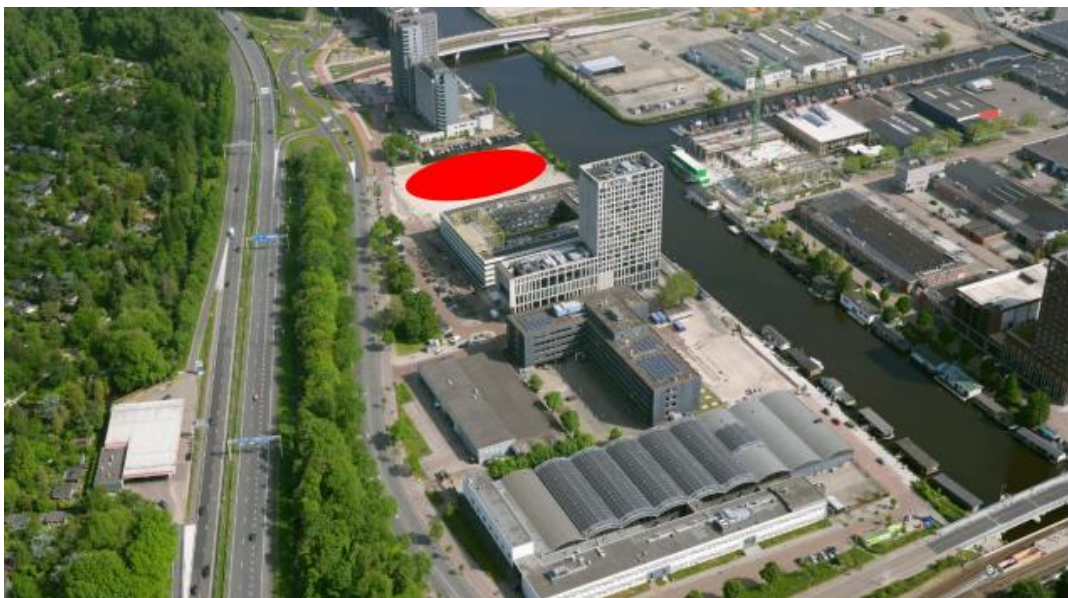


Ymere

Programma van Eisen

Project: Joan Muyskenweg Amsterdam



PVE Kavel 1 Joan Muyskenweg
Versie: 10-07-2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Visie	3
1.1 Algemene bindende eisen	3
1.2 Programma en afnameprijs	4
1.3 Basis eisen programma (verder uitgewerkt in dit PVE)	5
2 Functionele en ruimtelijke eisen	6
2.1 Veiligheid en gebouwindeling	6
2.2 Algemene ruimten	6
2.3 Stallingen en bergingen op complexniveau	7
2.4 Overige collectieve ruimten	10
2.5 Buitenruimten	10
2.6 Woning	11
2.7 Beheer en onderhoud	14
3 Technische eisen	16

Bijlagen

1 – Flyer glasbewassing van binnenuit

2 – woonmatjes

3 – standaard keukenopstellingen

4 – standaard sanitairlijst

5 – standaard elektralijst

6 – eisen PV-installatie

1 Visie

Visie van Ymere op de ontwikkeling

Wonen aan de kade en bij het naastgelegen Amstelkwartier biedt veel kwaliteit voor de toekomstige huurders van Ymere; met ruimte voor ontspanning en recreatie. Op kavel 1 staat voor Ymere het 'Thuiskomen' centraal. Onze bewoners moeten zich er thuis voelen.

De industriële woonomgeving, maakt het extra belangrijk dat het woongebouw op kavel 1 in zichzelf voldoende woonkwaliteit krijgt en in uitstraling aandoet als een gebouw waar gewoond wordt.

De ligging aan de kade en het water enerzijds, en aan het groen van de Amstelscheg anderzijds, biedt veel kansen. Het gebouw kan deze kwaliteiten versterken doordat het georiënteerd is op de ruimte van het water en het groen.

Individuele woonkwaliteit vinden we voor onze huurders belangrijker dan collectiviteit; het stimuleren van ontmoeting binnen en om het gebouw is wenselijk, maar collectieve voorzieningen zijn minder noodzakelijk. Kansen voor ontmoeting zijn immers dichtbij. Iedere woning heeft zicht op water of groen en iedere woning heeft een eigen interne berging en buitenruimte. We vinden het belangrijk dat de sociale huurwoningen goed inmengen in het gehele complex en van buitenaf qua verschijningsvorm niet aan te merken zijn als 'het sociale deel'. Er moet een logische eenheid ontstaan, waarbij de sociale huurwoningen een aaneengesloten geheel vormen met een (of meerdere) eigen entrees, dus geen gedeelde entree met andere wooncategorieën

Aangezien wij als Ymere straks mede-eigenaar van het gebouw zijn, is het voor ons belangrijk dat het gebouw langdurig kosten-efficiënt te beheren is. Dat wil zeggen dat wordt gekozen voor onderhoudsvriendelijke materialen en ontwerpkeuzes die borgen dat het gebouw efficiënt te beheren is.

Aan de Joan Muyskenweg wonen straks Ymere huurders met een eigenzinnige en ambitieuze leefstijl die trots zijn op de plek waar ze wonen; aan het water, dicht bij de stad, goed ontsloten met aansprekende architectuur in een hoogstedelijke omgeving.

1.1 Algemene bindende eisen

Wettelijke vereisten, zoals Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), Arbowet en dergelijke, als ook plaatselijke verordeningen zijn niet expliciet opgenomen in dit document. Deze worden geacht bekend te zijn en te worden nageleefd. Dit houdt in dat de in dit document gestelde vereisten bovenwettelijke vereisten zijn.

Daarnaast zijn onderstaande uitgangspunten van kracht;

- Stabu-Standaard (laatste versie).
- Model Turnkey overeenkomst inclusief Algemene Voorwaarden Ymere en garantievoorwaarden, opleverdossier en BIM-protocol.
- De woningen, het complex en de woonomgeving dienen te voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen; er zal echter geen certificaat hoeven worden aangevraagd.
- Detailleringen volgens de SBR-referentiedetails.

Naast de hierboven omschreven voorwaarden kunnen, afhankelijk van de locatie of tijdens het ontwikkelproces van het concept bepaalde uitgangspunten, aanvullende voorwaarden zijn gesteld.

Per adres dienen in ieder geval de volgende documenten meegeleverd te worden:

- Meetcertificaat conform NEN 2580.
- De woningen en het complex dienen te voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen, onderdeel 'Eisen kavels', 'Eisen gebouw' of 'Eisen complex' en onderdeel 'Eisen woning'. Er wordt geen certificaat aangevraagd.

- Energie-index conform de Europese richtlijn welke is opgesteld door een erkend deskundige Het Handboek voor Toegankelijkheid (laatste versie) is van toepassing.

Bij tegenstrijdigheden tussen de uitgangspunten moeten deze schriftelijk aan Ymere worden gemeld waarna overleg plaatsvindt. In geval van tegenstrijdigheden tussen de vigerende wet- en regelgeving en dit PvE, geldt de zwaarste eis.

1.2 Programma en afnameprijs

1.2.1 Het programma

- Ymere neemt minimaal 30% van het totaal aantal woningen af dat wordt gerealiseerd binnen het project. Hierbij geldt een absolute ondergrens van 55 woningen.
- De 30% van het totaal aantal woningen dat Ymere afneemt, moet als volgt worden verdeeld:

	Minimaal en maximaal GBO	Gemiddeld GBO in categorie	Aandeel
Woningcategorie A	48-55	52	60%
Woningcategorie B	57-67	62	30%
Woningcategorie C	70-80	74	10%
Gemiddeld		57,2	

Tabel 1: Woninggroottes

- Ymere neemt de woningen af tegen de volgende vaste gemaximaliseerde VON afnameprijzen :

	Totaal VON inc BTW p/m2 GBO	Woningggrootte gemiddeld	Totaal maximaal per woning
Woningcategorie A	€ 4.850	52	€ 252.200
Woningcategorie B	€ 4.770	62	€ 295.740
Woningcategorie C	€ 4.550	74	€ 336.700
Gemiddeld	€ 4.785	57,2	€ 273.712

Tabel 2: Prijzen

- De VON-afnameprijs betreft een all-in afnameprijs per m2 GBO en een gemaximaliseerde VON prijs per woningcategorie. Dat betekent dat kosten geïndexeerd zijn tot en met oplevering (prijsvast) en inclusief BTW en alle overige bijkomende kosten. De afnameprijs is excl. erfpacht. Ymere is geen enkele andere kosten meer aan de Gemeente of Ontwikkelaar verschuldigd, behalve de erfpacht aan de gemeente.
- De afnameprijs is prijsvast tot 31 december 2029. Indexering vindt plaats vanaf januari 2030. De afnameprijs wordt vanaf deze datum tot datum oplevering op jaarbasis met gemiddeld 2% geïndexeerd.
- De erfpacht wordt direct verrekend en betaald aan de gemeente o.b.v. het dan geldende erfpachttarief voor sociale huurwoningen. Dit is prijspeil heden € 270 p/m2 GBO.
- De VON-afnameprijs wordt afgerekend per m2 GBO. Deze is gedifferentieerd per woningcategorie en bedraagt gemiddeld maximaal € 4.785 p/m2 GBO exclusief erfpacht, maar inclusief BTW en alle overige kosten. Er is een gemiddelde ondergrens en bovengrens qua GBO per woning van kracht. Daarnaast is aangegeven hoe groot de gemiddelde woninggrootte per categorie moet zijn. Het kan voorkomen dat het gemiddelde GBO van woningen in een bepaalde categorie hoger ligt dan de ondergrens c.q. de bovengrens maar gemiddeld mag de hoeveelheid m2 GBO per categorie niet meer dan 3% afwijken van het in de tabel genoemde metrage.
- Ymere kan per wonincategorie een gemaximaliseerde VON prijs per woning betalen (prijsvast t/m oplevering), conform bovenstaande tabel.
- De juiste verhouding GBO/BVO is aan de ontwikkelaar om te bepalen. Fietsenstallingen, bergingen (liggend buiten de woning) tellen niet mee in de BVO-telling.

- De kosten voor vastrecht en gebruikskosten van elektra, warmte, verwarming, water, riool ed. zijn in de exploitatiefase nooit meer dan opgenomen in het PvE van Ymere en nooit meer dan wettelijk bepaald. In afwijking van het wettelijk bepaalde hanteert Ymere voor haar sociale huurders maximaal 90% ACM-tarief voor het vastrecht als maximaal redelijk. De huurders sluiten rechtstreeks een leveringsovereenkomst met de exploitant.

1.3 Basis eisen programma (verder uitgewerkt in dit PVE)

- Woningen hebben geen eenzijdige geveloriëntatie op het noorden, eenzijdig gericht tussen noordoost en noordwest is ongewenst.
- Iedere woning heeft een eigen afgescheiden (privé) buitenruimte (balkon, tuin).
- Alle woningen hebben tenminste twee fysiek gescheiden kamers. Waar mogelijk wordt zo ontworpen dat 'eenvoudig' een derde gescheiden kamer gerealiseerd kan worden.
- Van de Categorie B woningen heeft minimaal 70% drie fysiek gescheiden kamers. Categorie C woningen voldoen aan de criteria voor een "kleine gezinswoning".
- De sociale huurwoningen delen geen entree met andere woningeigenaren.
- De algemene (collectieve) fietsenstalling voor de sociale huur is afgesloten van de andere fietsenstallingen.
- Het sociaal programma is dusdanig in het kavel geplaatst (als een aaneengesloten volume) dat dit als één aparte VVE beheersbaar gemaakt kan worden.
- Het sociaal programma heeft een eigen entree.
- Het ontwerp wordt dusdanig vormgegeven dat het gebouw tegen relatief lage kosten beheerd kan worden.

Milieutechnische duurzaamheid

- Materialen dienen een NIBE-milieuklasse van minimaal 3 of lager en bij voorkeur een DUBO keur te hebben. Dit dient te worden aangetoond middels een Nibe-toets.
- De MPG dient minimaal 0,6 te zijn.

2 Functionele en ruimtelijke eisen

2.1 Veiligheid en gebouwindeling

2.1.1 Sociale veiligheid

- Het complex is dusdanig overzichtelijk dat gebruikers zich veilig voelen (geen donkere nissen, doorgangen).

2.1.2 Toegankelijkheid

- De entree is duidelijk zichtbaar en herkenbaar vanaf de openbare weg. De entree(s) wordt enkel gedeeld met sociale huurders van Ymere. De sociale huurwoningen hebben een eigen gebouwentree- en ontsluiting.
- Een lift ontsluit minimaal 25 en maximaal 40 sociale huurwoningen.
- Woningen die op de begane grond van het woongebouw zijn gelegen, hebben een eigen woningentree vanaf het maaiveld of binnenterrein.
- Het aantal woningen met een gedeelde ontsluiting is gecompartmenteerd tot maximaal 25 (per verdieping, galerij, woongroep etc.) sociale huurwoningen.
- Communicatiesystemen binnen het complex zorgen voor storingsvrije communicatie en de ontgrendeling tussen woning en algemene toegang.
- De deuren in algemene ruimten in een complex hebben een minimale dagmaat van 900 mm.

2.1.3 Uitstraling

- Het gebouw is van veraf in verschijning een woongebouw door onder andere de aanwezigheid van balkons.
- Als er groen aan de gevel wordt toegepast, betreft dit onderhoudsarm groen dat groeit uit volle grond (dit wordt afgestemd met Ymere). Het groen mag zich niet direct vastzetten aan de gevels.
- Rond de entree en bij de liften is het ontmoeten van bewoners binnen het gebouw gefaciliteerd.

2.1.4 Indeling

- De sociale huurwoningen delen geen gezamenlijke ontsluiting met andere sectoren (koop, middenhuur).
- Op begane grondniveau zijn aan minimaal 50% van de gevel gebruiks- en verblijffuncties gesitueerd (sociale controle).
- De sociale huurwoningen zijn niet boven of direct naast BOG-ruimten gesitueerd, met uitzondering van een kantoorruimte (geen bedrijfsruimte). Het bestemmingsplan laat dan geen andere functies toe.
- De woningen hebben minimaal één rustige, geluidluwe kant en minimaal één windluwe kant.
- Woningen hebben geen eenzijdige geveloriëntatie op het noorden. Alles dat eenzijdig gericht is tussen noordoost en noordwest, is ongewenst.
- Eénzijdig georiënteerde woningen zonder spuiomogelijkheden hebben geen geveloriëntatie op het zuiden of op het westen in verband met hittestress.

2.2 Algemene ruimten

2.2.1 Gebouw entree

- De uitstraling, herkenbaarheid, afmeting en expressie van de entree is aan het aantal te ontsluiten woningen gerelateerd.
- De vrije breedte van het toegangspad naar het complex is minimaal 1,2 meter.
- De zone van 1,2 m voor de hoofdentree is voorzien van een waterdichte overkapping.
- In het ontwerp worden horizontale vlakken zoveel mogelijk vermeden om te voorkomen dat er post / afval in de entree wordt achtergelaten.
- Ter plaatse van complextoegangen is de gevel van huisnummerborden voorzien.
- De hoogte van de deurbel ligt tussen de 0,60 en 1,35 meter (boven vloerniveau).

- De hooftredeur(en) van een complex is voorzien van een automatisch te openen toegangsdeur die elektrisch te ontgrendelen is. In geval van een stroomstoring blijft de hoofdentree toegankelijk door middel van handmatige opening.
- Toegangsdeuren worden zondanig uitgevoerd dat de betreffende deuren onder alle omstandigheden, zoals windbelasting (stormachtige weersomstandigheden), sluiten en in het slot vallen.

2.2.2 Postkasten

- De woningen in een complex hebben een eigen postkast bij de complexentree, tenzij de eigen voordeur aan de straatkant ligt. In dat laatste geval is er een brievenbus in de eigen voordeur.
- In de gevel van de hoofdentree zijn postkasten in de gevel geplaatst.
- De postkasten zijn afsluitbaar, zodat deze niet voor anderen toegankelijk zijn.
- Postkasten worden tussen een hoogte van 0,60 en 1,50 m geplaatst.
- De buitenzijde van postkasten is molest- en weersbestendig.
- Het mag niet mogelijk zijn losse spullen of folders op de postkasten te leggen.

2.2.3 Algemene verkeersruimten en trappenhuizen

- Bij de afmeting en afwerking van de hoofdentree (en overige verkeersruimtes) is rekening met verhuisbewegingen gehouden.
- Algemene verkeersruimten en trappenhuizen zijn van daglicht en ventilatie voorzien.
- De toegangsdeur van de hoofdentree heeft een verhuisstand.
- Verkeersruimten nodigen niet uit tot het plaatsen van goederen en het ophouden van personen.
- Verkeersruimten hebben een minimale breedte van 1,50 meter.
- De deuren in de (algemene) verkeersruimten hebben een minimale dagmaat van 900 mm.
- De gangen zijn maximaal 25 m lang en hebben maximaal 1 hoek per gang.
- Corridorontsluiting is niet wenselijk. Als er toch een corridor aanwezig is, is de breedte 1,6 - 2,5 m.
- De vrije breedte naar een individuele woning is minimaal 0,9 m.
- De vrije ruimte voor de liftdeuren is minimaal 1,5 x 1,5 m.
- De woningen, algemene ruimten in een complex, bergingen, installatieruimtes en algemene meterkasten worden voorzien van huisnummer-, naamborden en verwijsborden, zodanig dat onbekenden de weg kunnen vinden.
- Er is altijd visueel contact tussen de woning en de verkeersruimte door middel van een raam in of naast voordeur, of anderszins.
- Platte daken zijn, per bouweenheid/ bouwblok, alleen vanuit de algemene verkeersruimte bereikbaar. De toegang tot de daken is afsluitbaar. In het ontwerp wordt ervoor gezorgd dat er veilig op het dak kan worden gewerkt (let op hoogten dakranden etc.).
- Voor de reiniging zijn voldoende relais geschakelde reinigingsstopcontacten aanwezig. Per verdieping is er minimaal 1 reinigingsstopcontact ter plaatse van de lift (indien deze aanwezig is) aanwezig. De reinigingsstopcontacten mogen (in verband met snoerlengte stofzuigers van 15 meter) maximaal 30 m uit elkaar worden geplaatst.
- In de algemene ruimten worden geen houten- of zwevende trappen en geen systeemplafonds toegepast. Als er toch verlaagde plafonds aanwezig zijn, worden deze balvast uitgevoerd.
- Glasbewassing van algemene ruimtes is van binnenuit mogelijk, zonder gebruik te maken van steigers of ladders (zie bijlage 1)

2.3 *Stallingen en bergingen op complexniveau*

2.3.1 Algemeen

- In het gebouw is een ruimte gereserveerd voor het plaatsen en/of stallen van fietsen, scootmobielen en andere soorten voertuigen.
- De breedte van de verkeersruimte van de collectieve stallingsruimte naar de dichtstbijzijnde uitgang is minimaal 1,8 m, waarbij plaatselijke versmallingen (minimaal 100 cm breed) over 20% van de lengte zijn toegestaan.
- Als er veel individuele (fietstoegankelijke) bergingen aan 1 verkeersruimte worden gerealiseerd, is het wenselijk om voor deze verkeersruimte ook minimaal 1,8 m breedte aan te houden.
- Alle deuren van de complextoegang tot en met de collectieve stallingsplek zijn:

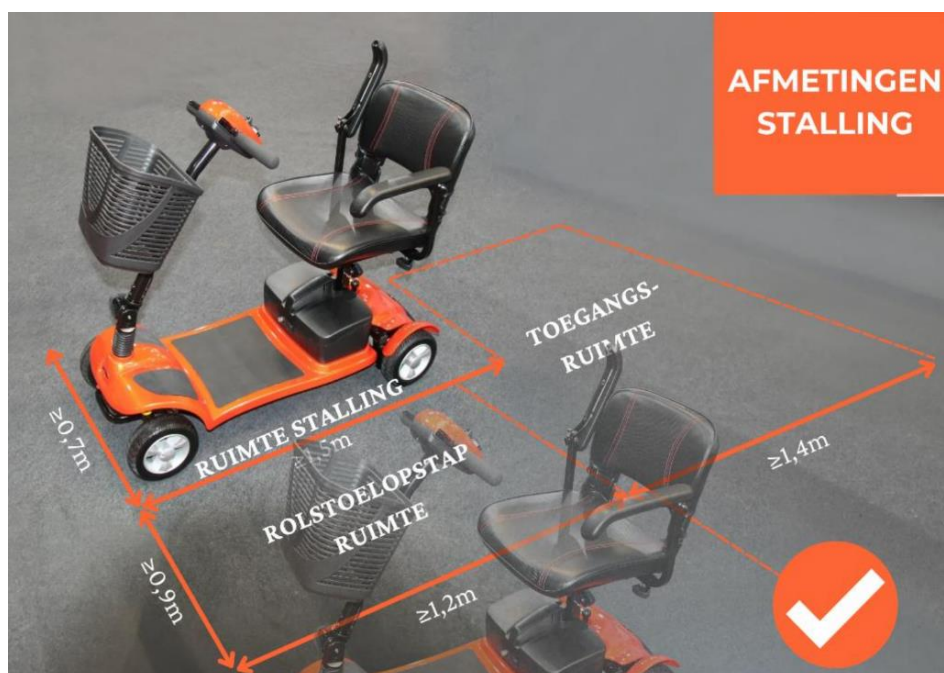
- Minimaal 1 m breed.
- Automatisch te openen.
- Voorzien van stootplaten en stootbeveiliging (zoals rvs hoekprofielen op de stijlen).

2.3.2 Collectieve fietsenstalling

- De algemene (collectieve) fietsenstalling voor de sociale huur is afgesloten van de andere fietsenstallingen.
- De (in pandige) fietsenstalling is collectief en is volwaardig onderdeel van de entree.
- De collectieve fietsenstalling en het bergingscluster zijn zichtbaar en bereikbaar vanaf de straat. Deze zijn voorzien van een eigen toegang, afgescheiden van en binnen een straal van 20 meter vanaf de hoofdentree.
- De collectieve fietsenstalling bevindt zich op begane grondniveau.
- De fietsen in de collectieve stalling worden in rekken geplaatst, zoveel mogelijk op één niveau.
- Er dient rekening gehouden te worden dat fietsen met brede sturen, mandjes en rekken ook in de stalling geplaatst kunnen worden (let op bij dubbele rekken).
- Voor de afmetingen van de collectieve fietsenstalling moet rekening worden gehouden met twee fietsen per appartement, uitgaande van normale fietsmaten, een en ander conform de Amsterdamse Bouwbrief nummer 2015-130.
- In de collectieve fietsenstalling wordt een voorbereiding getroffen om 2% van de fietsen elektrisch op te kunnen laden (aangesloten op de cvz-meter).

2.3.3 Scootmobielruimte

- De doelgroep van de woningen is 26-55 jaar. Voor deze doelgroep is voor minimaal 1% van de bewoners een stallingsplek gerealiseerd. De aantallen worden naar boven afgerond.
- De mogelijke locaties van de scootmobielruimte zijn:
 - Individuele berging in pandig (buiten woning).
 - Collectieve in pandige stalling (maximaal 40 m afstand van de lift).
 - Collectieve uit pandige stalling op eigen terrein (niet aan het complex).
 - Collectieve uit pandige locatie (tegen complex) op eigen terrein.
 - Uit pandige locatie, niet op eigen terrein (gemeentegrond).
- In appartementencomplexen worden scootmobielen veilig en tegen diefstal gestald en opgeladen. De oplaadpunten worden voorbereid en worden bij voorkeur aangesloten op individuele electrameters. Als dit niet mogelijk is, wordt er aangesloten op een cvz-meter zonder tussenmeter.
- Verkeersruimtes tussen de complextoegang tot en met de stallingsplek voor scootmobielen:
 - Hebben drempels van maximaal 2 cm hoog.
 - Hebben dwarshellingen die vlakker zijn dan 1:50 (h : l).
 - Hebben elke 40 m een keerruimte (draaicirkel $\geq 1,5$ m).
 - Zijn minimaal 1,2 m breed, waarbij plaatselijke versmallingen (minimaal 85 cm breed) over 20% van de lengte is toegestaan.
- Alle deuren die onderdeel zijn van de route naar een ruimte voor stalling van scootmobielen hebben een minimale dagmaat van 1,00 m breed.
- De deuren op de route naar de scootmobielruimte zijn automatisch te openen. In geval van een stroomstoring is deze route ook toegankelijk.
- Alle bedieningselementen (wandcontactdozen en/of acculaders) dienen ten minste 0,5 m uit de hoek en op een hoogte van 0,9 tot 1,2 m te kunnen worden gerealiseerd.
- Het obstakelvrije gebruiksvlak is $>1,8$ m x 2,6 m (b x l) en bestaat uit:
 - Een ruimte voor stalling van minstens 0,7 x 1,5 m.
 - Een rolstoelopstapruimte van minstens 0,9 x 1,2 m.
 - Een hiervoor gelegen toegangsruimte.



Afbeelding 3: De rollatoropstelruimte mag gedeeld worden met scootmobielen die ernaast geplaatst zijn. Als iemand met de scootmobiel weg is, wordt de parkeerruimte vaak gebruikt voor het achterlaten van de handbewogen rolstoel, de rollator of voor een ander loophulpmiddel.

- Scootmobielstallingen worden aan één zijde van een route gesitueerd.
- Brandveiligheid:
 - Er is een slimme multisensormelder voorbereid. Plaatsing vindt pas plaats bij in gebruikname van de scootmobielstalling. Bij de voorbereiding wordt er rekening mee gehouden dat de melder bij brand de oplaadpunten moet kunnen uitschakelen, evenals de automatische deuropener.
 - In de stallingsruimte is een afvoermogelijkheid aanwezig voor giftige dampen tijdens een brand. Dit kan in de vorm van gevelroosters of kanalen.
 - Ventilatiekanalen vanuit de stallingsruimte zijn gescheiden van de ventilatiekanalen van de rest van het complex.
 - De stallingsruimte heeft een weerstand tegen het doorlaten van rook van ten minste R200.
 - Het brandcompartiment is minimaal 60 min brandwerend.
 - Het is niet toegestaan een scootmobiel te stallen in de ruimte gelegen voor een (brandweer)lift.
 - Het is niet toegestaan een scootmobiel te stallen binnen een afstand van 1,5 m rondom:
 - Het hart van een toegang van een verkeersruimte.
 - Voedings- en aansluitpunten van de droge blusleiding.
 - Handbrandmelders.
 - Blusmiddelen.
 - Brandmeldpanelen.
 - Overige bij calamiteiten van belang zijnde onderdelen.

2.3.4 Berging op complexniveau (buiten de woning)

- De bergingen buiten de woning zijn in niet grotere clusters dan 25 stuks op één entree aangesloten.
- De toegangsdeur(en) die toegang geven tot de bergingsgangen van een complex zijn voorzien van een automatisch te openen deur.
- Bergingen binnen het complex zijn voorzien van een dichte deur, zonder glas(strook).
- In geval van bergingen in clusters buiten het complex: is de vrije breedte van de gang naar bergingen minimaal 1,2 m.

- 2.3.5 Parkeren
- Ymere neemt geen auto parkeerplaatsen af.

2.4 Overige collectieve ruimten

- 2.4.1 Algemene voorzieningen
- Centrale voorzieningen- en invoerkasten zijn nabij de hoofdentree geplaatst. Afwijken mag, als toegankelijkheid is geborgd en is afgestemd met de betrokken nutspartijen.
 - De gebouwinstallaties van de woningen van Ymere zijn niet gedeeld, zijn zelfstandig en functioneren separaat ten opzichte van de gebouwinstallaties van de overige woningen in het complex.
 - Als er binnen het complex afvalvoorzieningen zijn gerealiseerd, dan zijn deze alleen voor de woningen van Ymere bestemd.
- 2.4.2 Ruimten beheerder en werkkast
- Er dient een beheedersruimte te worden gerealiseerd.
 - De beheedersruimte bevindt zich in de buurt van de entree van de sociale huurwoningen.
 - Een beheerder dient binnen 15 minuten gebruik te kunnen maken van een toegewezen toilet.
 - Er is in een complex een aparte werkkast $\geq 1 \text{ m}^2$, voorzien van:
 - Een uitstortgootsteen, waarachter 1 m^2 waterdichte wand aanwezig is.
 - Aansluitingen en appendages voor koud water met een doorstroomapparaat (boiler) voor warm water.
 - Een lichtpunt.
 - Een dubbele wandcontactdoos.
- Per 5 verdiepingen is er één werkkast aanwezig.

2.5 Buitenruimten

- 2.5.1 Algemeen
- Iedere woning heeft een eigen afgescheiden (privé) buitenruimte (balkon, tuin).
 - Privé buitenruimtes grenzend aan collectieve ruimte of openbare ruimte zijn duidelijk afgeschermd, door middel van een door de architect mee-ontworpen afscheiding.
 - Balkons, privégebied of vergelijkbare voorzieningen bieden voldoende privacy, bijvoorbeeld door middel van een privacy scherm of schaamschutting
 - Buitendeuren in privé-tuinen of balkons hebben een windhaak (in de grond of aan de buitenmuur) om de deur vast te kunnen zetten.
 - De verharding is vlak, zodat er geen ongelukken kunnen plaatsvinden.
 - De verlichting van de buitenruimte schakelt op dag/nachtsensor en aanwezigheid van gebruikers en is balvast en waterdicht uitgevoerd.
 - De verlichtingsarmaturen dienen aan de volgende minimale eisen te voldoen; een CE-certificaat; buiten, IP55 / IK10; binnen, IP40 / IK06; galerij, IP44 / IK06
 - Vanuit tenminste twee woningen (die zich bevinden op een maximale afstand van 75 m) is er zicht op de entrees tot de binnenterreinen én op de terreinen zelf.
 - Een woonruimte die grenst aan een (collectieve) buitenruimte / tuin die van buiten de woning toegankelijk is, is voorzien van een deur met cilinderslot (sleuteltoegang).
- 2.5.2 Collectieve tuin
- Indien een afsluitbare collectieve gebruikstuin wordt gerealiseerd voor alle bewoners, maakt Ymere onderdeel uit van de VVE. Er wordt met Ymere afgestemd hoe wordt omgegaan met de beheer en onderhoudskosten van de tuin, waarbij het uitgangspunt is dat de kosten voor (de huurders van) Ymere beperkt worden gehouden. Ook wordt in goed overleg gekeken hoe de collectieve gebruikstuin zo ontworpen wordt dat er weinig kans is op calamiteiten (bijvoorbeeld niet uitnodigend voor balspellen).
 - Als er een collectieve gebruikstuin wordt gerealiseerd voor enkel de sociale woningen, dan:
 - Is deze alleen toegankelijk voor sociale huurders.

- Is deze (visueel) afgescheiden van openbare ruimte of collectieve tuinen voor middeldure huur en koop.
- Is de bestemming van de verschillende onderdelen van de tuin duidelijk: voor mensen of voor dieren en natuur, en met een passende scheiding daartussen.
- Is de tuin eenvoudig te beheren. De kosten van het beheercontract zijn maximaal € 10,- per woning/maand.
- Wordt er geen grind toegepast in verband met begaanbaarheid en het veroorzaken van beschadigingen.
- Is de hoeveelheid verharding beperkt.
- Straalt verlichting naar beneden en is deze balvast uitgevoerd.
- Worden de in de gemeente geldende regels voor waterberging gerealiseerd.
- Zijn de maatregelen ten behoeve van natuurinclusiviteit niet hinderlijk voor bewoners uitgevoerd.
- Is er centraal een afsluitbaar watertappunt aanwezig. Er is minimaal één watertappunt aanwezig bij een algemene binnentuin. Er kan worden volstaan met een watertappunt in een werkkast bij de binnentuin. Als er geen werkkast aanwezig is, dan is er afsluitbaar watertappunt aanwezig.
- Nodigt niet uit voor het spelen met een bal (voetbal, basketbal).

2.5.3 Privé tuin

Als er een privé tuin wordt gerealiseerd voor de woningen op de begane grond, dan:

- Ligt deze tot minimaal 2,5 m uit de gevel.
- Is er minimaal 5 m² verhard oppervlak aangelegd.
- Zijn deze duidelijk afgeschermd van de openbare of collectieve ruimte, door middel van een door de architect mee-ontworpen afscheiding.
- Betreft dit een vlakke ondergrond zonder obstakels.

2.5.4 Balkons

- Balkonafscheidings zijn van ondoorzichtige materialen voorzien.
- Een balkon heeft een vloeroppervlakte van minimaal 4 m² en een diepte van tenminste 0,8 m.
- Een balkon is bereikbaar vanuit de woonkamer van de betreffende woning.
- De balkondeur heeft een verlengd scharnier, waardoor deze 180° kan worden geopend indien dit niet belemmerd wordt door een muur, schutting of balkonhek.

2.6 Woning

2.6.1 Algemeen

- De (technische, bouwkundige en verhuur) woningplattegronden zijn voorzien van indelingsmatjes en meubels. De matjes zijn opgenomen in bijlage 2
- Radiatoren en gordijnen conflicteren niet met de minimale afmetingen van matjes.
- Slaapkamers worden bij voorkeur aan de rustigste gevel gepositioneerd.
- In elke verblijfsruimte is een wand beschikbaar voor bijvoorbeeld een wandmeubel, kast of schilderij.
- De positie van stopcontacten, schakelaars, thermostaten, intercoms etc. wordt zo gekozen dat dit de inrichting van de woning ten goede komt.
- Deuren worden zodanig geplaatst dat een goede indeling van de ruimte mogelijk is en draaien zo veel mogelijk naar binnen. Deuren van toilet, badruimte en berging draaien naar buiten.
- 90% van de woningen groter dan 50 m² GBO is aanpasbaar. Zie de brochure op de site van de gemeente Amsterdam voor meer informatie. In verband met de prestatieafspraken die Ymere heeft met de gemeente worden daarbij zoveel mogelijk de eisen van aanpasbaarheid toegepast, zie ook deze link: [webtoegankelijke versie brochure aanpasbaar bouwen tg \(6\).pdf](#).
- De krijtstreepmethode wordt alleen in het kader van daglichttoetreding toegepast, in overleg met de projectleider van Ymere.
- De woningen voldoen minimaal aan de lichte TNO-eis voor zonlichttoetreding.

2.6.2 Woningtypen

In paragraaf 1.3.1 zijn drie woningcategorieën omschreven. Afhankelijk van het ontwerp vallen deze woningen onder het type “Compacte woning”, “Tweepersoonswoning” of “Kleine eengezinswoning”. In aanvulling op bovenstaande algemene eisen zijn onderstaand de eisen voor deze drie woningtypes opgenomen.

Compacte woning

De compacte woning is een woning kleiner dan 50 m² GBO.

- De eetmat heeft een minimale afmeting van 2,0 x 2,5 m, inclusief verkeerszones.
- De zitmat heeft een minimale afmeting van 3,0 x 3,4 m, inclusief verkeerszones.
- De slaapmat heeft minimale afmetingen van 2,7 x 2,7 m, exclusief opstelplaats voor een kledingkast en ruimte voor het openen van de kast.
- De hoofdslaapkamer heeft een minimale afmeting van 2,77 x 3,75 m.
- Een tweede slaapkamer heeft een minimale afmeting van 2,1 x 3 m of 2,4 x 2,2 m.
- Er is een opstelruimte van 750 x 650 cm voor een losstaand kooktoestel.
- Er is een keukenblok van minimaal 1.800 mm, inclusief één spoelkast. Het is wenselijk om meer bergruimte te creëren door middel van hogere keukenkasten.
- De badkamer is minimaal 1,2 x 2,5 m of 1,7 x 1,7 m, exclusief opstelplaats wasmachine. Er is een douchehoek van minimaal 800 x 800 mm. Er is minimaal een vrije ruimte van 1.100 x 900 mm om je te kunnen afdrogen.
- Het toilet is bij voorkeur separaat gesitueerd. Als deze zich in de badkamer bevindt, dan wordt de badkamer vanuit de verkeersruimte ontsloten.
- In geval van een separaat toilet, mag de badkamer ook vanuit een verblijfsruimte ontsloten zijn, maar dit heeft niet de voorkeur.
- Er is in de woning een bergruimte aanwezig van minimaal 900 x 1.200 mm, over de volle hoogte, exclusief opstelplaats wasmachine /-droger en installaties.
- De vrije breedte in de verkeersruimten ter plaatse van de deuren is 1,10 m.
- In geval van een aanpasbare woning groter dan 61 m² (WWS) dan is de vrije vloeroppervlakte aan de binnenzijde van de woningtoegangsdeur 1,50 x 1,50 m of 1,35 x 1,85 m.
- Deurkrukken worden 0,40 m uit de inwendige hoek geplaatst.
- Er is een buitenruimte van minimaal 1,5 m² vrije ruimte (exclusief draairuimte deur) met een minimale diepte van 1,0 m. Als er een leefgalerij is, dan mag de diepte 800 mm zijn in verband met daglichttoetreding. De buitenruimte is exclusief ruimte voor draaiende deuren.

Twee (of meer) persoonswoning

Deze woning is groter dan 50 m² GBO, maar i.i.g. kleiner dan 70 m² GBO, aangezien het vanaf 70m² GBO (61 m² volgens het Woning Waardering Stelsel (WWS), verplicht wordt toegewezen aan een (klein) gezin.

- Verkeerszones door de zitmat en door de eetmat worden vermeden.
- De zitmat heeft een minimale afmeting van 3,0 x 3,4 m, exclusief verkeerszones.
- De eetmat heeft een minimale afmeting van 2,0 x 2,5 m, exclusief verkeerszones.
- De slaapmat heeft minimale afmetingen van 2,9 x 2,7 m, exclusief opstelplaats voor een kledingkast en ruimte voor het openen van de kast.
- De hoofdslaapkamer heeft een minimale afmeting van 2,70 x 3,75 m of van 2,9 x 3,55 m.
- De badkamer is minimaal 1,2 x 2,5 m of 1,7 x 1,7 m, exclusief opstelplaats wasmachine. Er is een douchehoek van minimaal 800 x 800 mm. Er is minimaal een vrije ruimte van 1.100 x 900 mm om je te kunnen afdrogen.
- Het keukenblok heeft een minimale afmeting van 2,118 x 1,20 m (L-vorm) of 2,118 m (recht).
- Er is een opstelruimte van 650 x 900 mm voor een losstaand kooktoestel.
- De woning heeft, als er een collectieve fietsenberging aanwezig is, een berging in de woning van minimaal 2,70 m², 1,50 x 1,80 m exclusief opstelplaats wasmachine /-droger en installaties.
- Als er geen collectieve fietsenberging aanwezig is, is in of buiten de woning een berging aanwezig van minimaal 5 m², 1,50 x 3,30 m exclusief opstelplaats wasmachine /-droger en exclusief vaste installaties.
- In de woning is een opstelplaats voor een wasmachine en -droger gereserveerd.

Kleine eengezinswoning

Woningen groter dan +/-70 m² GBO (61 m² volgens WWS) hebben minimaal 1 extra slaapkamer naast de hoofdslaapkamer.

- Verkeerszones door de zitmat en door de eetmat worden vermeden.
- De zitmat heeft een minimale afmeting van 3,6 meter x 3,2 meter, exclusief verkeerszones
- De eetmat heeft een minimale afmeting van 2,4 x 2,5 meter, exclusief verkeerszones
- De slaapmat van de hoofdslaapkamer heeft een minimale afmeting van 2,9 x 2,7 m, exclusief opstelplaats voor een kledingkast en ruimte voor het openen van de kast.
- De hoofdslaapkamer heeft een minimale afmeting van 2,70 x 3,75 m of van 2,9 x 3,55 m.
- De tweede slaapkamer heeft een minimale afmeting van 2,1 x 3,0 m te hebben of van 2,2 x 2,4 m.
- Het keukenblok heeft een minimale afmeting van 2,118 x 1,20 m (L-vorm) of 2,118 m (recht).
- Er is een opstelruimte van 650 x 900 mm voor een losstaand kooktoestel.
- Een badkamer heeft een minimale afmeting van 2,1 x 2,1 m of 1,7 x 2,0 m, exclusief opstelplaats wasmachine. Er is een douchehoek van minimaal 900 x 900. Er is minimaal een vrije ruimte van 1.100 x 900 mm om je te kunnen afdrogen. Het toilet is separaat gepositioneerd, buiten de badkamer.
- De woning heeft, indien er een collectieve fietsenberging aanwezig is, een berging in de woning van minimaal 2,70 m², 1,50 x 1,80 m exclusief opstelplaats wasmachine /-droger en installaties.
- Als er geen collectieve fietsenberging aanwezig is, is in of buiten de woning een berging aanwezig van minimaal 5 m² (1,50 x 3,30 m) exclusief opstelplaats wasmachine /-droger en exclusief vaste installaties.
- In de entreeruimte past een matje van 1,5 x 1,5 m met 500 mm vrije opstelruimte naast de slotzijde of 1,85 x 1,35 m met 350 mm vrije opstelruimte naast de slotzijde.
- In de woning is een opstelplaats voor een wasmachine en -droger gereserveerd.

2.6.3 Verkeersruimte in de woning

- Bij een gesloten woningtoegangsdeur kunnen bewoners zien wie vraagt om toegang tot de woning.
- De verkeersruimte geeft toegang aan alle in de woning aanwezige (verblijfs- of sanitair) ruimten, waardoor geen andere ruimte eerst hoeft te worden betreden. Bij compacte woningen is dit ook wenselijk, maar is dit geen vereiste.
- De verkeersruimte / gang heeft een breedte van minimaal 900 mm.
- De garderobe heeft een afmeting van minimaal 600 x 600 mm of 300 x 1.200 mm.
- De vrije opstelruimte aan de slotzijde van de woning-toegangsdeur, aan de binnen- en buitenzijde, is 0,50 meter of 0,35 meter.

2.6.4 Keuken

- In de woning is de onderstaande keukenopstelling aanwezig:
 - Keukenblok met blad, plint en een enkele spoelbak.
 - Bovenkasten boven het gehele aanrechtblad.
 - Opstelruimte voor een koelkast van minimaal 65 x 65 cm.
 - Opstelplaats voor kooktoestel, voor afmetingen zie de verschillende woningtypes.Zie ook de keukentekeningen in bijlage 3 voor de keukenopstellingen.
- De vrije doorloopruimte achter de keuken is minimaal 1 m.
- De opstelruimte voor de koelkast bevindt zich bij voorkeur aan de donkere zijde en niet voor een raam. Het is wenselijk om de ruimte van een opstelplaats te voorzien in een hoog model koelkast.
- De opstelruimte van het kooktoestel is bij voorkeur aan de lichte zijde gepositioneerd.

2.6.5 Sanitair

- In geval van een separaat toilet: de toiletruimte heeft een afmeting van 0,90 x 1,20 m (regelgeving). De deur bevindt zich in de lange wand met de klink aan de zijde van de toiletpot.
- De badkamer wordt (zo veel mogelijk) inpandig geplaatst en is nabij gelegen en/of toegankelijk vanuit de slaapkamers. Vanaf een driekamerwoning is de badkamer altijd vanuit de verkeersruimte toegankelijk.

- De douchehoek wordt afgeschermd door middel van een plafondhoge bouwkundige wand (dus geen douchescherm). De inloopzijde van douche is open.
- De minimale afstand tussen de douchekop en het deurkozijn is 1,2 m.

2.6.6 Meterkast

De meterkast is van (individuele) meters met aansluitingen op water, elektra en een dubbele wandcontactdoos voorzien.

2.6.7 Individuele berging (in de woning)

- De berging is een ruimte in de woning voor opslag van eigendommen.
- De berging is goed bruikbaar en biedt voldoende bergruimte. De berging is voorzien van een naar buiten (de gang) draaiende deur.
- De afmeting van de inpandige berging is exclusief vaste installaties. Er wordt ruimte gereserveerd voor het plaatsen van (was)apparaten en stofzuiger. De bergruimte voor de compacte woning is exclusief opstelplaats (was)apparaten; indien deze in de berging geprojecteerd worden, daar extra ruimte voor opnemen.
- Indien de opstelplaats voor (was)apparaten in de berging is geprojecteerd, zijn een wasmachine aansluiting en een wasdroger aansluiting aanwezig (beiden op een aparte groep).
- Voor de opstelruimte van de wasmachine moet rekening gehouden worden met een afmeting van 650 x 650 mm, exclusief aansluitpunten voor de wasmachine.
- Voor de opstelruimte van de wasdroger moet rekening gehouden worden met een afmeting van 650 x 650 mm, exclusief aansluitpunten voor de droger. Deze mag ook verticaal (op de wasmachine) worden gesitueerd. De vrije hoogte is dan minimaal 1.900 mm.
- Inpandige bergingen in de woning zijn minimaal van een dubbele wandcontactdoos voorzien.

2.7 Beheer en onderhoud

Om het gebouw optimaal te kunnen beheren, is het van belang bij het maken van keuzes in het ontwerp en de engineering rekening te houden met de gevolgen voor het beheer. Het complex functioneert gedurende de gehele exploitatietermijn volledig voor de doelgroep binnen de gestelde financiële kaders.

- Het complex heeft een uniform Ymere sleutel- en sluitplan dat gericht is op een doelmatig beheer- en onderhoudsproces.
- Bouwdelen en installaties zijn goed bereikbaar en met gangbare middelen te onderhouden en te vervangen.
- De gevel is integraal onderhoudsarm ontworpen. Gevelmaterialen zijn zo gemonteerd, dat deze na gebruik eenvoudig te scheiden te zijn.
- Toegepaste gevelmaterialen zijn regulier leverbaar.
- De toe te passen materialen zijn eenvoudig reinigbaar, eenvoudig vervangbaar en hufterproof.
- Gekozen materialen en installatiecomponenten of een gelijkwaardig product zijn gedurende de exploitatieperiode snel en in voldoende mate leverbaar, zodat functionaliteit gewaarborgd is. Bij producten die vaak gerepareerd of vervangen moeten worden, is gekozen voor duurzame, hoogwaardige producten (TCO).
- Verdelers en warmtewisselaars zijn dusdanig geplaatst dat deze eenvoudig toegankelijk zijn voor onderhoud en inspectie. Onder eenvoudig wordt hier verstaan dat er geen zware objecten (zoals wasmachines) verplaatst hoeven te worden en dat ze zonder ingrepen aan de afwerking goed bereikbaar en zichtbaar zijn.
- Electra en andere bekabeling is aan bouwkundige elementen vastgezet, bijvoorbeeld aan de bouwmuur. Dit om te voorkomen dat bij vervanging of aanpassing aan andere installaties die installatie-onderdelen losgekoppeld moeten worden, zonder dat deze daarna weer voldoende/ondeugdelijk vastgezet worden, omdat dit niet tot de specialisatie van deze partij behoort.
- De daken zijn veilig, met een minimum aan voorzieningen (bij voorkeur zonder PBM's), te betreden en zijn alleen toegankelijk voor beheer en onderhoud. Platte daken zijn per blok vanuit het trappenhuis bereikbaar.

- Slimme meters zijn dusdanig geplaatst dat deze op afstand is uit te lezen.
- Er wordt in het project een MJOB-berekening opgesteld, waaruit blijkt dat de onderhoudskosten voor het nieuwbouwproject maximaal € 10 / m² BVO/ jaar bedragen gedurende de vastgestelde exploitatieperiode. Dit is aangetoond en afgestemd voor oplevering van het project.
- De servicekosten zijn niet hoger dan de maximaal subsidiabele servicekosten
- Duidelijke en beheerbare VVE afspraken: Het sociaal programma is dusdanig in de kavel geplaatst (als een aaneengesloten volume) dat dit als één aparte VVE ondersplitsing of, indien geen VvE met hoofd- en ondersplitsingen, als één privédeel binnen de VvE beheersbaar gemaakt kan worden. Ook voor eventuele bergingen en parkeerplaatsen geldt dat deze, indien mogelijk, binnen hetzelfde kavel vallen als de woningen. Indien dit niet mogelijk is worden bergingen en/of parkeerplaatsen Ymere aaneengesloten/gecompartimenteerd.

Oplevering

Voordat de oplevering van een woning kan plaatsvinden, is de gehele woning compleet, beschikbaar en bereikbaar voor de huurder. Dit is inclusief overige tot de woning behorende ruimten, de ruimten die toegang geven tot de woning en de overige bijbehorende ruimten en/of voorzieningen in een complex, inclusief afwerkingen, (functionerende) installaties en bestratingen.

3 Technische eisen

Algemeen

- Het werktuigbouwkundige leiding- en installatiewerk is voor de gehele woning en het complex volledig geïntegreerd (uit het zicht) als inbouw uitgevoerd c.q. weggewerkt; met uitzondering van de in- en externe bergingen, de algemene fietsenstalling, de meterkasten en de techniekruimten.
- Energiekosten huurder bedragen maximaal 90% van het ACM-tarief voor het vastrecht.

hfdst	Omschrijving
12	Grondwerk
	De ondergrond van (collectieve) tuinen tot ca. 50 cm diepte losmaken en voorzien van 30 cm teelaarde op afschot naar de bestrating afgevlakt.
14	Buitenriolering en drainage
	Buitenriolering en drainage worden vanaf de aansluitpunten van de binnenriolering en hemelwaterafvoeren tot aansluitingen met het gemeenteriool voorzien van expansie-/zettingstuk en ontstoppingsstuk. Er wordt voorzien in een flexibele aansluiting, eveneens een flexibele aansluiting toepassen onder de funderings- of randbalk. Pompinstallaties ten behoeve van de overgang gebouwriolering naar terreinriolering of openbaarriool zijn niet toegestaan.
	De rioolaansluiting van een begane grond woning op het openbare net is individueel, los van de bovenliggende verdiepingen, uitgevoerd en is voorzien van een expansie stuk conform NTR 3216. Indien individuele aansluiting niet mogelijk is, dan vóór de samenvoeging van de twee rioolleidingen in beide leidingen een terugslagklep plaatsen. De terugslagklep is bereikbaar voor eventuele vervanging, dus alleen toepasbaar in kruipruimten of buiten de woning.
15	Terreinverhardingen
	Toegepaste materialen zijn eenvoudig te vervangen, te reinigen, onderhoudsvrij en molestbestendig.
17	Terreininrichting
	Gebruiks- en onderhoudsvriendelijk tuin- en/of terreinmeubilair toepassen in overleg met Ymere.
	Onderhoudsvriendelijke keuzes maken bij de uitwerking van groenvoorzieningen en/of beplantingen.
	Openingen in kelderdekken inbraak preventief afsluiten.
	Terreinverlichting (balvast) schakelen op schemerschakeling.
21	Betonwerk
	Geen puingranulaat toepassen in i.h.w. gestorte beton waaraan naast constructieve eisen ook geluidstechnische en/of esthetische eisen worden gesteld.
	Trappen en bordessen geluidsarm en constructief los van de woningen detailleren.
	Antislip (wafelprofiel) toepassen op trappen, galerijen en bordessen.
	Trapbomen toepassen. Daarbij wordt rekening gehouden met schoonmaak en onderhoud bij detaillering (ruimte tussen wand trappenhuis en trapboom, afdichten met band en kit)).
22	Metselwerk
	Borstweringen t.b.v. woonkamers (niet doorzichtig) niet hoger dan 500 mm boven vloerpeil uitvoeren.
	Voor baksteen is van toepassing NEN-EN 771-1 Specificaties voor metselstenen - Deel 1: Baksteen CE gecertificeerd. - Minimale Dichtheid HD cat. I. - Uitvoering vol. - Begrenzing druksterkte Cat. 1 volgens NEN-EN 1966-1-1+C09, min. 32 N/mm². - Maattolerantie T2. - Maatspreiding R2. - Vorstbestendigheid F2/C. - Baksteen leveren onder KOMO-atteest-met-productcertificaat.

	Doorstrijken met pointmaster heeft de voorkeur in plaats van voegen, tenzij de steenkeuze het niet toelaat. Diepte voeg niet meer dan 3 mm.
	Alle metselwerk ondersteuningsconstructies uitvoeren in rvs of minimaal thermisch verzinkt en gepoedercoat min. 80 mu, e.e.a. conform eisen bouw- en woningtoezicht.
	Binnenwanden toepassen van gipsblokken, gasbeton, Faay-wanden en/of metalstud.
	Woningscheidende wanden nooit uitvoeren als metalstud wanden.
	De badkamerwanden zijn aan één zijde constructief geschikt voor het bevestigen van medische voorzieningen, zoals handgrepen bij de douche, leuning en opklapbare douchestoel.
	De toiletwanden zijn aan één zijde constructief geschikt voor het bevestigen van medische voorzieningen zoals handgrepen bij het toilet en leuning.

23	Prefab steenachtige elementen
	Prefab betonnen galerijvloeren, bordessen, trappen en balkonplaten uitvoeren met antislip loopvlakken ter goedkeuring van Ymere. Het betonmengsel mag geen oer bevatten ivm roestvorming.
	Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluid niveau voor geluidsoverdracht tussen woningen van vloeren ligt minimaal 5 dB boven de nieuwbouweis.

24	Ruwbouw timmerwerk
	Geen MDF en HDF-beplating toepassen in natte / vochtige situaties. Hiervoor hydroblokken of groene gipsplaat toepassen.
	Bij prefab dakelementen en eventueel knieschotten gebruik maken van wit afgewerkte (bv gesausd) beplating aan de binnenzijde (zolderzijde) van het element.

25	Staalconstructie
	Al het staalwerk in het zicht, met uitzondering van de noodtrappen die buiten zijn geplaatst, is thermisch verzinkt, voorzien van een poedercoating van minimaal 120 mu.
	Het staalwerk in noodtrappenhuizen is alleen thermisch verzinkt. Leuning vullen met zand ivm geluid.

26	Bouwkundige kanalen
	-

30	Kozijnen, ramen, deuren
	Gevelkozijnen uitvoeren in aluminium of kunststof. Geen kunststof kozijnen toepassen in algemene (gemeenschappelijke) ruimten en aan galerijen.
	Alle houten kozijnen ontwerpen en uitvoeren volgens KVT laatste uitgave.
	De hoogte van de bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters bevinden zich tussen 0,60 en 1,20 meter boven vloerniveau.
	Aluminium waterslagen toepassen inclusief kopschotten, gepoedercoat, toepassen met antidreunfolie.
	Lek- en einddorpels van gevelopeningen en/of gevelbetimmeringen met overstek (ten opzichte van de gevel) toepassen van ≥ 30 mm. Het overstek voorzien van een waterhol of een aluminium afdekplaat. Metselwerk-afdekkers toepassen met een overstek van ≥ 30 mm met een waterhol.
	Het hang- en sluitwerk heeft een (aantoonbare) levensduur van 15 jaar. Hang- & sluitwerk moet voldoen aan minimaal SKG** en inclusief trekbeveiliging in het beslag.
	Bij regulier gebruik van de toegangselementen is de ontwerplevensduur 15 jaar.

	Deuren in collectieve (verkeers)ruimten worden automatisch aangestuurd met een online-systeem (bij voorkeur Salto of Comelit simplekey).
	De woningtoegangsdeuren worden vanuit de bouw voorzien van een cilinder. Deze zijn zelfsluitend met de bergingsdeur van de berging buiten de woning.
	Hoofdentreeddeuren en deuren in algemene verkeersruimten naar galerijen en/of voorzien van deurautomaat in combinatie met sleutelplan. Hoofdentree uitvoeren als schuifdeur zonder onder geleiding van het merk Assa Abloy.
	Bij de ophanging en sturing van de complex- (hoofd)entree deur dient rekening te worden gehouden dat deze een open stand (verhuisstand) heeft. Het deurbeslag is afgestemd op de zwaarte, het gebruik van de deur en windbelasting.
	Algemene toegangsdeuren van het gebouw, deuren in algemene verkeersruimten uitvoeren als hardhoutenglasdeur met veiligheidsglas.
	De woningtoegangsdeur voorzien van een krukbediende meerpuntssluiting.
	Alle deuren in de woningen zijn vlakke, dichte deuren.
	Er worden volledige verdiepingshoge binnen kozijnen met bovenlichten voorzien van glas (met uitzondering van de meterkast) toegepast.

31	Gevelbekleding
	Houten gevelbekleding ontwerpen en uitvoeren volgens KVT laatste uitgave.
	Gevelbeschietingen van houten delen zoveel zo veel mogelijk vermijden. Indien toch toegepast: dan alleen bij galerijgevels en uitgevoerd in western red cedar (duurzaamheidsklasse IV) en behandeld met olympic stain. Bevestiging in RVS uitvoeren.
32	Trappen en balustraden
	Stalen trappen en stalen/aluminium balustraden, balkons, doorvalbeveiligingen, trapleuningen en privacyschermen zijn thermisch verzinkt en gepoedercoat, laagdikte minimaal 120 mu, alle bevestigingsmiddelen uitgevoerd in rvs.
	Let op geluidsoverlast (akoestisch ontkoppelen en binnen extra absorptie aanbrengen): geen stalen trappen en/of trap treden in het hoofdtrappenhuis toepassen.
	De balkonranden zijn eenvoudig reinigbaar.
	Indien buiten geplaatst: de noodtrappen alleen thermisch verzinken.
	Bij eventuele maisonnette woningen, dienen de vuren trappen rondom te worden afgeschilderd, bij voorkeur geen open trappen toepassen in woonkamer.
	In algemene ruimten geen glazen balustrades toepassen.

33	Dakbedekkingen
	Bij het ontwerpen van de daken, rekening houden met de Arbo-technische veiligheidsvoorzieningen. Ontwerp van deze voorzieningen op basis van de Risico-Inventarisatie en Evaluatie door een onafhankelijke partij. Betreding van daken bij voorkeur zonder PBM's, door bijvoorbeeld het ontwerpen van een hoge dakrand.
	Platte daken voorzien van valbeveiliging conform een te overhandigen RIE (risico-inventarisatie en evaluatie), in geval een hoge dakrand ontbreekt.
	Platte daken voorzien van 2-laagse bitumineuze dakbedekking volgens richtlijnen van Vebidak met verzekerde garantie van 10 jaar. De minimale ontwerp levensduur is 25 jaar.
	Bij daktuinen; de dakbedekking volledig kleven.

	De bevestiging van dakbedekking dient zodanig te zijn dat verschillende materialen voor gescheiden kunnen worden afgevoerd.
	Bij daken grenzend aan gevels met te openen ramen dient voorkomen te worden dat de dakbedekking geuroverlast geeft.

34	Beglazing
	Glasoppervlakten dusdanig dimensioneren dat vervanging mogelijk is, zonder gebruik te maken van (grootschalig) materieel. Bevestiging van binnenuit (binnen beglazing).
	Glasopeningen voorzien van veiligheidsglas conform NEN 3569.
	Kozijnen met zijlichten naast deuren voorzien van veiligheidsglas conform NEN 3569.
	Beglazing minimaal in HR++ uitvoeren.
	Indien geen buitenzonwering wordt toegepast, beglazing op zonbelaste gevels voorzien van zonwerend glas.
	Glas van algemene ruimten is bereikbaar. Glasbewassing van algemene ruimten dient eenvoudig en zonder inzet van vaste bewassingsinstallaties mogelijk te zijn.
	Glasbewassing van vensterglas van de eigen woning dient de bewoner zelf veilig te kunnen doen. Zie ook bijlage 1 - flyer van BinnuitWassen). Kozijnen ontwerpen zodat bewoners (de eigen ramen) en glazenwassers (algemene ruimten) volgens Arbo-eisen de beglazing kunnen reinigen. Verwijzen naar richtlijnen van convenant. Ramen zijn naar binnen draaiend. Bewoners moeten zelf glasbewassing kunnen uitvoeren voor de woning.

35	Natuur- en kunststeen
	Gevelkozijnen op maaiveld/ galerij / balkon voorzien van kunststenen onderdorpels.
	Kunststof badkamerdorpel t.b.v. badkamer- en toiletdeurkozijn toepassen. De dorpel 20 mm smaller uitvoeren dan de breedte van de kozijnstijlen. Kleur in wit of grijs.
	Vensterbanken van composietsteen toepassen.
	Vensterbanken in badkamers dienen, indien er kans is dat er spatwater of condens op komt, op afschot te worden uitgevoerd.

40	Stukadoorswerk
	Spuitwerk op alle plafonds toepassen, met uitzondering van de meterkast.
	In het toilet dienen naast het plafond ook de wanden vlak en wit te worden afgewerkt.
	Alle wanden behangklaar afwerken tot minimaal 0.01 meter boven de vloer.
	De afwerking van steenachtige ondergronden dient minimaal te voldoen aan Groep 1 volgens de oppervlaktebeoordeling stukadoorswerk binnen.
	De afwerking van gipskartonplaten en vezelplaten dient conform Afwerkniveau C van Bedrijfschap Afbouw te zijn.
	Gipskartonplaten dienen te worden voorzien van een hechtprimer of verdund sauswerk.
	Alle plafonds en wanden in de (nood)trappenhuizen, lifthallen en inpandige bergingen (in de woning) afwerken met spuitwerk (stootvast).
	De scheurvorming tussen de bouwmuur en binnenwanden in de woning dient < 0,005 m te zijn.

41	Tegelwerk
	Voor het wand- en vloertegelwerk dient gebruikt te worden gemaakt van leverancier Mosa.

	Hoogte wandtegels: – De achterwand van de keukenopstelling inclusief opstelplaats kooktoestel en indien opstelplaats in de hoek dan minimaal 0,7 m om de hoek dient geheel tot onderkant bovenkasten spatwaterdicht te zijn en nat te reinigen. Bij de opstelplaats van het kooktoestel dient deze te worden aangebracht vanaf vloerniveau. (Zie ook bijlage 3) – Toilet tot 1.200mm boven vloerpeil. – Badkamer tegelen tot 2.200mm vanaf vloerpeil. – Douchehoek, 900 x 900mm, tot aan het plafond. – Tussenwand tussen douchehoek en badkamer, tot aan het plafond.
	Uitwendige hoeken van wandtegels afwerken met een kunststof hoekprofiel.
	Inwendige hoeken wand wandtegels met wandtegels en wandtegels met vloertegels voegen met elastische schimmelvrije kit.
	Vloertegels toepassen in toilet en badkamer waarbij de douchehoek geformeerd wordt met extra afschot naar het vloerputje.
	De toepassing van tegels kleiner dan halve tegels dient te worden voorkomen. Indien dit niet haalbaar is dient het legplan afgestemd te worden met de projectmanager.
	Er dient een stoot- en krasvaste en met gangbare middelen eenvoudig te reinigen wandafwerking tot minimaal 1,20 m boven vloerniveau te worden aangebracht en een onderhoudsarme afwerking daarboven. Tegelwerk toepassen in algemene verkeersruimten.
	Toepassing van vochtbestendige plinten in (algemene) verkeersruimten.
	Vloertegels in de centrale entree, kleur zwart / grijs of donker natuursteen, met een anti-slip van minimaal R10.
	Kleur van alle voegwerk afstemmen op kleur van de tegels.

42	Dekvloeren
	Anhydrietvloeren: - bij toepassing van een zwevende dekvloer altijd minimaal sterkteklasse CW16 met druksterkte tussen 15 en 18 N/mm² aanhouden. Cementdekvloeren: - sterkteklasse Cw12 met druksterkte tussen 11 en 14 N/mm²
	Afwerking van anhydrietgebonden dekvloer, dikte minimaal 60 mm. Bij het toepassen van cementdekvloeren moeten de arboregels strikt worden gehanteerd.
	Bij gestapelde bouw dienen vloeren tussen woningen thermisch isolerend te zijn. In geval van nieuwbouw dient een zwevende dekvloer toegepast te worden met een minimale isolatiewaarde van $R_c > 0,9 \text{ m}^2/\text{K/W}$.
	Dekvloeren van appartementen kwaliteitsniveau A uitvoeren als zwevende dekvloer.
	Anhydriet afgewerkte vloeren schuren.
	Afwerking in bergingen van zandcement en ingestrooid met carborundum.
	De afwerking van vloeren van verkeersruimten (binnen, inclusief trappen) en buitenruimten, badkamers en toiletvloeren dienen een antislip R-waarde van R10 of beter te hebben. Voor galerijen geldt een R-waarde van R12.
	Vloeren in de woning dienen een maximale scheefstand te hebben van 5 mm per meter.
	Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluid niveau voor geluidsoverdracht tussen woningen van vloeren dient voor nieuwbouw, bestaande bouw en verbouw minimaal 5 dB boven de nieuwbouweis te liggen.
	De afwatering van de gehele badkamervloer dient naar de doucheafvoer plaats te vinden min. 5-10 mm/m1 en t.p.v. douchehoek 10-15 mm/m1. Er dient op de vloer geen plasvorming op te treden en de vloer dient zonder verdiepingen of opstanden uitgevoerd te worden. Ter plaatse van de deur dient een dorpel te worden toegepast.
	De vloer van de berging dient slijtvast te worden uitgevoerd.

	De vloer in de algemene verkeersruimten dient slijtvast, waterafstotend en eenvoudig nat te reinigen te zijn met gangbare, milieuvriendelijke middelen. Er moeten vochtbestendige plinten (bv staande tegel in kleur van de vloer) worden toegepast.
--	--

43	Metaal- en kunststofwerk
	Gegalvaniseerde stalen matomranding toepassen achter de hoofdentree-deuren en entrees naar bergingscluster, collectieve fietsenstalling etc.
	Rvs-hoekbeschermers op kozijnen en tegelwerk toepassen bij algemene (verkeers)ruimten en bergingen.
	Alle deuren in algemene ruimten 2-zijdig voorzien van roestvaste (RVS) of aluminium schopplaten (70 cm hoog, beide zijden) wanneer mogelijk tot over de wel voeren. Deur naar privé bergingen alleen aan gangzijde met bovengenoemde uitvoeren.
	De woningen, algemene ruimten in een complex, bergingen, installatieruimtes en algemene meterkasten dienen te worden voorzien van huisnummer-, naamborden en verwijsborden zodanig en in aantallen dat wie, wat en waar, duidelijk is.

45	Afbouwtimmerwerk
	Detaileringen zodat bevestigingsmogelijkheden voor het aanbrengen van gordijnen e.d. nooit de dampdichte laag (folie) in de gevelconstructie kan doorbreken.
	Aftimmeringen zodanig detailleren dat in het zicht blijvende kopse kanten van multiplex wordt vermeden. Indien dit niet mogelijk is een zodanig materiaal kiezen dat strak afschilderwerk mogelijk is.
	Koppen van gipsblok- of gasbetonwanden aftimmeren met meranti dekstukken in de grondverf.
	Achterwand van underlayment op rachsels toepassen in de meterkast van de woning.
	Gipskartonplaten dienen te worden voorzien van een hechtprimer of verdund sauswerk.
	De wanden van bergingen binnen in een complex dienen vlak te zijn.
	De wanden in de algemene verkeersruimten dienen stoot- en krasvast, waterafstotend en eenvoudig nat te reinigen te zijn tot minimaal 1,2 m hoogte. Daarboven dient de afwerking onderhoudsarm te zijn.

46	Schilderwerk
	Het houtwerk binnen en buiten dekkend afschilderen in een lichte kleurstelling.
	Afhankelijk van de oriëntering dient de kleur van schilderwerk op hout te voldoen aan onderhoudsklasse 1) Gunstig ONO-Z-WNW of 2) Normaal WNW-N-ONO. Voor het schilderwerk van houten onderdelen dient door de verfleverancier een advies te worden opgesteld.
	Aftimmeringen en houten onderdelen in de woning dienen glad en met een grondverf te zijn afgewerkt.
	De toe te passen kleuren dienen kleurbestendig te zijn volgens DIN 6174 waarbij de verkleuring voor lichte kleuren $\leq \Delta E 1$ en voor donkere kleuren $\leq \Delta E 2$ dient te zijn.
	De kleur van schilderwerk (in aanraking met buitenlucht) op hout dient te voldoen aan onderhoudsklasse 1) Gunstig.
	Geen schilderwerk op of aan betonnen gevelelementen zoals balkons, galerijen, consoles en balken kolommen en lateien.
	Onderzijde van loggia's e.d. wit schilderen i.v.m. lichttoetreding.
	In het toilet dienen naast het plafond ook de wanden vlak en wit te worden afgewerkt.
	De wanden in de badkamer boven het tegelwerk dienen, net als het plafond vlak en wit te worden afgewerkt.

47	Binneninrichting
	Keukenblok zie bijlage 3 voor de Ymere standaard. Leverancier Bruynzeel of Bribus.
	Indien brievenbus in entreegevel: rvs-brievenbusunit, tweezijdig bereikbaar incl. bellentableau en videofooncamera. Indien brievenbus niet in entreegevel: brievenbusunit in (voor post) toegankelijke binnenruimte. Bellentableau en videofooncamera opnemen in entreegevel en in pui tussen binnenruimte en trappenhuis / lift.
	De buitenzijde van de postkasten is molest- en weersbesteding.
	Brievenbusunit voorzien van vaste "JA/NEE sticker" te bedienen vanuit het postvak.

48	Vloerbedekking en behangwerk
	Schoonloopmat en droogloopmat van voldoende afmeting achter de hoofdentreedeeuren en de bovenste onoverdekte galerij om nat binnenlopen te voorkomen.
	Wanden in de woning dienen minimaal behangklaar te zijn afgewerkt tot maximaal 0,01 meter boven de vloer. Uitzondering zijn de meterkast en in overleg de technische ruimte.
	Vloeren in de woning (ook houten vloeren) dienen vlak te worden afgewerkt, volgens de NEN2447 klasse 3.
	Aftimmeringen en houten onderdelen in de woning dienen glad en met een grondverf te zijn afgewerkt.
	De afwerking van gipskartonplaten en vezelplaten dient conform afwerkniveau C van Bedrijfschap Afbouw te zijn.
	In geval van metal stud wand primeren, zodat de wand beschermd is.
	De wrijvingscoëfficiënt van de antislipvloer in de collectieve fietsenstalling, de scootmobielruimten en verkeersruimten dient tussen de 0,30 en 0,90 te liggen.

50	Dakgoten, hemelwaterafvoeren en binnenriolering
	Standaard zinken dakgoten zonder gootplanken langs evt. hellende daken.
	Kunststof hemelwaterafvoeren, t.b.v. galerij en balkons en evt. schuine daken.
	Hemelwaterafvoeren langs de gevels op begane grond grenzend aan openbaar gebied voorzien van (verdiepingshoge) metalen ondereinden aanwezig op veilige afstand (circa 1 m) van de (toegangs)deuren.
	Het hemelwater van daken, balkons én galerijen dient zowel binnen als buiten de gevel in het zicht en bereikbaar te worden uitgevoerd door middel van een traditioneel opbouwsysteem. Hemelwaterafvoer nooit in de spouw / inpandig wegwerken.
	De signalering van de hemelwaterafvoeren dient niet gelokaliseerd te zijn boven (toegangs)deuren van de onderliggende woningen c.q. balkons. De hemelwaterafvoeren op galerijen c.q. balkons dienen op veilige afstand (circa 1 m) naast de toegangsdeur in "standaard" (SV) Slagvaste PVC (of een gelijkwaardige oplossing) te worden uitgevoerd.
	Dakgoten en de hemelwater installatie(componenten) dienen minimaal ontwerplevensduur hebben van 25 jaar.
	Algemene beloopbare buitenruimten dienen middels afschot, goten en/of hemelwaterafvoeren af te wateren naar het (gescheiden) riool, het oppervlaktewater of de tuin. Afwatering van de galerij dient van de gevel af plaats te vinden.
	In de badkamer een vloerput opnemen in het tegelwerk.
	Indien collectieve fietsenberging en/of scootmobielruimte in de kelder wordt gerealiseerd: onderaan de trap of hellingbaan een vloerput aanbrengen. Scootmobiel graag uit de lift weren.

52	Waterinstallaties
-----------	--------------------------

	Afhankelijk van de hoogte van het woongebouw, de hoogteligging van de appartementen en de plaatselijke omstandigheden een waterdrukverhogingsinstallatie opnemen.
	Eéngroeps warmwaterleiding naar de volgende warmwatertappunten: • Gootsteenmengkraan keuken • Douchemengkraan badkamer • Wastafelmengkraan badkamer Wachttijd op alle tappunten conform CW-norm minimaal 52° na maximaal 30 seconden. Bij langere wachttijd een close- inboiler toepassen in de keuken.
	Koudwaterinstallatie vanaf de meterkast een ééngroeps koudwaterleiding naar de volgende koudwatertappunten: • Gootsteenmengkraan keuken • Fonteinkraan toilet • Spoelwaterreservoir toilet en eventueel badkamer • Douchemengkraan • Wasmachinekraan • Werkkast collectieve ruimte, indien aanwezig • Buitenkraan voor collectieve binnentuin, indien aanwezig Deze dient niet door iedereen gebruikt te kunnen worden ivm watergevechten en ander oneigenlijk gebruik (alleen beheerder tuin), dus afsluitbaar.
	In de waterinstallatie een waterslagdemper opnemen nabij de wasmachinekraan en stopkranen toepassen onder de wastafel, het toiletfonteinje en de closetreservoirs.
	Hoeveelheid tapwater in hoofdbadkamer minimaal 8 ltr/min. Er dienen waterbesparende appendages te worden geplaatst. Dit betreft een douchekop maximaal 5,7 L/min én wastafel/ fontein c.q. spoelbakken: maximaal 5 L/min.
	Close-inn boiler en uitstortgootsteen in werkkast voor schoonmaakbedrijf.
	Boilervaten of andere waterhoudende vaten dienen in verband met onderhoud eenvoudig geleege te kunnen worden (aan de hand van een aftappunt).
	I.v.m. onderhoud een vorstvrije buitenkraan toepassen als er een collectieve tuin in het ontwerp wordt gepast.
	Aantonen dat het ontwerp van de waterleidingen een legionella vrij ontwerp is.

53	Sanitair
	Een en ander conform bijlage Ymere standaard (zie bijlage 4)
	Bij regulier gebruik is de levensduur van de badkamer minimaal 20 jaar.
	Bij regulier gebruik is de levensduur van de toiletruimte minimaal 20 jaar.
	De douchekop bevindt zich minimaal 1,20 m vanaf het deurkozijn van de badkamer in geval een tussenwand tussen de douchehoek en de badkamer ontbreekt.
	De badkamerdeur is voorzien van een vrij- bezetslot.
	De volgende onderdelen horen tot de uitrusting van de badkamer: wastafel, spiegel, planchet, douche garnituur, appendages(kranen). Indien er geen apart toilet voorzien is dan dient er een diepspoeltoilet in de badkamer aanwezig te zijn.
	De tegelvoegen en schimmelvrije kitvoegen van de badkamer uitvoeren in zilvergrijs.
	In de badkamer keramische toestellen en kranen met keramische schijven toepassen.
	De waterdichte vloer- en wandafwerking in de badkamer is breuk- en krasvast.
	Toiletruimte is voorzien van minimaal een keramisch hangend diepspoel toilet incl. standaard toiletbril voorzien van draadeind/moer, maximaal 3-6 liter.
	Toiletruimte is voorzien van een fonteinje met kraan voorzien van keramische schijven.
	De vloer en de wanden in het toilet zijn tot ten minste 1,2 meter hoog breuk- en krasvast en zijn nat te reinigen.

60	Verwarmingsinstallaties
	Radiatoren die in vochtige ruimten (zoals badkamers) worden geplaatst zijn extra gegalvaniseerd of extra verzinkt, geschikt voor vochtige ruimten en hebben een garantieduur van minimaal 10 jaar.
	Vloerverwarming in combi met SW of WKO toepassen.
	In de badkamer een handdoekradiator voor bijverwarming toepassen.
	Regeling temperatuur kan plaats vinden via een thermostaat in de woonkamer.
	In de verblijfsruimten en badkamer/doucheruimte dient een minimale temperatuur van 22°C gewaarborgd te worden.
	In de verkeersruimten dient een minimale temperatuur van 18°C gewaarborgd te worden.
	Verdelers en warmtewisselaars zijn eenvoudig toegankelijk voor onderhoud en inspectie.

61	Ventilatie-installaties
	In de woning is een ventilatiesysteem aanwezig. Luchttoevoer en afvoer vindt mechanisch plaats. De ventilatie installatie bestaat onder andere uit: - Ventilatiebox in de inpandige berging - Gegalvaniseerd kanalenstelsel - Kunststof afzuigventielen - Een driestanden regelknop in de keuken en badkamer De installatie moet een capaciteit van 125% hebben ten opzichte van het BBL. Kanalen dienen buizen met een vaste vorm te zijn. Flexibele buizen zijn alleen toegestaan wanneer deze niet zijn weggewerkt.
	Uitgangspunt (ook bij de energie-berekening) is het toepassen van een WTW.
	De mechanische ventilatiestand kan separaat ook in de badkamer worden geregeld.
	Alle bergingen onder de appartementen, trappenhuisen, containerruimte en lifthallen worden geventileerd, natuurlijk of mechanisch.
	Bij het aanbrengen van een ventilatiesysteem met mechanische afvoer worden in de gevels van algemene ruimten ventilatieroosters toegepast. Het ventilatiesysteem moet in balans zijn en mag niet afhankelijk zijn van het openzetten van ramen
	De keuken is voorzien van ten minste één ventilatieafvoer (ventiel) nabij het kooktoestel (minimaal 60 cm uit de wand), waarop geen afzuigkap wordt aangesloten. Het uitgangspunt is het gebruik van een recirculatiekap door huurders.
	Ventilatie-toevoer (van buiten) in algemene verkeersruimten wordt met niet afsluitbare zelfregelende roosters uitgevoerd.

63	Koelinstallaties
	TOJuli berekening uitvoeren, ook wanneer er sprake is van actieve koeling. Dit mag ook d.m.v. een temperatuuroverschrijdingsberekening, de methode van gewogen temperatuuroverschrijding (GTO), waarbij de eis 450 GTO is.

70	Elektrotechnische installaties
	Een en ander conform bijlage Ymere standaard (zie bijlage 5)
	Woningen voorzien van een elektrische installatie volgens NEN 1010 en NPR5310.... "normaal". Omvang elektrische installatie woning conform NPR 5310 Klasse 1 Eenvoudig
	Alle leidingen dienen als volledig inbouw te worden uitgevoerd, met uitzondering van die in de meterkast.

	In de keuken dienen de aansluitpunten aanwezig te zijn voor; - Vaatwasser (loos) - Elektrische kookaansluiting (perilex 2-fasen) - Koelkast - Keukenapparatuur, twee dubbele wcd's boven aanrecht (een en ander conform NPR 5310 en keukentekening Ymere). - Lichtpunt opstelplaats wasemkap boven aanrecht De aansluitingen voor keukenapparatuur dienen ten alle tijden goed bereikbaar te zijn voor preventief en periodiek onderhoud.
	In de badkamer dienen de volgende aansluitingen minimaal aanwezig te zijn, conform NPR 5310: - lichtpunt boven de wastafel met schakelaar nabij wastafel (mag achter spiegel), - wandcontactdozen nabij wasbak voor elektrisch apparaat gebruik, - centraal lichtpunt in plafond.
	Wandcontactdozen in vlakke uitvoering en kleur wit (RAL 9010).
	Hoogte wandcontactdozen in de woonkamer, aangrenzende ruimten en slaapkamers 300 mm boven de afwerkvloer en overige ruimten 950 mm boven de afwerkvloer.
	Voor communicatie via een extern netwerk is de meterkast van de woning voorzien van een aansluitingspunt waarmee de bewoner/gebruiker voor het afsluiten van een overeenkomst met één of meerdere leveranciers voor telefoon, televisie en internet een vrije keuze heeft en waarop de bewoner/gebruiker de aansluiting in de woning kan maken. Dubbele wcd in meterkast opnemen.
	Er is één loze leiding vanuit de meterkast naar iedere verblijfsruimte (ook de keuken). Deze is voorzien van een trekdraad.
	Voorzien in een loze leiding in de berging (in de woning) ten behoeve van de wasdroger.
	In de volgende hoofdverblijfsruimten dienen een TV- en dataverbinding aanwezig te zijn; - woonkamer: CAI en data (bedraad), - hoofdslaapkamer: een loze leiding en controledraad.
	Bergingen buiten de woningen niet voorzien van wandcontactdozen. Verlichting apart aansluiten op een 42 volts installatie, aangesloten op de cvz.
	Centrale voorzieningen (zoals verlichting portieken en achterpaden) worden i.v.m. de continuïteit (veiligheid) op een cvz-meter aangesloten te worden, waarbij vastrechten zo laag mogelijk gehouden dienen te worden.
	Standaard loze leidingen (ten behoeve van bedraad CAT5E systeem) voorzien in de algemene ruimten t.b.v. achteraf aanbrengen van een camerabewakingssysteem. Te rekenen op minimaal 20 stuks per 50 woningen.
	Armaturen dienen buiten bereik van bewoners, maar binnen bereik voor onderhoud en beheer geplaatst te worden, armaturen binnen bereik dienen vandalismebestendig te worden uitgevoerd. De verlichtingsarmaturen (certificaat CE) dienen aan de volgende minimale eisen te voldoen; - buiten, IP55 / IK06 - binnen, IP40 / IK00 - galerij, IP44 / IK00 - trappenhuis, garage en in pandige fietsenstalling, IP20/IK00 De buitenverlichting dient eenvoudig te onderhouden en te vervangen te zijn, en molestbestendig (IP26).
	In scootmobielruimten is er een heldere, niet-verblindende en gelijkmatige verlichting over de hele oppervlakte van de ruimte aanwezig met, gemeten op de vloer, een gemiddelde horizontale verlichtingssterkte van minimaal 20 lux (Em), een gelijkmatigheid van minimaal 0,30 Uh en een kleurweergave van minimaal 70 (Ra) (conform PKVW: uitgangspunten stallingenplekken).
	Algemene ruimten, lifthallen, trappenhuisen onderbouwen, parkeergarages en entree voorzien van voldoende stopcontacten en LED-armaturen of vergelijkbaar energiezuinig en onderhoudsarm systeem te worden uitgevoerd. Armaturen voorzien aanwezigheidssensoren, deze dienen uitgerust te zijn met een "fel .zwak" sturing.
	Buitenverlichting dient in LED of vergelijkbaar energiezuinig en onderhoudsarm systeem te worden uitgevoerd. Met een kleurtemperatuur van 3000K.

	De bemetering van de installaties dient zodanig te worden uitgevoerd dat het verbruik van de huurders helder en goed is uit te lezen. Onder andere; - Een aparte meter voor iedere woning. - De algemene ruimten. - Het trappenhuis.
	De oplaadpunten voor scootmobielen worden voorbereid en worden bij voorkeur aangesloten op individuele electrameters. Als dit niet mogelijk is, wordt er aangesloten op een cvz-meter zonder tussenmeter.
	In de collectieve fietsenstalling wordt een voorbereiding getroffen om 2% van de fietsen elektrisch op te kunnen laden (aangesloten op de cvz-meter).
	Er dient nagedacht te worden over het brandveilig toepassen van PV-panelen op het dak voor individuele huurders en de cvz-voorzieningen. Toepassing en uitwerking afstemmen met Ymere. Zie ook de eisen in bijlage 6: eisen PV-installatie Toepassing PV-installatie en constructie afstemmen met Ymere.

75	Communicatie- en beveiligingsinstallaties
	Alle woningen te voorzien van een kleuren videofoon deurtelefooninstallatie/deuropenerinstallatie van het merk Golmar type Tekna V2 plus (kleur signaal wit). Deze niet plaatsen midden op een wand en niet in de woonkamer plaatsen.
	De algemene communicatie-installatie dient 'per woning' dus danig (parallel) te worden uitgevoerd, dat individuele demontage en montage van communicatie installatieonderdelen door bewoners geen verdere invloed heeft op de totale werking van het communicatiesysteem als geheel.

80	Liftinstallaties
	Alle appartementsgebouwen dienen te zijn voorzien van een veilige elektrische liftinstallatie en voldoet aan de vigerende norm.
	De lift dient te voldoen aan VDI 4707, Lifts Energy efficiency, label A.
	GEEN Otis of Kone toepassen. Lift voorstel moet goedgekeurd worden door onze partners MO2 of Orona (waarbij overige eisen opgenomen onder liftinstallaties als uitgangspunt gelden).
	Snelheid bij laagbouw appartementengebouwen 1,0 tot 1,5 m/s en bij hoogbouw vanaf circa 11 verdiepingen minimaal 1,5 tot 2 m/s waarbij een onderzoek/berekening naar wachttijden bij het aantal liften in combinatie met de liftsnelheid de voorkeur verdient.
	Het interieur van de liftcabine, de toegangen, de dagstukken en fronten van de liftinstallatie dienen molestbestendig conform NEN-EN 81-71+C1, cat. 1 en goed en eenvoudig te reinigen te zijn.
	Het afstandsalarms (spreek-luisterverbinding) van de lift dient te voldoen aan NEN-EN 81-28, Afstandsalarms voor personenliften en personen-goederenliften. Het afstandsalarms is eigendom van de lifteigenaar en dient vrij te programmeren te zijn door de toekomstige onderhoudsfirma van de lift zonder dat dit ten koste gaat van garantie.
	Telefonische doormeldsysteem van de liften afstemmen met Ymere.
	De geplaatste SIM-kaart is van een in Nederland actieve provider en werkzaam na programmering naar het Nederlandse nummer van de toekomstige onderhoudsfirma van de lift.
	Liften voorzien van loze leidingen t.b.v. achteraf aanbrengen van een camerabewakingssysteem Voor toekomstig cameratoezicht in liften dienen de voorzieningen te worden voorbereid.
	Contactgeluidwering van een liftinstallatie naar een verblijfsruimte ligt minimaal 5 dB boven de nieuwbouweisen van het BBL.
	De liftinstallatie dient te voldoen aan de vigerende norm voor onderhoud van liften en roltrappen.
	De liftinstallatie dient opgeleverd te worden inclusief lift specifieke tools voor onderhoud, instelling en vervanging van liftcomponenten. Het lift specifieke gereedschap is onderdeel van de lift en is op niet vervreembare wijze aangebracht.

	De liftcomponenten dienen op locatie in te regelen te zijn, zonder beveiligingscode, zonder vrijgave op afstand en met niet vervreemdbare, op locatie aanwezig gereedschap.
	De liftleverancier dient te verklaren dat software updates tot 25 jaar na oplevering kosteloos worden doorgevoerd en dat onderdelen tot 25 jaar na oplevering vrij verkrijgbaar zijn tegen marktconforme inkooprijzen, dan wel vervangende onderdelen zijn te verkrijgen tegen marktconforme inkooprijzen.

