



Trivire Basiskwaliteit Bestaande Bouw en nieuwbouw

Status: **Concept**, versie 2.0

1. Inleiding

Trivire vindt kwaliteitskaders belangrijk. Kwaliteit wordt op die manier bespreekbaar en helder. Dit draagt bij aan eenduidig werken (medewerkers en ketenpartners). Ook zijn kwaliteitskaders belangrijk bij discussies met bewoners en indienstreding van nieuwe medewerkers ('dit is onze kwaliteit').

Trivire Basiskwaliteit (TBK) was in eerste instantie toegespitst op de bestaande voorraad. TBK biedt spelregels en richtlijnen voor het dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties), Badkamers, Keukens en Toiletten (BKT) aanpak (individueel en complexmatig), planmatig onderhoud en investeringsprojecten in de bestaande voorraad. TBK is in feite een nadere uitwerking van het onderhoudsbeleid. In 2024 zijn de kwaliteitseisen bij nieuwbouw toegevoegd waarmee (waar nodig) een integraal kwaliteitskader ontstaat. Ten behoeve van de functionele en ruimtelijke eisen voor nieuwbouw is een separaat Functioneel PVE beschikbaar.

Er is voor gezorgd dat de eisen in bestaande bouw niet uitstijgen boven de eisen van nieuwbouw. Verder voldoen we in het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving (afhankelijk van de ingreep) minimaal aan het rechtens verkregen niveau, niveau bestaande bouw of nieuwbouwniveau. (Voor details: website [Informatiepunt Leefomgeving](#).)

Voor een beperkt aantal complexen geldt het TBK Maatwerk (voorheen TBO light). Dit betreft een dusdanig klein deel van het bezit met specifieke behandelingen per complex dat dit niet in TBK is ondergebracht. De uitgangspunten voor deze complexen zijn vastgelegd in een separate notitie (hier opgenomen als bijlage 1¹).

Gekoppeld aan TBK zit een Materiaalvoorkeurslijst/showroomlijst). In de Showroomlijst worden materiaalkeuzes, merknamen en typen voor veel voorkomende activiteiten vastgelegd en deze moeten binnen de betreffende werksoorten worden toegepast (incl. renovatie en nieuwbouw). Dit is belangrijk voor de benodigde standaardisatie/efficiëntie. Ook is het verstandig om vanuit duurzaamheid de showroomlijst na te lopen op mate van demontabel zijn en hoe om te gaan met vrijkomende materialen bij vervanging en sloop.

2. Inhoudsopgave TBK

1. Keuken
2. Douche/badkamer
3. Toilet
4. Woning algemeen
5. Woninginstallaties (inclusief veiligheidskeuring)
6. Woningtoegang, gang, hal/overloop, binnenberging en kelder
7. Woonkamer
8. Slaapkamer(s) en zolder
9. Privé buitenruimte (tuin, balkon) en buitenberging
10. Schil (gevel en dak)
11. Galerijen en balkons
12. Voorzieningen algemene ruimten, gangen en galerijen van MGW
13. Voorzieningen woonomgeving
14. Overige (ver)nieuwbouw

3. Nadere toelichting TBK

¹ 'Advies/verzoek mutatiwoningen in complexen met een onzekere toekomst d.d. 17 september 2021 van de werkgroep TBO light'

In de uitwerking van kwaliteit maken we onderscheid in uitrustingsniveau en onderhoud. Bij uitrustingsniveau gaat het om het voorzieningenniveau van de woningen (denk aan hoogte tegelwerk, lengte keukenblok, aantal elektragroepen e.d.). Bij onderhoud gaat het om de technische staat van het eerdergenoemde uitrustingsniveau (keukenblok, de kastjes, elektragroepen e.d.). Bij onderhoud staan de gebreken centraal. Bij nieuwbouw is alles nieuw en is er dus sprake van nieuwstaat.

In overleg met de portefeuillemanager (PM), assetmanagers (AM) en een senior beleidsadviseur van Wonen² is het volgende afgesproken over het kwaliteitsbeleid:

- Er is behoefte aan twee kwaliteitsniveaus met betrekking tot het uitrustingsniveau. De begrenzing koppelen aan het huurniveau (vrije sector).
- Voor onderhoud volstaat één kwaliteitsniveau. Hier gaan we dus niet verder differentiëren.
- Complexen waarvoor de overweging tot sloop geldt, maar waarvoor nog geen sloopbesluit is genomen, werken met 'TBK maatwerk'. Altijd ondergrens vanuit regelgeving blijven borgen (HUCO-zaken o.b.v. gebrekenregeling A/B/C voorkomen).
- Complexen waarvoor het sloopbesluit al genomen is en tijdelijk worden verhuurd – ook hier werken met de ondergrens vanuit de regelgeving.
- Voor complexen die door PM/AM worden aangewezen voor 'zorg/senioren' worden nog aanvullende kwaliteitsrichtlijnen opgesteld (toe- en doorgankelijkheid van woningen en complexen en bouwkundige voorzieningen in de woning). Wordt een separaat module die je kan aanzetten 'bovenop' het gekozen uitrustingsniveau en onderhoudsniveau TBK. De uitwerking hiervan pakken we op na vaststelling van TBK.
- Bewoners 'aantrekken' in complexen met vraaguitval doen we niet via het hiervoor beschreven kwaliteitsbeleid maar (mogelijk) meer door middel van wijk-/project specifiek maatwerk³.

Op basis van het voorgaande maken we voor het uitrustingsniveau, naast de ondergrens beschreven in de regelgeving, onderscheid in 2 niveaus, te weten: TBK (tot vrije sector begrenzing/de huurliberalisatiegrens) en TPK/Trivire Plus Kwaliteit (vanaf vrije sector begrenzing). In de uitwerking van het uitrustingsniveau ziet dit er als volgt uit:

1. Regelgeving - voldoen aan de eisen vanuit regelgeving – geen aanschrijvingen gemeente en geen Huco – gebruiken in geval van sloopbesluit MT en MT besluit renovatie in onbewoonde staat.
2. Trivire Basis Kwaliteit (TBK, tot vrije sector begrenzing) – voldoen aan de eisen vermeld onder standaard. Geldt voor het bezit met een huur tot de huurliberalisatiegrens.
3. Trivire Plus Kwaliteit (TPK, vanaf vrije sector begrenzing) – voldoen aan de eisen van TBK en daarnaast enkele aanvullende eisen vanuit Plusniveau. Geldt voor het bezit met een huur boven de huurliberalisatiegrens.

Voor onderhoud hanteren we, naast de ondergrens in de regelgeving, 1 onderhoudsniveau:

- Regelgeving - voldoen aan de eisen vanuit regelgeving – geen aanschrijvingen gemeente en geen Huco – gebruiken in geval van sloop en algehele renovatie
- TBK – geldt voor zowel Daeb als Niet Daeb.

De uitrustingsniveaus TBK en TPK zijn voor de bestaande bouw uitgewerkt in een 'streefkwaliteit'. Bewoners hebben daar niet zomaar recht op. Die kwaliteit wordt zoveel mogelijk bereikt op de aangegeven momenten van aanpak. In nieuwbouwsituaties is het betreffende uitrustingsniveau een eis.

Die momenten van aanpak/uitvoering zijn per onderdeel aangegeven in de laatste kolom van de tabellen met het uitrustingsniveau. Het gaat om drie mogelijke momenten:

1. Standaard mutatie (en reparatie⁴) (RO/MO)
2. Binnenpakket (BKT)⁵
3. Planmatig onderhoud of investeringsingreep (PO/ingreep)(Bij de nieuwbouw gaan we uit van 3 als er verwezen is naar bestaande bouw.)

² Portefeuillemanager Stef Molenaar, Assetmanagers: Tamara Snel, Rachel Dekker, Elise Brouwer en Andy Lont en senior beleidsadviseur Wonen Mirella Vesely.

³ Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van extra middelen als 'smeerolie' bij verhuur of door gerichte projectmatige aanpak.

⁴ Bij reparatie voor het onderdeel waarop het reparatieverzoek betrekking heeft. Binnen reparatieonderhoud werkt Trivire middels een afkoopmodel. Daarbij is het wel belangrijk dat comakers wat breder kijken dan alleen de reparatie, maar waar nodig direct ook klein onderhoud meenemen (met name werk in kader van serviceabonnement).

⁵ Om in aanmerking te komen voor BKT gelden leeftijden zoals opgenomen in het Onderhoudsbeleid.

Natuurlijk is het realiseren van het uitrustingsniveau in bestaande bouw mede afhankelijk van de omstandigheden (grootte van keukenblok moet passen in de keuken etc.). We gebruiken dus altijd het gezond verstand. Indien de bestaande kwaliteit hoger is dan de streefkwaliteit⁶ dan brengen we die bij aanpak en als vervanging noodzakelijk is in principe terug tot het niveau TBK of TPK. Uitzonderingen hierop zijn: zittende bewoners, als er al verwachtingen zijn gewekt in de bezichtigingen of wanneer aanpassen van het bestaande leidingwerk of tegelwerk leidt tot hoge extra kosten. In die gevallen plaatsen we terug wat er zat. Een andere uitzondering hierop is een ZAV. In de praktijk lopen we ongetwijfeld tegen ⁷situaties aan die afwijken. Die situaties worden voorgelegd aan de desbetreffende leidinggevende. We zijn een 'lerende' organisatie.

Het uitrustingsniveau 'regelgeving' is geen streefkwaliteit maar een eisenniveau. De eisen zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de ondergrens in de regelgeving en het voorkomen van aanschrijvingen en huurkortingen (Burgerlijk Wetboek/Gebrekenregeling en Bouwbesluit). Hier willen we dus altijd aan voldoen, tenzij Trivire in een complex/project bewust kiest voor het risico van een huurkorting.

Let op bij nieuwbouw! Dit document bestaat uit een tabel waarin de regelgeving staat benoemd. Dit betreft de regelgeving voor bestaande bouw. Als er voor nieuwbouw andere/zwaardere normering/regelgeving/wetgeving van kracht is dan is deze vanzelfsprekend van toepassing!

Het onderhoudsniveau fungeert als ondergrens in eisen. Na oplevering van een reparatie of mutatie moeten onderdelen ten minste het door Trivire vastgestelde onderhoudsniveau hebben. De eisen genoemd onder onderhoud gelden voor mutatie- en reparatiemomenten gedurende de exploitatiefase. Bij oplevering van een binnenpakket of planmatig onderhoudsingreep mogen er geen onderhoudsgebreken meer zijn aan het desbetreffende onderdeel.

De TBK geldt voor reguliere woningen en VvE's (afhankelijk van demarcatie). Voor monumenten zal per situatie bekeken moeten worden wat er haalbaar is. Daar is dus maatwerk nodig.

In de kolom 'Norm Nieuwbouw' staan teksten (met hoofdletters). Deze zijn projectafhankelijk en dus in te vullen per project.

TBK wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het MT en Bestuurder en ter advies aan de HPT. Vervolgens pakken we de implementatie op, zodat het goed landt binnen de eigen organisatie en bij ketenpartners.

De inhoud wordt periodiek gemonitord op ervaringen en waar nodig opnieuw ter besluitvorming voorgelegd⁸. Met betrekking tot wijzigingen naar aanleiding van facetbeleid/richtlijnen/regelgeving is TBK een 'volgend stuk'. Dat wil zeggen dat als er beleid/richtlijnen/regelgeving wordt vastgesteld wat van invloed is op TBK, dat TBK dan wordt aangepast door de beleidsadviseur vastgoed zonder separate 'dubbele' vaststelling.

De toepassing van TBK zal na vaststelling door het MT in de praktijk waar mogelijk verder worden aangevuld met beeldmateriaal. Foto's/tekeningen/plaatjes zeggen immers vaak meer dan woorden. Ervaringen bij andere corporaties leren echter dat in beeldmateriaal niet alles is vast te leggen. Beeldmateriaal is in onze ogen dan ook ondersteunend aan goed uitgeschreven kwaliteit.

⁶ Denk aan een keukenblok van 240 cm of een eenhendelmengkraan in de keuken van bepaalde complexen.

⁷ In dat kader bij acceptatie door Trivire van ZAV voorzieningen vertrekkende bewoner, goed vastleggen wat basis (standaard) is. Bijvoorbeeld: acceptatie hoekkeuken terwijl als basis een standaard rechte keuken van 180 cm is gedefinieerd.

⁸ TBK betreft generiek beleid, vaststelling van Facetbeleid kan onderdelen van het TBK overrulen.

1. Keuken

Uitrustingsniveau Keuken		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Scho on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) (tot vrije sector begrenzing)	Norm bestaande bouw TPK (Plus) (vanaf vrije sector begr.)	Aanpak bestaande bouw ⁹	Norm Nieuwbouw					
1.	Aansluitpunt gas of elektra	Aanwezig/aansluiting nutsvoorzieningen (BB) KiB: 82A	Aansluitpunt gas of elektra	<p>Indien gas dan gaskraan in de keuken. Gasaansluiting inclusief hoekstop gaskraan aanbrengen in linker of rechter onderkast naast kookhoek. Sparing in keukenkast met afdekplaat aanbrengen voor doorvoer gas slang. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de gas slang (aanschaf en onderhoud).</p> <p>Bij investeringsprojecten (indien passend binnen aanpak project), Keukenvervang in DO (Zittende bewoners krijgen de keuze waarbij minimaal de voorbereidingen op elektrisch koken worden getroffen) en bij mutatie: kookgas aansluiting verwijderen en elektrisch kookpunt toepassen (perilex 2-fase). Als alleen de voorbereiding (EGW): Aanbrengen wandcontactdoos met blindplaat en 'loze elektraleiding'¹⁰ naar meterkast i.v.m. op termijn 'gasloos'. Zie verderop onder schakelaars, lichtpunten en WCD's!</p> <p>Bij werkzaamheden aan het vastgoed van Trivire zorgen we ervoor dat kabels, leidingen en meetapparatuur van nutsbedrijven bereikbaar blijven. Problemen zijn eenvoudig te voorkomen door altijd te (blijven) voldoen aan de Algemene voorwaarden. Die eisen, handige voorbeelden van veelvoorkomende situaties en tips zijn te vinden op: www.stedin.net/verbouwen en www.evides.nl/verbouwen.</p>	1	De woning aardgasloos opleveren. Elektrisch kookpunt toepassen (perilexaansluiting 2-fase). Rekening houden met aparte groep voor elektrische oven.	2,3 (1 i.g.v. EGW ¹¹)	1,2,3			

⁹ 1 = Standaard mutatie (en reparatie voor het onderdeel waarop het reparatieverzoek betrekking heeft); 2 = Binnenpakket (BKT) en 3 = Planmatig onderhoud of investeringsingreep (PO/ingreep)

¹⁰ Per situatie bekijken. Indien gemakkelijk aan te brengen dan direct 'loos' aanbrengen met trekdraad. Indien ingewikkeld (veel hak- en breekwerk) dan alleen een inbouw/opbouw electradoos aanbrengen.

¹¹ Bij keukenrenovaties EGW direct 'bedraade' elektraleiding aanbrengen (keukenrenovaties)!

Uitrustingsniveau Keuken		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/ functie	Scho on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
	Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) (tot vrije sector begrenzing)	Norm bestaande bouw TPK (Plus) (vanaf vrije sector begr.)	Aanpak bestaande bouw ⁹	Norm Nieuwbouw			
2.	Opstellengte voorzieningen (blok, kookruimten en voorzieningen)	Functie Opstellengte (BW/BB) KiB: 75A	Opstellengte blok incl. spoelbak aangesloten op riool $\geq 70 \times 40$ cm. Opstelplaats kooktoestel/koelkast \geq 40×40 cm. Totaal \geq 110×40 cm.	Opstellengte blok 180×60 cm inclusief spoelbak volgens showroomlijst. Opstelplaats kooktoestel $\geq 60 \times 60$ cm aansluitend op keukenblok. Opstelplaats koelkast (minimaal 61 cm voorkeur 65 cm i.v.m. diepvrieslades) $\geq 60 \times 60$ cm kan op andere positie geplaatst. Indien vervanging/nieuwbouw en voldoende ruimte dan voorkeur voor recht blok. *bij vervangen in bewoonde staat altijd lengte terugplaatsen die er stond (huurovereenkomst). Bij mutatie is TBK uitgangspunt. ¹² *bij verkleinen lengte noodzakelijke aanpassingen vooraf bespreken met klant i.v.m. vloeren en wand afwerkingen. Gehele keuken opbouwen uit losse keukenkastjes. Uitbreiding mogelijk tegen betaling door bewoner (direct afrekenen met aannemer).	Opstellengte blok tot 240×60 cm inclusief spoelbak volgens showroomlijst). Verder idem TBK. (wel gezond verstand, moet wel ruimte zijn)	2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat Rekening houden met bewonerskeuze zoals in Mutatie en Dagelijks Onderhoud. Voorkeur voor recht keukenblok. Voldoende ruimte aan beide zijden van het keukenblok voor apparatuur (min. 650 mm). Vrije gebruiksruimtestrook $\geq 1,2$ m ¹ Draairichting kastjes in overleg.			

¹² Tenzij toezeggingen aan huurders of kapitaalvernietiging ivm leidingen en tegelwerk.

Uitrustingsniveau Keuken		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/ functie	Scho on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV		
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) (tot vrije sector begrenzing)	Norm bestaande bouw TPK (Plus) (vanaf vrije sector begr.)	Aanpak bestaande bouw ⁹	Norm Nieuwbouw						
3.	Blad, onderkastjes en laden in blok	Functie: Aantal onderkastjes en laden KiB: 79A/79B	Geen eisen	Kunststof HPL aanrechtblad ¹³ (met warmte strip) met ingefreesde rechthoekige rvs-spoelbak in het midden en handgreep volgens showroomlijst. 3 onderkastjes (600mm). 3 onderkastjes in blok. Maatvoering volgt blok. Kastje onder spoelbak voorzien van aluminium bodemplaat tegen vocht. Iom bewoner 3 ^e kastje evt. weglaten i.v.m. wasmachine. ≥ 2 laden in blok. Hoogte: -Seniorencomplex: 91 cm -94 cm of bewonerskeuze 91 of 94 cm Doorlopend blad als er elders in keuken ruimte is voor een hoge koelkast.	4 onderkastjes in blok. Maatvoering volgt blok. Middelste kastjes voorzien van aluminium bodemplaat tegen vocht. Verder idem TBK.	2,3 2,3 2,3 1,2,3 1,2	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat. Hoogte: -Seniorencomplex: 91 cm -94 cm of bewonerskeuze 91 of 94 cm					
4.	Bovenkastjes bij blok	Functie: Aantal bovenkastjes KiB: 79A	Geen eisen	3 bovenkastjes met legplanken hoogte 65 op 60 cm boven aanrecht (afzuigkap behoort niet tot de basis). Breedte en diepte afgestemd op blok.	4 bovenkastjes. Verder idem TBK.	2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat					
5.	Opstelruimte en voorzieningen voor vaatwasser	Aanwezigheid en plaats, afmeting en aansluiting en aan- en afvoer KiB: 82D	Geen eisen	Geen eisen.	Afvoer voorzien van vaatwasser aansluiting. Loze leiding en inbouwdoos met blindplaat aanbrenge n voor vaatwasser. Zie ook elektra verderop!	2,3	Afvoer voorzien van vaatwasser aansluiting. Gearde wcd aan brengen voor vaatwasser. Zie ook elektra verderop! Aanbrengen voorziening afvoer en kraantje in onderkast meestal dacht ik loze leiding					

¹³ Met betrekking tot huidig aanwezige 'RVS wafelbladen' is afgesproken dat deze bij een BKT worden vervangen maar bij een standaard mutatie blijven zitten. Ze worden overigens al 10-12 jaar niet meer toegepast dus 'verdwijnen' vanzelf.

Uitrustingsniveau Keuken		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/- functie	Scho- on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) (tot vrije sector begrenzing)	Norm bestaande bouw TPK (Plus) (vanaf vrije sector begr.)	Aanpak bestaande bouw ⁹	Norm Nieuwbouw					
6.	Keukenkraan	Aanwezigheid en aansluiting (BB)	Koudwaterkraan aangesloten op drinkwaternet (= eis BB). Bewoner moet zelf zorgen voor warmwatervoorziening	Keukenmengkraan warm en koud, hoge uitloop en draaibaar (aansluiting op blad of muur). Idem maar dan op het blad	Keukenmengkraan eenhendelmengkraan (keramisch binnenwerk). warm en koud met hoge uitloop en draaibaar (aansluiting op het blad of muur). Idem maar dan op het blad	1 2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat Eenhendelmengkraan (met keramisch binnenwerk).				
7.	Wandafwerking achter keukenblok en kookopstelling	Aanwezigheid wandafwerking achter keukenblok (BW) KiB: 73A	Waterdichte wandafwerking bij blok en kookopstelling tot een hoogte van 150 cm van de grond gemeten. Geen eisen aan materiaal	Aanrecht tegen de wand plaatsen, tegelen tot net boven het aanrechtblad en tenslotte afkitten. Achter keukenblok wanden geheel afdichten i.v.m. voorkomen ongedierte. Tegelwerk van net boven het keukenblok tot onderkant wasemkap/kastjes (ca. 60 cm boven blad/blok). Naast keukenblok 150 cm hoog en ca 90 cm breed ter plaatse van opstelplaats kooktoestel vanaf de vloer. (Bij aanwezigheid van een wasemkap tegelwerk tot onderkant wasemkap.) Links en recht op de kop van de keuken 60 cm x 150 cm doortegelen de hoek om. Als de ruimte naast de kookhoek en de hoek van de keuken minder is dan 40 cm dan tegelwerk doorzetten tot de hoek en 60 cm de hoek om. Als de ruimte tot deurkozijn dan minder is dan 15 cm dan doortegelen tot deurkozijn. Eventueel aanwezig buitenkozijn integelen. Vanuit het midden symmetrisch verdelen (Geen tegels toepassen kleiner dan een halve tegel.) Wanden boven het tegelwerk vlak afwerken en dekkend sausen.	2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat Kleurkeuze volgens keuzemogelijkheden van showroom Trivire. Goede toezicht op de uitvoering is noodzakelijk. Proefkeuken (incl. sanitair) tijdens uitvoeren ter goedkeuring voorleggen aan de opdrachtgever.					
8.	Ruimte boven kookopstelling	Brandveiligheid/functie: Minimale ruimte boven kookopstelling (BW) KiB: 81B	Geen obstakels (bovenkastjes, warmwater apparatuur e.d.) boven het kooktoestel op <60 cm.			1,2,3					
9	Schakelaar/-lichtpunt en WCD's	Aanwezigheid lichtpunt/schakelaar en WCD in keuken KiB: 54A	Geen eisen	Minimaal 1 lichtpunt centraal in de ruimte met een inbouw schakelaar op de wand. Instructies gearde inbouw WCD (zie tekening): - 2 dubbele WCD boven aanrechtblad. In het hart van het	Idem als TBK. Met de volgende aanvullingen: - loze leiding en inbouwdoos met blindplaat aanbrengen in gootsteenkast voor vaatwasser. (Alsnog aan te brengen dan meteen bedraden.)	2,3 ¹⁶	Zie norm bestaande bouw Elektrisch kookpunt toepassen (perlilexaansluiting 2-fase) Wandcontactdoos (wcd) gearde voor de afzuigkap. Streven naar: Beide zijden van de keuken opstelruimte t.b.v. koelkast en vaatwasser (incl. wcd gearde op aparte meterkastgroep + afvoer).				

¹⁶ De overgang van kookgas naar elektrisch koken moet passend zijn (binnen aanpak) in het project.

Uitrustingsniveau Keuken		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/ functie	Scho on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) (tot vrije sector begrenzing)	Norm bestaande bouw TPK (Plus) (vanaf vrije sector begr.)	Aanpak bestaande bouw ⁹	Norm Nieuwbouw					
			<p>wandtegels en in het hart van de buitenste bovenkasten¹⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 dubbele WCD voor vonkontsteking gasfornuis en koelkast. Links en rechts naast het blok, tenzij afstand tussen keuken en muur < 50 cm is, dan aan 1 zijde. - 1 enkele WCD inbouw bij afzuigkap/wasemkap (als wij deze aanbieden in betreffende complex). Plaats 30 cm naast bovenkast en 15 cm boven de bovenzijde bovenkast (links of rechts). - Mutatie: kookgas verwijderen en perilexaansluiting (2 fase) aanbrengen. - Keukenvervanging bij DO in bewoonde staat: zittende bewoner heeft keuze tussen kookgas en elektrisch koken, minimaal loze leiding met doos en blindplaat in kookhoek (perilex) met loze leiding naar meterkast t.b.v. 'galops' koken op termijn¹⁵. Alsnog aan te leggen, dan meteen bedraad. <p>Let op! Bij keuken vervanging is altijd sprake van maatwerk per type woning!</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 enkele WCD in gootsteenkast voor vaatwasser inclusief extra groep. - Elders in keuken dubbele wcd extra voor magnetron/oven. - 1 enkele WCD inbouw bij afzuigkap. Plaats 30 cm naast bovenkast en 15 cm boven de bovenzijde bovenkast (links of rechts). 							

¹⁴ Volgens het AREI is het ook van belang om stopcontacten op bepaalde afstand van de kraan te plaatsen. In de keuken gaat het hierbij om minstens dertig centimeter. Houd er ook rekening mee dat alle stopcontacten in de keuken bij voorkeur geaard zijn, op deze manier voorkom je elektriciteitsgevaar.

¹⁵ Is in veel gevallen al standaard aanwezig.

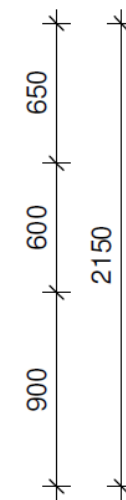
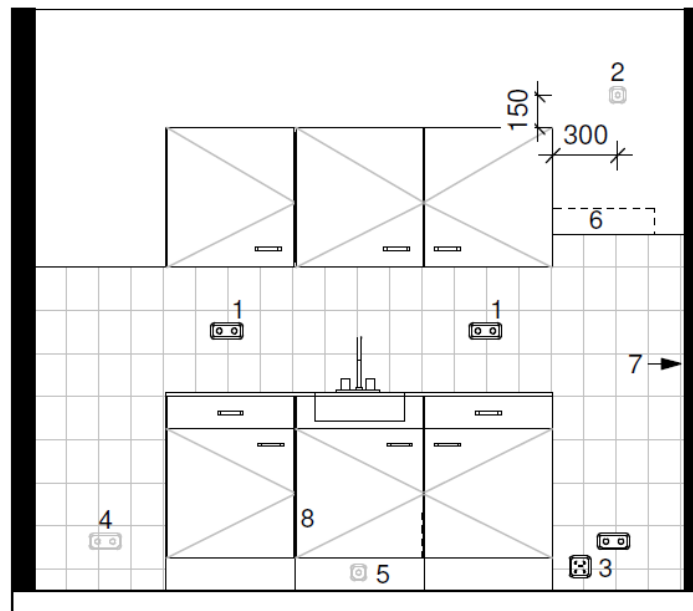
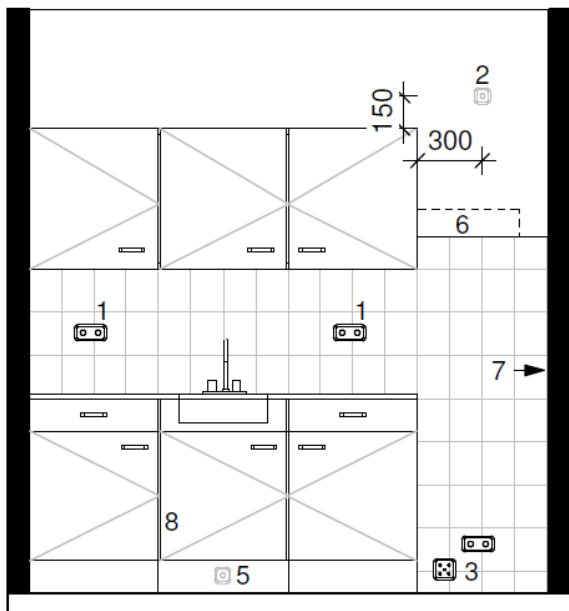
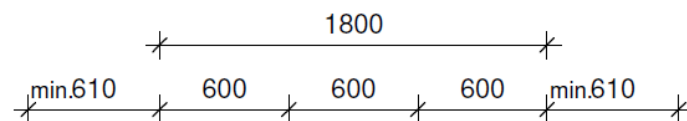
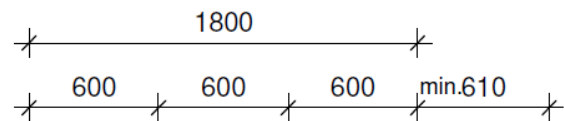
Uitrustingsniveau Keuken		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) (tot vrije sector begrenzing)	Norm bestaande bouw TPK (Plus) (vanaf vrije sector begr.)	Aanpak bestaande bouw ⁹	Norm Nieuwbouw					
10	Ventilatie keuken	Aanwezigheid (natuurlijk of MV) Veiligheid/gezondheid (BB/BW) KiB: 28A/28C	Minimaal indirecte ventilatie (toe- en afvoer verse lucht) via andere verblijfsruimte of verkeersruimte. In geval van stank-, schimmeloverlast in de keuken dan directe ventilatie naar buiten door ontluuchtingskanaal of kleppen/rooster.	Tenminste directe ventilatie naar buiten door ontluuchtingskanaal of klepraam/rooster. Afvoer afzuigkap bij EGW rechtstreeks naar buiten (met uitzondering NOM woningen). (afzuigkap zelf niet standaard) Als MV dan als motorloze afzuigkap hierop aansluiten (afzuigkap niet standaard). Schoonmaak filter/rooster (incl. vervangen kleine verbruiksmiddelen) van afzuigkap is de verantwoordelijkheid van de huurder. Vervanging filter/rooster door de verhuurder (indien wasemkap is aangebracht door Trivire). Waar toegevoegde waarde in verduurzamingsprojecten een CO2 gestuurde MV toepassen.	1,2,3 2,3 2,3 1,2,3 3 3	Besluit bouwwerken leefomgeving Zie norm bestaande bouw voor basisprincipes als van toepassing. Afvoerventiel in nabij kooktoestel.					
11	Ventilatiecapaciteit keuken	Capaciteit ventilatie (BB/BW) KiB: 59	Capaciteit: luchttoevoer en -afvoer $\geq 21 \text{ dm}^3/\text{s}$ ofwel $21 \text{ liter per seconde}$ (10 cm^2 per dm^3/sec ofwel $21 \times 10 = 210 \text{ cm}^2$) ¹⁷		1,2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving					
12	Regelbaarheid ventilatie	Regelbaarheid ventilatie in geval van MV KiB: 28B/28D	Geen eisen	Minimaal te openen klepraam/rooster. In geval MV dan 3 standenschakelaar ¹⁸ . I (nachtstand), II (dagstand) en III (kookstand). Er mag geen nulstand schakelbaar zijn ¹⁹ . In geval CO2 gestuurd dan instelbaar met afstandsbediening (accu/batterij is verantwoording van de huurder).	1,2,3 Als aan- wezig	Zie norm bestaande bouw Minimaal te openen klepraam (WTW) en rooster (systeem C)					
13	Uitvoeringsniveau	Voorzieningen en technische uitvoering	Geen eisen	Volgens showroomlijst.	1,2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat					
14	Eisen aan kleur en materiaalgebruik keukenblok	Kleur en materiaalgebruik	<u>Geen eisen aan kleur en materiaalgebruik</u> M.u.v. rook-/brandgevaarlijke materialen. Bij noodzaak vervanging keukenblok/-kastjes dan gangbare kleuren conform showroomlijst!	Idem, norm regelgeving Bij vervanging: materiaalgebruik, fabricaat, kleur en afmeting conform Trivire showroomlijst.	1 1,2,3	De bewoner heeft bij plaatsing van een nieuwe keuken keuze in enkele kleurstijlen, waaronder het type wandtegel, keukenkastdeur, aanrechtblad en grepen. De genoemde onderdelen maken deel uit van de showroomlijst van Trivire. Op te vragen bij Trivire. Zie materialenstaat					
*Verwarming/radiatoren – zie onder hoofdstuk 5 Installaties											

¹⁷ Dit komt overeen met 75 m³/uur.

¹⁸ Bij aanbrengen MV direct de ventilatievoorziening (kleppen/roosters) controleren en zonodig aanbrengen.

¹⁹ Nulschakeling vanuit ventilatie niet gewenst maar vanuit brandveiligheid wel. Is dilemma. Er voor zorgen dat bij MGW de collectieve MV vanuit centrale regeling toch kan worden uitgezet. Over EGW nog nader standpunt innemen!

Keukentekeningen (muur- en vrijstaande opstelling)



Legenda

1. Dubbele WCD (horizontaal)
(positie: hart bovenkastje en hart bovenkant
aanrecht/onderkant bovenkastje)
2. Enkele WCD t.b.v. wasemkap (indien standaard)
3. Perilex aansluiting (indien van toepassing)
4. Alleen uitvoeren als vrije ruimte ≥ 500 mm
5. Enkele WCD t.b.v. vaatwasser + afgedopte
aansluiting riool (indien van toepassing)
6. Wasemkap (indien standaard, hoogte volgens
norm) (tegelwerk tot onderkant wasemkap,
anders onderkant keukenkastje)
7. Om de hoek doortegelen (600 mm) in kookhoek
(tenzij totale ruimte > 1000 mm)
8. Aluminium bodemplaat toepassen

Onderhoudskwaliteit Keuken (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)			Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase. Bij oplevering BKT of planmatige aanpak geen gebreken!			
1. Keukenblok met onderkasten en bovenkasten functioneel intact.	Heel/functie: <ul style="list-style-type: none"> • Compleet • Constructief goed • Bevestiging • Goed functioneren van <ul style="list-style-type: none"> - kasten; - deuren; - laden; - greepjes aanwezig en vast (Naar de geest van BW) KiB: 76A/76B	Keukenblok en bovenkasten vast en compleet. Plaatselijk losse deklaag toegestaan (< 5% oppervlak), zwellingen (< 5 mm en < 5% oppervlak). Krassen, putjes en deuken toegestaan (niet door de toplaag heen), deuren niet geheel sluitend (hangnaden < 5 mm en niet sluitend tegen de romp < 5 mm). Geen eisen plint. Greepjes vast/scharnieren haperend, laden niet geheel sluitend, laden zwaar-der lopend in laderails. Kastjes en laden hoeft niet in één lijn.			Keukenblok en bovenkasten vast en compleet met tussenplank in iedere kast (m.u.v. gootsteenkast). Plaatselijk losse deklaag toegestaan (< 1% oppervlak), zwellingen, krassen en deuken toegestaan (< 2 mm en < 5% oppervlak), deuren niet geheel sluitend (hangnaden < 2 mm en niet sluitend tegen de romp < 2 mm toegestaan). Plint aanwezig. Greepjes/scharnieren vast/ goed lopend, laden licht scheef hangend, laden iets zwaarder schuivend toegestaan. Kastjes en laden wel in één lijn.			
2. Aanrechtblad met spoelbak functioneel intact.	Heel/functie: <ul style="list-style-type: none"> • Aanrechtblad keuken met spoelbak compleet, kwalitatief goed en goed functionerend: • Bevestiging; <ul style="list-style-type: none"> - waterpas; - waterdicht; - krassen/putten; - scheuren. (Naar de geest van BW) KiB: 76C/76D	Aanrechtblad vast en compleet. Niet waterpas toegestaan (met oog zichtbaar). Krassen en deuken (niet door toplaag heen) blad en spoelbak toegestaan. Schade door hete pannen e.d. toegestaan. Schade door zwelling kunststof bladen (< 5 mm en < 5% oppervlak). Geen losse/ontbrekende tegels of verkruid graniot. Ruwe plekken < 10% van het oppervlak. Kitvoegen of andere afdichting deels los, verkleurd en/of schimmel Spoelbak, compleet met plugstop/ketting en geen lekkages.			Aanrechtblad vast en compleet en redelijk waterpas (scheefstand niet met het oog zichtbaar). Lichte krasjes, putjes en beschadigingen blad en spoelbak toegestaan. Zwellingen (< 2 mm en < 5% oppervlak) blad toegestaan. Kitwerk intact maar mag wel verkleurd zijn/geen schimmel. Spoelbak compleet met rubberstop/ketting en geen lekkages. *Aanschaf en onderhoud gas slang is eigen verantwoordelijkheid huurder.			
3. Binnenriolering keuken functioneel intact *zie ook norm onder Woning Algemeen	Heel/functie: <ul style="list-style-type: none"> • Wegloopsnelheid water (Naar de geest van BW) KiB: 69A/69B/69C	Wegloopsnelheid goed (> 5 l/min - Ø ≥ 40mm en waterslot mag niet worden leeggetrokken).						
4. Functioneren waterleiding en keukenkraan (warm en koud)	Heel/functie: <ul style="list-style-type: none"> • Lekkage • Werkend (Naar de geest van BW) KiB: 86E/86F	Geen lekkage en werkend (eventueel wat stroef werkende spindel)			Geen lekkage, soepel werkend en compleet (kraanuitloop, perlator). Perlator mag water niet uitsproeien.			

Onderhoudskwaliteit Keuken (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)			Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase. Bij oplevering BKT of planmatige aanpak geen gebreken!			
5. Wandtegelwerk functioneel intact	Heel/functie: <ul style="list-style-type: none"> • Loszittende tegels • Barsten en of scheurtjes • Boorgaten • Slecht voegwerk • Kitvoegen *Geen eisen aan kleur tegelwerk! (Naar de geest van BW) KiB: 19B/19C	< 30% van het totale oppervlak barsten, scheuren, craquelé en/of slecht voegwerk. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels Kitvoegen of andere afdichting (tegelwerk/blad) deels los, verkleurd en/of schimmel. Inboettegels verschillende kleur (< 40% oppervlak). Boorgaatjes onbeperkt toegestaan maar wel afgedicht.			< 10% van het totale oppervlak craquelé en/of slecht voegwerk. Geen barsten en scheuren. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Kitvoegen of andere afdichting (tegelwerk/blad) lichte verkleuring. Inboettegels verschillende kleur (< 10%), tenzij bewust gekozen patroon. Geen schimmel. Boorgaatjes beperkt (≤ 6 per vertrek in tegelwerk) en afgedicht met kit in kleur van de tegel/voeg. Boorgaten in voegwerk toegestaan mits tegels niet zijn beschadigd.			
6. Visuele kwaliteit keukenmengkraan, keukenblad, blok, kastjes, spoelbak, kitwerk e.d.	Schoon: <ul style="list-style-type: none"> • Vervuiling • Verkleuring • Kalkvorming • Aantasting chroomlaag 	Wat zwaardere kalkvorming, vervuiling, verkleuring kastjes, blok, blad e.d. en/of aangetaste chroomlaag bij mutatie toegestaan			Lichte kalkvorming en/of verkleuring kastjes, blok, blad, spoelbak, kranen, afzuigkap, elektravoorzieningen e.d. bij mutatie toegestaan. Perlator schoon. Indien slecht reinigbaar dan vervangen. Bij mutatie: keuken schoon opleveren. Zie schoonmaakprogramma hoofdstuk 4!			
*Voor onderhoudskwaliteit vloeren, wanden- en plafondafwerking, buiten- en binnendeuren, en –ramen, vocht- en schimmelvrij e.d. – zie hoofdstuk 4 Woning Algemeen!								

2. Douche/Badkamer

Uitrustingsniveau Douche/Badkamer		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)		Aanpak	Norm nieuwbouw		
1. Ruimte voor badkamer	Plaats en toegankelijkheid (BW/BB)	Badkamer is aparte ruimte. Geen toegankelijkheidseisen.	Toegankelijk vanuit verkeersruimte (indien technisch mogelijk en financieel haalbaar).			2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving Als noodzakelijk ivm bijv. behalen minimale temperatuur: Handdoekradiator, geschikt voor natte ruimten met lange levensduur. Indien elektrisch: Let op instructie m.b.t. stroomverbruik. Thermostaat aan de onderzijde. Deze ruimte uitsluiten van eventuele (top)koeling om condensvorming te voorkomen.		
2. Afmeting badkamer	Functie: Afmetingen douche/badkamer (BW/BB) KiB: 71C	Douchehoek ≥ 60*60 cm (0,36 m2) met aansluiting op riool en ≥ 200 cm hoog. Lavet toegestaan.	Douchevoorziening ca 90*90 cm (bij niet passend overleg - bestaande afmeting). Indien lavet dan deze verwijderen (ook bij mutatie).			2,3 1,2,3 1,2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving Douchevoorziening 90*90 cm Wasmachine aansluiting niet in badkamer		

Uitrustingsniveau Douche/Badkamer		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw					
		Indien douche/toiletcombinatie dan ≥ 1 m ² met een breedte van ≥ 60 cm en ≥ 200 cm hoog	Spatscherm bij combi met wasmachine binnen bepaalde zone (direct naast elkaar).								
3.	Badkamerdeur afsluitbaar	Functie/Afsluitbaar (BB) KiB: 84	Minimaal afsluitbaar	Afsluitbaar d.m.v. vrij en bezet slot. Draairichting naar buiten (indien mogelijk i.r.t. gang). Een rooster of voldoende ruimte onder de deur (≥ 200 cm ²) of in de deur (rooster ca. 45 x 9 cm) i.v.m. ventilatie.	1,2,3 2,3	Afsluitbaar d.m.v. vrij en bezet slot. Draairichting naar buiten. Afh. van ventilatiesysteem: Een rooster of voldoende ruimte onder de deur (≥ 200 cm ²) of in de deur (rooster ca. 45 x 9 cm) i.v.m. ventilatie.					
4.	Wandafwerking badkamer	Functie: Type en afmetingen KiB: 73B	Geen eisen aan hoogte en materiaal afwerking wanden (wel waterdicht – zie eisen onderhoud). Mag ook kunststof, be- tonemail of anderszins	Tegelwerk wandafwerking douchehoek en wanden (gehele badkamer) tot plafond. Bij vensterbanken en dagstukken met tegelwerk afwerken. Uitwendige hoeken afwerken met pvc tegelstrip.	2,3 2,3	Zie materialenstaat Badkamerwanden dienen te worden afgewerkt met: tegelwerk tot het plafond. Kleurkeuze volgens keuzemogelijkheden van showroom Trivire. Goede toezicht op de uitvoering is noodzakelijk. Proefbadkamer (incl. sanitair) tijdens uitvoeren ter goedkeuring voorleggen aan de opdrachtgever. Vanuit het midden symmetrisch verdelen (Geen tegels toepassen kleiner dan een halve tegel.) Uitwendige hoeken voorzien van pvc PRO hoekprofielen. Onder de betegelde vloer aardings- c.q. krimpnetten van betonstaal aanbrengen (volgens NEN1010). Alle horizontale en verticale aansluitingen voorzien van kimband. (richtlijnen van de fabrikant volgen.) Horizontale kimafdichting niet hoger dan een halve tegel. Verticale kimafdichting niet breder dan een halve tegel.					
5.	Vloerafwerking	Veilig: Slipweerstand KiB: 47	Geen eisen	Gehele douchevloer op afschot ²⁰ aanbrengen richting het doucheputje. Douchegedeelte kleiner dan 90 cm met 3 zijden muren: verdiept gedeelte creëren, alleen plinttegel/verlooptegel gebruiken waar geen muur is. Bij vrije douchehoek: verdiept 90 x 90 cm creëren met	2,3	Geen douchebak. In de badkamer een verdiepte douchehoek aanbrengen. Zie norm bestaande bouw. Er komen géén leidingen (W, E of CV) uit de badkamervloer, alle leidingen dienen uit de wand te komen. Antislip klasse: R10 in ruimte/R11 in douchegedeelte					

²⁰ Gehele vloer afschot 5 mm per meter naar doucheputje. Afschot douchegedeelte minimaal 10 mm per meter.

Uitrustingsniveau Douche/Badkamer		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw					
				plinttegels/verlooptegels met hoek(en). ²¹ (Dus geen plinttegels/verlooptegels aan de muurzijden.) Vloertegels licht antislip (softgrip). Kleur volgens showroomlijst. Doucheputje RVS 15x15 cm met kolk, 15 cm uit de wand(en) en opgenomen in één vloertegel ²² .		De sanitaire ruimten zijn voorzien van tegelwerk met hoge slijtvastheid en goede stroefheid conform Woonkeur 2015.					
6	Plafondafwerking badkamer	Veilig/gezondheid: Schimmelwerend	Geen eisen	Plafond badkamer behandelen met schimmelwerende saus in geval van aanwezigheid schimmel. Als voorzieningen nodig bij aanpak (denk aan MV e.d.) dan verlaagd systeemplafond afgestemd op de ruimte inclusief voorzieningen t.b.v. verlichtingspunt en MV. Oorspronkelijke plafond voor dichtzetten met schimmelwerend product behandelen.	1,2,3 2,3	Plafond badkamer schimmelwerend afwerken.					
7.	Wastafel	Aanwezigheid/gebruikskwaliteit en toekomstwaarde	Geen eisen	Wastafel met kraan (zie verderop), (keramisch) planchet en spiegel conform showroomlijst. Plaatsing op elkaar afgestemd.	1,2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat Spiegel. Liggend geplaatst met RVS bevestigingsmateriaal.					
8.	Badkamer garnituur compleet	Heel/functie: Compleet en functioneel	Geen eisen	Douchegarnituur (slang, douchekop en glijstang ²³). Indien vervanging nodig dan douchegarnituur glijstang combinatie.	Idem TBK en opsteekpen altijd vervangen door glijstang 1,2,3	Een waterbesparende douchekop met verstelbaar bijbehorende glijstang. (zie materialenstaat)					
9.	Wastafelkraan en badkamerkraan	Aanwezigheid en aansluiting (BB)	Koudwaterkraan aangesloten op drinkwaternet (= eis BB). Bewoner zelf zorgen voor warmwatervoorziening	Douchemengkraan warm en koud. Douchemengkraan warm en koud. Wastafel met draaibare mengkraan warm en koud.	Douchemengkraan warm en koud. Thermostatische douche-mengkraan warm en koud. Met uitwisselbaar binnenwerk 30 cm naast douchekop plaatsen. Wastafel met draaibare eenhendelmengkraan warm en koud (met keramisch binnenwerk).	1 2,3 1,2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat Thermostatische douche-mengkraan warm en koud. Met uitwisselbaar binnenwerk 30 cm naast douchekop plaatsen. Types afhankelijk van de toepassing (denk aan collectieve ww systemen en/of individuele systemen).				

²¹ Kimband aanbrengen in natte gedeelte en staande tegels overige doucheruimte.

²² In geval van granito vloer; handhaven en eventueel voorzien van coating ook toegestaan na overleg.

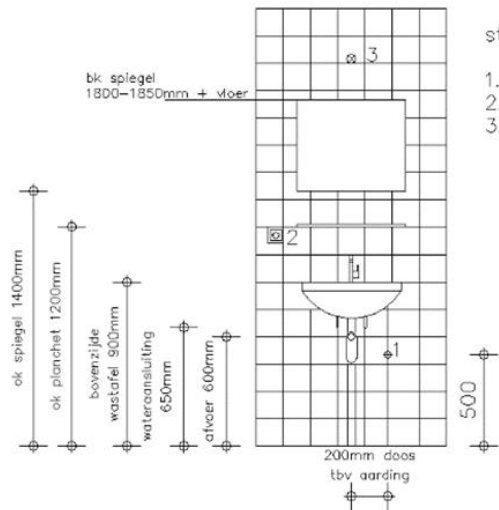
²³ Met betrekking tot huidig aanwezige 'Opsteekpen' is afgesproken dat deze bij een BKT wordt vervangen maar bij een standaard mutatie blijft zitten. Ze worden al lange tijd niet meer toegepast dus 'verdwijnen' vanzelf.

Uitrustingsniveau Douche/Badkamer		Verklaring kleurcodes:		Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw					
10	Schakelaar/ lichtpunt en WCD's	Aanwezigheid lichtpunt/schakelaar en WCD in badkamer KiB: 54A	Minimaal 1 lichtpunt (geen eis vanuit regelgeving)	1 lichtpunt in plafond en 1 enkele gearde WCD bij voorkeur bij de wastafel (scheerstopcontact) 1 lichtpunt in plafond en 1 achter spiegel. Geen trekkoord. 1 enkele gearde WCD bij de wastafel en centraaldoos voor randaarde aansluiting onder de wastafel. Zone-indeling in acht nemen ²⁴ .	1 2,3	Zie norm bestaande bouw en materialenstaat Eén dubbele wcd geard bij de wastafel (scheerstopcontact).					
11	Ventilatie badkamer	Aanwezigheid (natuurlijk of MV) Veiligheid/gezondheid (BB/BW) KiB: 28A/28C	Directe ventilatie naar buiten door ontluchtingskanaal of raam/kleppen/roosters	Idem als norm regelgeving: directe ventilatie naar buiten door ontluchtingskanaal of raam/kleppen/roosters. <u>Bij inpandige doucheruimte</u> in woning een MV installatie aanbrengen met nadraaitijd (afzuiging mechanisch vochtgestuurde sensor, toevoer natuurlijk) ²⁵ . Bij EGW (inpandig) uitvoeren bij BKT renovatie. Bij MGW complexmatige aanpak bij verduurzaming (kan ook maatwerk per complex zijn). Bij aanbrengen MV de mogelijkheden onderzoeken om direct keuken en toilet ook te koppelen.	1,2,3 2,3	Zie norm bestaande bouw Afvoerventiel in ruimte nabij douche hoek					
12	Ventilatiecapaciteit Badkamer	Capaciteit ventilatie (BB/BW) KiB: 59	Capaciteit: luchttoevoer en -afvoer ≥ 14 dm ³ /s ofwel 14 liter per seconde (10 cm ² per dm ³ /sec ofwel 14x10=140 cm ²) ²⁶		1,2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving					
13	Eisen aan kleur en materiaalgebruik	Kleur en materiaalgebruik	<u>Geen eisen aan kleur en materiaalgebruik</u> *Bij noodzaak vervanging dan gangbare kleuren conform assortiment!	Idem, norm regelgeving Bij vervanging: materiaalgebruik, fabricaat, kleur en afmeting conform Trivire showroomlijst.	1 1,2,3	Zie norm bestaande bouw					
*Verwarming/radiatoren – zie onder hoofdstuk 5 Installaties											

²⁴ Zone 0 is douchehoek zelf (geen elektravoorzieningen of hooguit zwakstroom). Zone 1 is 120 cm rond doucheophangpunt en 60 cm rond gesloten douchevoorziening (indien elektra dan spatwaterdicht). Zone 2 ligt daarbuiten (geaard).

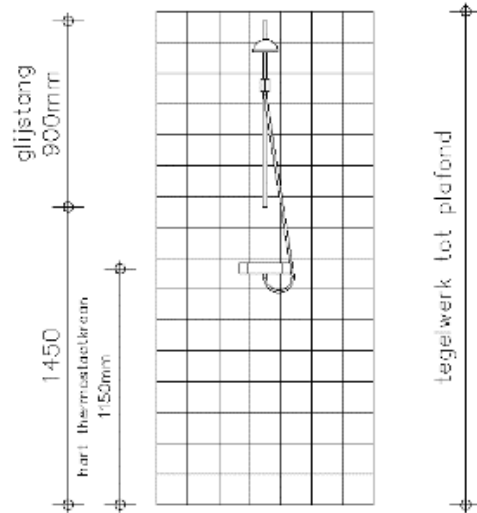
²⁵ Indien financieel of technisch niet mogelijk dan kijken naar mechanische afzuiging met motor en afvoer naar buiten. (Schakeling dan bij voorkeur door schakelaar centraal lichtpunt.)

²⁶ Dit komt overeen met 50 m³/uur



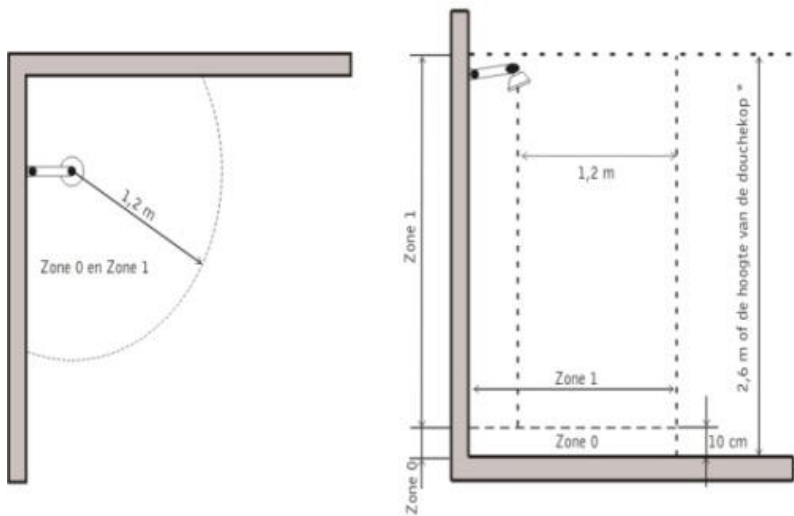
standaard elektra bij wastafel;

1. doos tbv aarding
2. wcd met randaarde
3. lichtpunt boven de spiegel
(Alleen als deze al aanwezig is.)

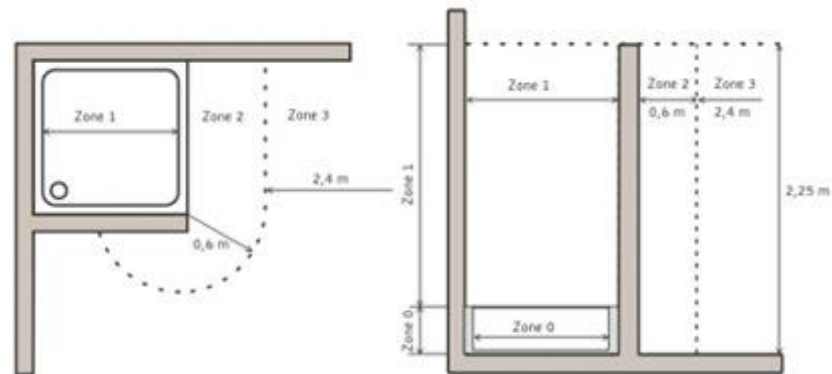


vloertegelwerk op afschot leggen;

NEN 1010:2007 + C1:2008



* hoogte douchekop als deze hoger hangt dan 2,6 m



Onderhoudskwaliteit Douche/Badkamer (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/- functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)			Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase. Bij oplevering BKT of planmatige aanpak geen gebreken!			
1. Douchevoorziening en garnituur functioneel intact.	Heel/functie: • Compleet • Constructief goed • Bevestiging • Heel • Waterdicht (Naar de geest van BW) KiB: 86B/86D	Bad, douche, lavet <u>of</u> wastafel en garnituur vast, werkend, niet helemaal compleet (bijv. stop ontbreekt), waterdicht, matige verwerking/haarscheurtjes en kleine putjes in toplaag geen probleem. Geen eisen aan afwerking wanden en vloeren.			Bad of douche <u>en</u> wastafel en garnituur vast, werkend, compleet, waterdicht en in goede staat. Als verwerking/haarscheurtjes en putjes in toplaag dan vervangen. Bij mutatie: planchet (lichte verkleuring en gebruikssporen toegestaan) en spiegel heel. Bij het 'weer' de spiegel vervangen.			
2. Voldoende afwatering tegel-vloer badkamer	Heel/functie: • Afschot (Naar de geest van BW) KiB: 85A/85B	Afschot douchehoek: 0-0,5 cm per m1 naar putje en Afschot overig: geen of verkeerde kant.			Afschot douchehoek: 0,5-2 cm per m1 naar putje en Afschot overig: 0-0,5 cm per m1.			
3. Binnenriolering badkamer functioneel intact *zie ook norm onder Woning Alg.	Heel/functie: • Wegloopsnelheid water (Naar de geest van BW) KiB: 69A/69B/69C	Wegloopsnelheid goed (> 5 l/min - Ø ≥ 40mm en waterslot mag niet worden leeggetrokken).						
4. Functioneren waterleiding en wastafelkraan (warm en koud)	Heel/functie: • Lekkage • Werkend (Naar de geest van BW) KiB: 86E/86F	Geen lekkage/wel eventueel wat stroef werkend (spindel).			Geen lekkage en kranen soepel werkend en compleet (kraanuitloop, perlator). Perlator mag water niet uitsproeien.			
5. Wandtegelwerk functioneel intact	Heel/functie: • Loszittende tegels • Barsten en of scheurtjes • Boorgaten • Slecht voegwerk • Kitvoegen *Geen eisen aan kleur tegelwerk! (Naar de geest van BW) KiB: 19B/19C	< 30% van oppervlak barsten, scheuren, craquelé en/of slecht voegwerk. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 40% oppervlak). Kitvoegen of andere afdichting deels los, verkleurd en/of schimmel. Wanden <u>douchehoek waterdicht</u> . Kitvoegen functioneren (zware verkleuring en krimp-scheuren toegestaan). Boorgaatjes onbeperkt toegestaan, maar wel afgedicht			< 10% van het totale oppervlak, craquelé en/of slecht voegwerk. Geen barsten en scheuren. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 10%), tenzij bewust gekozen patroon. Kitwerk mag enigszins verkleurd zijn. Wel intact en geen schimmel. Boorgaatjes wanden beperkt (≤ 10 per vertrek in tegelwerk) en afgedicht. In Douchehoek speciale aandacht voor waterdichtheid bijvoorbeeld gaten groter dan 6 mm tegel vervangen. Wanden <u>douchehoek waterdicht</u> . (geen gebreken. Ook geen 'holklinkers' in douchehoek toegestaan). Kitvoegen wanden douchehoek functioneren geen krimp-scheuren; verkleuring wel toegestaan). Boorgaatjes afgedicht (zie eisen hiervoor over aantallen voor totale badkamer) en afgedicht. Bij mutatie: voegwerk tegels herstellen.			

Onderhoudskwaliteit Douche/Badkamer (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/- functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)		Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase. Bij oplevering BKT of planmatige aanpak geen gebreken!				
6. Vloertegelwerk functioneel intact	Heel/functie: <ul style="list-style-type: none"> • Loszittende tegels • Barsten en of scheurtjes • Boorgaten • Slecht voegwerk • Kitvoegen (Naar de geest van BW) KiB: 19B/19C 	< 30% van oppervlak barsten, scheuren, craquelé en/of slecht voegwerk. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 40% oppervlak). Kitvoegen of andere afdichting deels los, verkleurd en/of schimmel Vloeren <u>douchehoek waterdicht</u> (geen gebreken). Kitvoegen functioneren (zwarte verkleuring en lichte krimpscheuren toegestaan). Eventuele boorgaatjes in vloer goed afgedicht		< 10% van het totale oppervlak craquelé en/of slecht voegwerk. Geen barsten en scheuren. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 10% oppervlak), tenzij bewust gekozen patroon. Kitwerk mag enigszins verkleurd zijn. Wel intact en geen schimmel. Boorgaatjes vloer beperkt (≤ 4 per vloer in tegelwerk en afgedicht met kit in de kleur van tegel/voeg). Boorgaten in voegwerk toegestaan mits tegels niet zijn beschadigd. Vloeren <u>douchehoek waterdicht</u> (geen gebreken). Kitvoegen vloeren douchehoek functioneren (verkleuring toegestaan; geen krimpscheurtjes). <u>Geen</u> boorgaatjes in vloer douchehoek.				
7. Visuele kwaliteit badkamerkraan, tegels, wastafel, kitwerk e.d.	Schoon: <ul style="list-style-type: none"> • Vervuiling • Verkleuring • Kalkvorming • Aantasting chroomlaag 	Wat zwaardere kalkvorming, vervuiling, verkleuring wastafel, tegels, garnituur, kraan en aangetaste chroomlaag bij mutatie toegestaan.		Lichte kalkvorming en/of verkleuring wastafel, tegels, garnituur, kranen, elektravoorzieningen bij mutatie toegestaan. Perlator schoon. Indien slecht reinigbaar dan vervangen. Bij mutatie: badkamer schoon opleveren. Zie schoonmaakprogramma hoofdstuk 4!				
*Voor onderhoudskwaliteit vloeren, overige wanden- en plafondafwerking, binnendeur, buitenramen, vocht- en schimmelvrij e.d. – zie hoofdstuk 4 Woning Algemeen!								

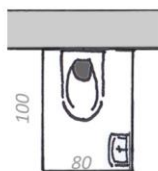
3. Toilet

Uitrustingsniveau Toilet		Verklaring kleurcodes:			Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw						
1.	Ruimte voor toilet	Plaats en toegankelijkheid (BW/BB) KiB: 71D	Aparte ruimte. Geen toegankelijkheidseisen	Toegankelijk vanuit verkeersruimte (indien technisch mogelijk en financieel haalbaar). Onderzoeken of slot-pot opstelling mogelijk is in verband met levensloopbestendigheid.	2,3	<p>Besluit bouwwerken leefomgeving</p> <p>Toegankelijk vanuit verkeersruimte (indien technisch mogelijk en financieel haalbaar).</p> <p>Slot-pot opstelling in verband met levensloopbestendigheid. (Deur naast het toilet en dan het slot dichtbij de pot (scharnieren in de hoek van de ruimte)).</p>						
2.	Afmeting toilet	Functie: Afmetingen toilet (BW/BB) KiB: 71D	Toilet ≥ 0,64 m2 waarvan breedte ≥ 60 cm en hoogte ≥ 200 cm (200 cm geldt bij entree toilet. Als onder trap dan rest toiletruimte evt. lager) Indien douche/toilet- combinatie dan ≥ 1 m2 met breedte van ≥ 60 cm en ≥ 200 cm hoog	Idem regelgeving. Aanvullend: toilet ca 80*100 cm)	2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving						
3.	Toiletpot en stortbak	Gebruikskwaliteit en toekomstwaarde	Aanwezig. Geen eisen	Vloermodel, type: vlakspoel (staand), laag reservoir, waterbesparend. Geen duoblok plaatsen. Kleur volgens showroomlijst.	1,2,3	<p>Toiletpot (hangend, 45 cm hoog bij standaard doelgroep) met waterbesparend laaghangend reservoir. Kiezen voor materialen met lange levergarantie onderdelen. Daarnaast aandacht van de onderhoudbaarheid.</p> <p>Een toilet heeft minimaal 2 doorspoelstanden. Stortbakken of spoeelementen t.b.v. van toiletten uitvoeren met waterbesparende mogelijkheid en instellen op een minimaal gebruik van water per spoeling max. 6 liter. Voorkeur instelbaar vanaf 3 liter.</p> <p>Bij hoogbouw een geluidisolatieset toepassen.</p>						
4.	2 ^e Toilet	Aanwezigheid/ge- bruikskwaliteit en toekomstw.	Geen eisen	Geen eisen	3	<p>2e toilet(pot) vloermodel, type: vlakspoel (staand), laag reservoir, waterbesparend. Geen duoblok plaatsen! Mag bij aanwezigheid van separaat toilet ook bijgeplaatst worden in badkamer²⁷.</p> <p>2e toilet in eengezinswoning op 1^e verdieping. In appartement niet nodig.</p>						

²⁷ Uitdrukkelijk geen sanibroeur. Is namelijk duur en zeer onderhoudsgevoelig!

Uitrustingsniveau Toilet		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
5.	Fonteyntje toilet	Aanwezigheid/gebruikskwaliteit en toekomstw.	Geen eisen	Fonteyntje met koudwaterkraan en afvoer plaatsen als hiervoor voldoende ruimte is. Kleur volgens showroomlijst.	2,3	Zie norm bestaande bouw				
6.	Toiletdeur afsluitbaar	Heel/functie: Functie/Afsluitbaar (BB) KiB: 84	Minimaal afsluitbaar	Afsluitbaar, voorzien van vrij en bezet slot.	1,2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving				
7.	Wandafwerking toilet	Functie: Type en afmetingen KiB: 73C	Geen eisen	Geen eisen bij mutatie. Tegelwerk wanden toilet tot 1 tegel (= 15 cm) boven de bovenkant van het inbouwreservoir (is ca 150 cm hoog). Kleur en afmeting tegels volgens showroomlijst. Wanden boven tegelwerk glad afwerken en dekkend sausen.	1 2,3	In het toilet wordt tegelwerk geëist tot ca. 1,5 meter hoogte vanaf de vloer gemeten (hoogte afstemmen op een hele tegel). Het wanddeel boven het tegelwerk moet worden voorzien van spuitwerk. Kleurkeuze volgens keuzemogelijkheden van showroom Trivire. Goede toezicht op de uitvoering is noodzakelijk. Proeftoilet (incl. sanitair) tijdens uitvoeren ter goedkeuring voorleggen aan de opdrachtgever. Vanuit het midden symmetrisch verdelen (Geen tegels toepassen kleiner dan een halve tegel.)				
8.	Vloerafwerking toilet	Functie: Type KiB: 47	Geen eisen	Geen eisen bij mutatie. Standaard moet de vloer worden afgewerkt (bij verwijderen granito de volledige vloer incl. houten regels en delen verwijderen). Bij voorkeur tegelwerk maar mogelijk ook alternatieve afwerkingen mits van gelijkwaardige kwaliteit en eigenschappen.	1 2,3	Tegelwerk zie materialenstaat				
9.	Toiletgarnituur compleet	Heel/functie: Compleet en functioneel	Geen eisen	Closetzitting met deksel vernieuwen. Verpakking laten zitten!	1,2,3	Zie materialenstaat Houder toiletrol toepassen.				
10	Schakelaar/-lichtpunt en WCD's	Aanwezigheid/bruikbaarheid KiB: 54A	Lichtschakelaar en lichtpunt.	1,2,3						
11	Ventilatie toilet	Aanwezigheid (natuurlijk of MV) Veiligheid/gezondheid (BB/BW) KiB: 28A/28C	Directe ventilatie naar buiten door ontluuchtingskanaal of klepraam	Zie eisen onder regelgeving. Waar nodig voor luchttoevoer deur toilet aan de onderzijde inkorten of rooster aanbrengen. Bij aanpak badkamer (zie hst.2) ook de mogelijkheden van MV in toilet en keuken onderzoeken.	1 2,3	Afvoerventiel in ruimte				

Uitrustingsniveau Toilet		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV		
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)		Norm bestaande bouw TPK (Plus)		Aanpak	Norm nieuwbouw			
12	Ventilatiecapaciteit toilet	Capaciteit ventilatie Veiligheid/Gezondheid (BB/BW) KiB: 59	Capaciteit: luchttoevoer en -afvoer ≥ 7 dm ³ /s ofwel 7 liter per seconde (10 cm ² per dm ³ /sec ofwel $7 \times 10 = 70$ cm ²) ²⁸					1,2,3			
13	Eisen aan kleur en materiaalgebruik	Kleur en materiaalgebruik	Geen eisen aan kleur en materiaalgebruik *Bij noodzaak vervanging dan gangbare kleuren conform assortiment!		Idem, norm regelgeving Bij vervanging: materiaalgebruik, fabricaat, kleur en afmeting conform Trivire showroomlijst.		1 1,2,3				



toilet
Bestaande bouw

Onderhoudskwaliteit Toilet (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase. Bij oplevering BKT of planmatige aanpak geen gebreken!						
1.	Toiletpot, reservoir, fonteintje functioneel intact.	Heel/functioneren: <ul style="list-style-type: none"> • Compleet • Constructief goed • Bevestiging • Heel • Waterdicht (Naar de geest van BW) KiB: 86A/86C	Toiletpot, stortpijp, reservoir, toiletbril en als aanwezig fonteintje vast, werkend, matige verwerking/haarscheurtjes en kleine putjes in toplaag toegestaan. Wel waterdicht/geen lekkages.						

²⁸ Dit komt overeen met 25 m³/uur.

Onderhoudskwaliteit Toilet (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)			Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase. Bij oplevering BKT of planmatige aanpak geen gebreken!			
2. Binnenriolering toilet functioneel intact *zie ook norm 8 onder Woning Alg.	Heel/functioneren: • Wegloopsnelheid water toilet (doorspoelfunctie) (BW) KiB: 69A/69B/69C/69D	Doorspoelfunctie voldoende. Water loopt goed weg.						
3. Functioneren waterleiding, evt. kraan van fonteintje, reservoir en stopkraan	Heel/functioneren: • Lekkage • Werkend (Naar de geest van BW) KiB: 86E/86F	Mechaniek reservoir en kranen eventueel wat stroef werkend (spindel).			Mechaniek reservoir en kranen soepel werkend.			
4. Wandtegelwerk functioneel intact	Heel/functie: • Loszittende tegels • Barsten en of scheurtjes • Boorgaten • Slecht voegwerk • Kitvoegen (Naar de geest van BW) KiB: 19B/19C	< 30% van oppervlak tegelwerk barsten, scheuren, craquelé en/of slecht voegwerk. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 40% oppervlak) Kitvoegen of andere afdichting deels los, verkleurd en/of schimmel Boorgaatjes onbepaald aanwezig, maar afgedicht.			< 10% van het totale oppervlak craquelé en/of slecht voegwerk. Geen barsten en scheuren. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (<10% oppervlak), tenzij bewust gekozen patroon. Kitwerk mag enigszins verkleurd zijn. Wel intact en geen schimmel. Boorgaatjes beperkt (≤ 6 per ruimte in tegelwerk) en afgedicht met kit in kleur van de tegel/voeg.			
5. Vloertegelwerk functioneel intact	Heel/functie: • Loszittende tegels • Barsten en of scheurtjes • Boorgaten • Slecht voegwerk • Kitvoegen (Naar de geest van BW) KiB: 19B/19C	< 30% van oppervlak barsten, scheuren, craquelé en/of slecht voegwerk. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 40% oppervlak). Kitvoegen of andere afdichting deels los, verkleurd en/of schimmel. Boorgaatjes vloer onbepaald aanwezig, maar afgedicht.			< 10% van het totale oppervlak craquelé en/of slecht voegwerk. Geen barsten en scheuren. 'Holklinkers' toegestaan. Geen ontbrekende of loszittende tegels. Inboettegels verschillende kleur (< 10% oppervlak), tenzij bewust gekozen patroon. Kitwerk mag enigszins verkleurd zijn. Wel intact en geen schimmel. Boorgaatjes vloer beperkt (≤ 5 in tegelwerk vloer en afgedicht)			
6. Visuele kwaliteit toiletput, reservoir, fonteintje, tegelwerk, kranen, garnituur e.d. e.d.	Schoon: • Vervuiling • Verkleuring • Kalkvorming • Aantasting chroomlaag	Wat zwaardere kalkvorming, vervuiling, verkleuring toiletput, reservoir, fonteintje, kranen en garnituur en aangetaste chroomlaag bij mutatie toegestaan.			Lichte kalkvorming en/of verkleuring toiletput, reservoir, fonteintje, kraan en garnituur bij mutatie toegestaan. Perlator schoon. Indien slecht reinigbaar dan vervangen. Bij mutatie: toilet schoon opleveren. Indien nodig ontkalken toiletput. Zie schoonmaakprogramma hoofdstuk 4!			
*Voor onderhoudskwaliteit vloeren, overige wanden- en plafondafwerking, binnendeur, buitenramen, vocht- en schimmelvrij e.d. – zie hoofdstuk 4 Woning Algemeen!								

4. Woning algemeen

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
1. Energiezuinigheid	Energieklasse KiB: 22C/99A	Huidig label/EI is goed. Geen energieambitie.	In het Energiebeleidsplan is een handelingskader opgenomen. Dit is een weergave van een aantal uitgangspunten. Het doel is houvast te bieden bij het bepalen van de ingreep in complexen. Dit geldt voor (onderhouds- en investeringsmomenten) waarbij een vervanging of verbetering aan de orde is. (Het kan hier dus ook gaan over een bouwdeel tijdens een onderhouds-ingreep.) Dit om maatregelen o.b.v. de scenario's af te wegen in het kader van het 'No regret principe'.	Trivire isoleert 'in lijn met' de Standaard/het 'Toekomstklaar isoleren': het toepassen van de Standaardisolatiewaarden (zie tabel in Energiebeleidsplan). Daarbij kijken we naar de doelmatigheid van de investering: de hoogte van de investering staat in redelijke verhouding tot de meerwaarde. Als dit niet het geval is, onderzoeken we of de investering gefaseerd uitgevoerd moet/kan worden, gekoppeld aan natuurlijke onderhoudsmomenten. No-regret maatregelen voorkomen richting 2050. We willen (de lijn van) de Standaard vooral doelmatig inzetten waarbij we de oplossing vooral in de schil zoeken, waarmee we de Trias Energetica volgen. Bij vervanging van bouwdelen zijn de streefwaarden het uitgangspunt (zie tabel en het handelingskader in Energiebeleidsplan 3.0).	1,2,3				
			Bij aanpak PO gevel aanpak enkel glas. Enkel glas bij PO vervangen voor HR++ ²⁹ en tochtvoorziening controleren. Bij vervanging ongeïsoleerde panelen vervangen voor geïsoleerde panelen.		1,2,3				
			Bij investeringsprojecten: Volgorde conform de Trias Energetica: eerst isoleren en dan pas installatietechnisch. In scenario's ook doorkijk geven op Toekomstklaar en CO2 neutraal in 2050 (incl. EMG) incl. TCO. Maatregelen via principe van 'no regret' op natuurlijke momenten. Daarbij rekening houden met Wijkvoeringplan of Energietransitievisie/ op wijken van gemeenten. Dit i.v.m. meest aannemelijke toekomstige warmtebron en temperatuurregime (midden of lage temperatuur). In veel gevallen is het		3				
					3				

²⁹ Bijvoorbeeld draaiende delen voldoende massa en geen opdeklaten nodig.

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
			<p>midentemperatuur warmtenet de huidige toekomstige warmtebron.</p> <p>Waar mogelijk bijdragen aan het realiseren van CO2-neutraliteit van het huishoudelijke verbruik door het plaatsen van zonnepanelen (in lijn met het servicecontract van Trivire en minimaal ruim kostenneutraal voor huurder en Trivire) en door het uitvoeren van bewustwordingsprogramma's voor het energieverbruik van bewoners/gebruikers.</p> <p>Complexmatige aanpak tenzij een complex al is aangepakt (dan via nagekomen woningen) of om E-,F- en G-labels uit te saneren. 70% deelname (met complexmatige huurverhoging), binnen financiële kaders blijven en woonlasten consequenties scenario's maken.</p> <p>Bij investeringsprojecten tonen we het thermisch comfort meetbaar aan (behalen temperaturen en luchtdoorlatendheid/tochtichtheid/voldoende ventilatie/ontbreken van vocht en schimmel, volgens het bouwbesluit). Waar dit speelt (of kan gaan spelen) kijken we in de ontwerpfase ook naar de noodzaak van temperatuurbheersing (ter voorkoming van hittestress) middels de TOjuli (met name een hogere TOjuli in combinatie met steenachtige omgeving). De TOjuli moet in bestaande bouw alleen worden gezien als een eerste indicatie van mogelijke hittestress (de nieuwbouweis voor de TOjuli is niet reëel voor bestaande bouw). Daar waar maatregelen nodig zijn helpt het volgende handelingskader:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warmte voorkomen door bijvoorbeeld: overstekken, zonneschermen, zonwerend glas, aanpassen gevelopeningen (oriëntatie/afmetingen), groenmaatregelen in de omgeving; 2. Warmte afvoeren: nachtventilatie, ventilatiesysteem; 3. Koelen: Als het niet anders kan eventueel installaties toepassen. Installaties hebben niet de voorkeur vanuit het oogpunt van het energieverbruik en de exploitatielasten. <p>Met betrekking tot het leveren van koude volgen we de landelijke wet- en regelgeving.</p> <p>Als niet alle bouwdelen na een ingreep geïsoleerd zijn (volgens de Standaard) na een investeringsproject of planmatig onderhoud, dan controleren we vooraf of dit bouwfysische problemen oplevert. (bijvoorbeeld door middel van dauwpuntsberekeningen).</p>		1,3				
					3				
					1,2,3				

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
3. Woning brandveilig	Brandveiligheid - brand en rook (BB) *Zie ook installaties – G&E keuring KiB: 9	Brandveilige woning. Bouwbesluit Bestaande Bouw. Verschillende levels (van signalering, veilig vluchten tot compartimentering).	<p>Bij mutatie voorkomen brand- en rookgevaarlijke situaties. Kunststofschroten, zachtboard- en tempexplaten, kurk en tapijt op wanden e.d. verwijderen.</p> <p>Indien niet aanwezig dan per verdieping in de verkeersruimte een rookmelder aanbrengen (los op batterij met tenminste 10 jaar levensduur op basis van het PvE rookmelders). Zie ook veiligheidskeuring.</p> <p>In MGW (periodiek) controle door Wonen (huismeesters en wijkregisseurs) en opzichters op vrije vluchtwegen/geen obstakels en functionaliteit brandscheidingen (werking automatische deuren e.d.).</p> <p>Brandveiligheidsbeleid is beschikbaar. Inventarisaties gebeuren gefaseerd en op natuurlijke momenten. Maatregelen worden per onderwerp (denk aan: rookmelders, scootmobielruimten BMI's en algemene brandveiligheid) en op basis van risico en natuurlijk momenten opgepakt. Brandveiligheid alleen meenemen in de schouw indien aangegeven in de startnotitie (zie ook overzicht met prio-complexen). Dak- en gevelpartners kunnen van daaruit instructies krijgen (wel een meldplicht bij gevaarlijke situaties). Bij projecten³¹ (vanaf categorie 3, PO+ verduurzamingsprojecten, met huurverhoging en omgevingsvergunning) op basis van (mogelijk al aanwezige) totaalinspectie werkzaamheden bepalen.</p> <p>Bij collectieve installaties vlinderkleppen voorschrijven ter voorkoming verspreiding rook via schachten.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>

³¹ Bij investeringsprojecten (vanaf categorie 3, PO+ verduurzamingsprojecten) wordt een totaalinspectie uitgevoerd van de benodigde maatregelen. Wanneer sprake is van seriematigheid wordt de inspectie steekproefsgewijs uitgevoerd. Rechtens verkregen niveau is daarbij het uitgangspunt. Het rechtens verkregen niveau mag niet lager zijn dan de eisen opgenomen in het Bouwbesluit Bestaande Bouw. Per project de uiteindelijke maatregelen bepalen om brandveiligheid ook betaalbaar te houden. Uitgangspunt is voldoen aan het minimale niveau tenzij dit leidt tot zeer onveilige situaties. (Er zijn situaties denkbaar waarin het wenselijk is om maatregelen te treffen die verder gaan dan het minimum niveau. Denk hierbij bijvoorbeeld aan complexen met 1 vluchtweg, bouwkundige kwetsbaarheid of kwetsbaarheid van de doelgroep. Dit is maatwerk en daarom niet specifiek benoemd.)

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
4. Woning asbestveilig	Asbestveiligheid (Arbo wet) KiB: 29	Asbestveilige woning. Basale eisen Woning-wet, Burgerlijk Wetboek, Arbobesluit en RI&E, Asbestverwijderingsbesluit, Productenbesluit en Bouwbesluit	Als bij mutatie, aanbrengen pakket (BKT) of PO/Investeringsingreep een asbestverdenking speelt of asbest wordt aangetroffen (denk aan verwijderen vloerzeil) dan neemt Trivire de inventarisatie/sanering voor haar rekening. Dit geldt ook voor (met toestemming ³² van Trivire door bewoners aangebrachte) Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Asbestbeleid opgesteld (2013/2016) voorhanden. Is verouderd. Update volgt. In 2014 is het bezit door middel van een type A onderzoek (steekproef 10%) geïnventariseerd (juridisch verlopen). Bevindingen verwerkt in de MJOB. Asbestverdenkingen (en onderzoeken) benoemen in de startnotities. Asbest verwijderen in relatie tot aangetroffen risicoklasse i.r.t. locatie. Asbestveilig staat centraal (dus niet asbestvrij). Hoog risico asbest zoveel mogelijk direct verwijderen of isoleren. Daarnaast verwijderen op moment dat werkzaamheden plaatsvinden bij mutatie (denk aan vloerbedekking) en geplande werkzaamheden (panelen, kit, kanalen e.d.).		1,2,3 3	Niet van toepassing			

³² Indien de huurder geen bewijs van de verkregen toestemming kan overleggen dan zijn de kosten voor rekening van de vertrekkende huurder.

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
5. Valveiligheid	Valveiligheid/werken op hoogte en doorval- valveiligheid (ramen) (Arbo wet en BB) KiB: 13/49	Veilig kunnen gebruiken van de woning en woningtoegang bij MGW. Eisen in Bouwbesluit en Arbowet	Noodzaak valveiligheidsvoorzieningen meenemen in de startnotitie. Indien dit speelt dan zoveel mogelijk als eenmalige activiteit uitvoeren bij een project. Permanente voorzieningen betekent namelijk juridische verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Uitglijden en struikelen voorkomen door slipweerstand galerijen e.d. op orde en bestrating vlak. Bestrating loopt via DO en grote bestratingswerken via planmatig onderhoud/projecten. Hoogte balustrades en doorvalbeveiliging is nog geen onderzoek naar uitgevoerd. Veilige hoogte van balustrades, balkons, trappenhuizen: hoger dan 0,9 m1 en < 10 cm vanaf vloer. Bij vervanging moet Trivire voldoen aan de nieuwbouweisen (hoger dan 1,0 m1 bij woningen tot 13 m hoog en daarboven 1,2 m1 of meer). De nieuwbouweisen gelden ook als je aan de slag gaat met verhoging galerij/balkonvloeren e.d. Meldplicht veilige hoogte van traphekken in woning: hoogte ≥ 90 cm hoog en spijlfstand < 10 cm. Balustrades en doorvalbeveiliging is nog geen onderzoek naar uitgevoerd. Waar dit speelt meenemen in de schouw. Waar bekend dan al benoemen in startnotitie Doorvalbeveiliging in de woning: dit speelt bij kozijn- en glasvervanging wanneer ramen in de woning laag geplaatst zijn (d.w.z. < 85 cm, bovenkant vensterbank) . Waar dit speelt dan meenemen in de schouw.	3 3 3 1,3 1,3	3 3 1,3	Besluit bouwwerken leefomgeving Bij ontwerp rekening houden met hoogte vensterbank tbv zittend uitzicht bij betreffende ramen.			
6. Constructieve veiligheid	Constructieve veiligheid (BB) KiB: 1/30/31A/31B/50	Constructieve veiligheid geborgd. Bouwbesluit	Er zijn diverse inventarisaties uitgevoerd naar constructieve veiligheid (uitkragende galerij- en balkonvloeren, bol- en kvaaitaal vloeren) ³³ . Spouwankers controleren bij na-isoleren. Houten vloeren check en aanpak bij mutatie. Waar nodig zijn activiteiten uitgevoerd of gepland. Als dit speelt dan benoemen in startnotitie. Anticiperen op nationaal programma herstel op moment dat dit van kracht wordt.	3	3	Besluit bouwwerken leefomgeving			

³³ Zie notitie 'Nadere toelichting op kwaliteitsthema's – Beleidsstandpunt Trivire'.

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
7. Duurzaamheid	Circulariteit, klimaatadaptatie en natuur inclusieve maatregelen	Geen eisen	<p>In afwachting van het concretiseren van de duurzaamheidsvisie vooralsnog de volgende speerpunten hanteren om situationeel van te leren (ten behoeve van te formuleren beleid):</p> <p><i>- Circulair</i> Het doel is: waarde behouden, grondstoffenvoorraden en natuur & milieu beschermen. (KPI: % en volume (kton) primaire grondstoffen en afval reduceren & monitoren.) Strategieën hierin kunnen zijn: levensduurverlenging, transformatie, remontabel & flexibel bouwen, demonteren en oogsten, hergebruik en toepassing van hernieuwbare (biobased) materialen. Bij investeringsprojecten onderzoeken welke (meer) circulaire ontwerpscenario's, technieken en materialen kunnen worden toegepast en in welke mate. D.m.v. diverse scenario's kunnen ze getoetst worden op technische en financiële haalbaarheid en score t.a.v. duurzaamheid: circulariteit, CO2, gezondheid&comfort (klimaatbestendigheid/groen hier niet relevant).</p> <p><i>- Klimaatadaptatief en natuurinclusief</i> Het doel is: een bijdrage leveren aan een comfortabele woning en leefomgeving, de gevolgen van klimaatverandering dempen, lokale biodiversiteit te bevorderen en sociale binding in de buurten te creëren/versterken. We zetten groen & blauw in voor kwaliteit en verbinding. Strategieën hierin kunnen zijn: hemelwaterafvoer afkoppelen van riool, passend groen toepassen, koppeling met isolerende maatregelen t.b.v. comfort in alle seizoenen en Samenwerking, bewustwording en verleiding. Bij investeringsprojecten en onderhoud afhankelijk van de (complex)omstandigheden en noodzaak, onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor klimaatadaptieve en natuur-inclusieve maatregelen.</p> <p>Bij zwaardere investeringsprojecten de verschillende scenario's doorrekenen op bijvoorbeeld GPR Gebouw, MPG of 'nieuwe normaal' en de resultaten meewegen bij de keuze van het voorkeurscenario.</p>		3	Besluit bouwwerken leefomgeving			

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
8. Flora&Fauna	In de aanpak rekening houden met beschermde dieren en planten (Wnb)	Wet Natuurbescherming (Wnb)	Werkzaamheden tijdig toetsen aan Wet Natuurbescherming. Waar zinvol gebiedsontheffingen ³⁴ aanvragen. Mogelijk in de toekomst een Protocol overwegen dat aansluit op de Gedragscode Wnb van Aedes.		3	Besluit bouwwerken leefomgeving			
9. Woonomgeving	Bijdrage groen aan klimaatbestendigheid, leefcomfort en lokale biodiversiteit	Wet Natuurbescherming (Wnb)	Planten en bomen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid (zoals voorkomen wateroverlast door soort wortel en schaduw door vormgroei) moeten zoveel mogelijk behouden worden. Datzelfde geldt voor planten en bomen die bijdragen aan de biodiversiteit (doordat ze inheems zijn en/of veel voedingsstoffen/nest/ruimte bieden voor fauna).		1,3	Zie norm bestaande bouw als van toepassing Aan te brengen groen: zie FPVE. Groen dat door Trivire moet worden beheerd, plan maken in overleg met Trivire. Daarbij aandacht voor de intensiteit en kosten van het onderhoud.			
10. Geluid	Beperken geluidsoverlast buiten-binnen en binnen-binnen	Burgerlijk Wetboek (Gebrekenregeling)	Er is op dit moment geen beleid voorhanden. Geluidsniveau in woningen terugdringen is wel onderdeel van de Koers. Bij PO vooralsnog alleen meenemen indien aandachtspunt in startnotitie. Bij investeringsprojecten (inclusief interieur) standaard meenemen in startnotitie (signaal vanuit Wonen en inschatting/berekening effect van te nemen maatregelen).		3	Besluit bouwwerken leefomgeving Nachtventilatie moet mogelijk zijn. Dit dient geen nadelige effecten te veroorzaken (bijvoorbeeld geluidsoverlast ten gevolge van de mechanische afzuiging bij hogere ventilatiecapaciteiten).			
11. Gezonde luchtkwaliteit (overige gezondheidsaspecten elders: asbest, valveiligheid e.d.)	Gezondheid in relatie tot open verbrandingstoestellen, legionella en ventilatie in de woning (BW/BB en Veiligheidskeuring) KIB: 12/28A/28B/28C/28D/65A/65B/65C/65D/66A/66B	Gezonde luchtkwaliteit geborgd. Burgerlijk Wetboek en Bouwbesluit	Gezonde binnenlucht dwz CO ₂ , CO en vocht binnen acceptabele concentratie ³⁵ . Hiertoe roosters en kleppen ventilatievoorziening visueel controleren op: aanwezigheid, functioneren, indien nodig reinigen en compleetheid (trekkoord/-stang). Overige zaken alleen indien aandachtspunt in startnotitie. Bij investeringsprojecten een check uitvoeren op consequenties energiemaatregelen. Onderdeel daarvan is mogelijk ook een ventilatiedebietmeting en waar nodig MV aanbrengen! In aandachtcomplexen Projectteam/Wonen vragen om gerichte voorlichting te geven over noodzaak van goed ventileren en het niet ontregelen van voorzieningen (afplakken etc.).		1,2,3 3 1,2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving			

³⁴ Er is al ervaring opgedaan met het aanvragen van een gebiedsontheffing. Is overigens nog niet gehonoreerd.

³⁵ Er zijn KiB normen voorhanden. Voor CO is dat norm 9 (waarde lager dan 10 PPM) en voor CO₂ norm 101C (waarde lager dan 1.000 PPM)

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
12	Wanden					<p>De binnenwanden behangklaar opleveren. Geen bouwbehang. (Vlakheidseis conform groep 3.)</p> <p>De binnenwanden van toilet en badkamer moeten een zodanige draagkracht te hebben, dat ze geschikt zijn voor het bevestigen van muurbeugels e.d.</p> <p>De binnenwanden dienen een zodanige draagkracht te hebben, dat [REDEN VOOR DRAAGKRACHT] [BIJVOORBEELD:] kleine inrichtingselementen, zoals een boekenplank, schilderij, en dergelijke in alle verblijfsruimten kunnen worden opgehangen.</p>			
13	Vloeren en vloerafwerking (in de woning/berging)					<p>De vlakheid van vloeren is minimaal klasse 3 (NEN 2747).</p> <p>De vloeren in verblijfs- en verkeersruimten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de woning uitgevoerd zonder plint. - de Opdrachtnemer moet voldoende aandacht te geven aan de overgang tussen de vloer en de wand. <p>De vloer in de badkamer uitvoeren in antislip en moet voldoen aan de stroefheidseisen volgens bijlage 1 van Woonkeur 2015.</p> <p>De overgang van toilet en badkamer voorzien van een (afgeronde) kunststeendorpel ter plaatse van de binnendeur.</p> <p>Woningen zonder stofdorrels. Vlakke overgang naar verschillende ruimten. Alleen bij natte ruimten. Zand/cement dekvloeren, klasse C12 of Anhydrietvloer (geschuurd). Dikte afhankelijk van installatieleidingen en voorgeschreven dekking, minimaal 50 mm dik</p> <p>Geen anhydriet dekvloer t.p.v. natte ruimten (wel zandcementvloer). Bij toepassing van tegelwerk, linoleum of vloerbedekking: opschuren om hechting te krijgen. Indien vloerverwarming wordt toegepast, dient het opstookprotocol voor oplevering te zijn uitgevoerd.</p>			
14	Plafonds					De plafonds (hele woning) voorzien van spuitwerk.			
15	Trappen (Binneninrichting)					Voorkeur voor een rechte trap. Bij afwijkingen rekening houden met het toepassen van een traplift: zo min mogelijk kwarten en bordessen ivm evt. toepassen traplift.			

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
16 Zonwering						<p>De constructie van de raamopeningen ontwerpen, dat de toekomstige huurder op eenvoudige wijze raamstofferingen en binnenzonwering kan plaatsen.</p> <p>Temperatuuroverschrijdingen zoveel mogelijk beheersen door bouwfysische maatregelen (effectieve bouwmassa, overstekken, zonwering, zonwerend glas, groenmaatregelen en nachtventilatie) en beheersing van de interne warmtelast, eventueel aangevuld met mechanische ventilatie.</p> <p>Bij toepassing zonwering: Weers-, schimmel-, en rotbestendig, water en vuilafstotend, UV-bestendig (lichtecht, kleurecht) ca. 300 gram/m². (Vooraf bemonsteren.)</p> <p>[INDIEN GEWENST/NOODZAKELIJK] Zonwering appartementengebouw: Niet standaard toepassen. Screens toepassen i.p.v. uitvalschermen. Aandacht voor doorzichtigheid. Bevestigen aan gevel met afstandhouders. (Niet op het kozijn bevestigen.) Bediening en toepassing is afhankelijk van doelgroep en project. In overleg met de opdrachtgever.) Elektrisch. Alle schermen centraal en individueel te bedienen. Weersafhankelijke regeling toepassen. Kiezen voor degelijke kwaliteit. CE-keurmerk.</p> <p>Bij hoogbouw: De daglicht regulerende voorzieningen en de bijbehorende eigenschappen (type, kleur en wijze van monteren) in het ontwerp van de woning(en) uitwerken.</p> <p>Zonwering eengezinswoning: Niet standaard toepassen. Wel zorgen voor voldoende stevige ondergrond ten behoeve van bevestiging. (Niet op het kozijn bevestigen.)</p> <p>Bij permanente voorzieningen voor zonwering (bijvoorbeeld zonwerend glas) moet de LTA minimaal [WAARDE] bedragen.</p>			

Uitrustingsniveau Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw			
17	Kitvoegen		Schimmelwerende Siliconenkit in/op met name de volgende lokaties: kozijn-tegelwerk, inwendig voegwerk wand- en vloertegelwerk, tussen sanitaire onderdelen-tableau-tegelwerk, keukeninrichting onderling en wand- en vloertegelwerk. Aanbrengen volgens de voorschriften van de fabrikant. Kleur in overeenstemming met de aansluitende onderdelen. Doorbrekingen/aansluitingen/bevestigingen van sanitair, leidingen e.d. afkitten met blijvend elastische schimmelwerende siliconenkit.			Zie norm bestaande bouw			
18	Tegelwerk		Tegelwerk/voegwerk/lijmwerk op elkaar afstemmen en bovenal de richtlijnen van de fabrikant volgen. Uitwendige hoeken voorzien van pvc PRO hoekprofielen. Onder de betegelde vloer aardings-c.q. krimpnetten van betonstaal aanbrengen (volgens NEN1010).			Zie norm bestaande bouw			

Onderhoudskwaliteit Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouwbesluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm bestaande bouw Regelgeving	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!	Norm Nieuwbouw				
1.	Vloeren/wanden en plafonds in woning	Constructieve veiligheid (BW) KiB: 31A/31B/41	Constructief veilig Voldoende draagkracht, niet doorzakken (balkoppen rot- en zwamvrij), niet hinderlijk doorhangen, niet hinderlijk bewegen (vloeren), geen ontbrekende vloerdelen of plafonddelen, plafond niet los van draagconstructie, zand/cement dekvloer vast, geen grote oneffenheden in vloer (diepte/hoogte oneffenheden < 15mm over een oppervlakte van 1 m2) en lijmresten (2 mm).					
2.	Trappen en traphekjes woning constructief veilig	Constructieve veiligheid (BW/BB) KiB: 50	Constructief veilig. Voldoende draagkracht trap, geen ontbrekende of afgebroken trapdelen en niet te veel ernstig uitgesleten traptreden in het loopvlak (5 of meer treden van de trap > 20 mm uitgesleten). Traphekken, bordessen en leuning vast en compleet. Vlizotrap constructief veilig. Trap eenzijdig voorzien van leuning. Traptreden niet ernstig kraken ³⁶ .					
3.	Woningschil wind- en waterdicht en schimmelvrij	Veiligheid en gezondheid (BW/BB) KiB: 8/10/78	Wind- en waterdicht en schimmelvrij ³⁷ (geen doorslaand en optrekkend vocht en ernstige tocht problemen door ramen en deuren ³⁸).	Conform NEN-EN-ISO 7730 dient het mogelijk optreden van tocht te worden onderzocht. In de leefzone (zie NEN 1087) worden op kritische plaatsen metingen verricht naar de luchtsnelheid, de luchttemperatuur, de stralingstemperatuur en de variaties in de				

³⁶ Ernstig wil zeggen 'hoorbaar in gehele woning' conform Gebrekenregeling.

³⁷ Ondergrens vanuit de regelgeving is 'Vocht-/schimmel in de woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers < 0,25 m2 aaneengesloten (overige ruimten –binnen bergingen/kelders/verkeersruimten < 1 m2'

³⁸ Geen kieren sluitzijde/aanslagnaad ramen en deuren > 8 mm (hout) en > 5 mm (kunststof en metaal) dwz niet meer met normale tochtvoorziening te dichten.

Onderhoudskwaliteit Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm bestaande bouw Regelgeving	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!			Norm Nieuwbouw		
			Bij mutatie: schimmel verwijderen (inclusief kit met schimmel), reinigen en waar nodig de ondergrond behandelen en schimmelwerend afwerken			windsnelheid. Deze gemeten waarden dienen als input voor de berekening van het aantal verwachte ontevreden over de beoordeling van tocht (de DR waarde, zie NEN-EN-ISO 7730). Resultaten moeten voldoen aan de gestelde eisen en bij oplevering in rapportages zijn vastgelegd. Voorzieningen tegen tocht als gevolg van koudeval van de gevelopeningen (kozijnen, eventuele ventilatieroosters, etc.) moeten in de ontwerpfase zijn onderzocht en opgenomen om tocht te voorkomen.		
4.	Ramen buitengevel en binnen intact	Heel/functie (BW) KiB: 24	Geen barsten/breuk in buitenramen. Wel krassen en lichte glascorrosie toegestaan. Geen 'lek' isolatieglas (condens en verlies isolatie functie). Ramen en bovenlichten binnen heel (geen barsten en breuken) en vast. Wel lichte beschadigingen toegestaan (glascorrosie ed.).					
5.	Woning stankvrij	Veiligheid/gezondheid: (BW) KiB: 69B/69C	Lucht- en waterdicht riolering sstelsel. Lichte stankoverlast riool ³⁹ / bodem toegestaan (mag niet permanent hinderlijk zijn)					
6.	Binnenwanden en plafonds ⁴⁰ functioneel intact	Heel/functie: • Stucwerken schilderwerk op stucwerk - Barsten en scheuren - Boorgaten - Bladdersen verflagen (BW) KiB: 41	In bewoonde staat verantwoordelijkheid huurders. Alleen na lekkages/wateroverlast herstel door Trivire. Overig stuc-, pleister- en verfwerk door bewoners zelf. Bij mutatie: loszittende delen verwijderen ⁴¹ , egaliseren en vervolgens wanden behang klaar en plafonds indien nodig gesausd opleveren. Nieuwe plafonds afkitten en gaten glad dichten en sausen. Gaten in (beton)wanden tot 1 cm doorsnee zijn behang gereed. *Sierpleister, granol, structuur, pasta >3 mm korrelgrootte, steenstrips, houten/kunststof lambrisering, houten betimmering, zachtboard en kunststof plafonds mogen bij mutatie niet blijven zitten. Granol/structuur minder dan 3 mm mag blijven zitten mits het er netjes uitziet in het kader van verhuurbaarheid.					
7	Binnendeuren en ramen en vaste kasten functioneel intact	Heel/functie: • Klemmen/ wringen • Beschadigingen (BW) KiB: 22B	Lichte beschadigingen toegestaan (deuren en ramen en hang- en sluitwerk). Mag niet klemmen, lopen en wringen ⁴² . Mag wel licht kieren ⁴³ . Goed te openen en sluiten. Geen defecten als kapotte scharnieren, gebroken deurstijlen, kapotte of ontbrekende dorpels, ernstig hout/corrosie e.d.					

³⁹ Stankoverlast kan het gevolg zijn van een technisch gebrek of tekortkoming. Bijvoorbeeld door een onjuist afschot van de riolering (te weinig, te veel of tegen afschot) kunnen bij gebruik daarvan de watersloten worden leeggezogen.

⁴⁰ Plafondafwerkingen: alle plafondbeplating (zoals gips, systeemplafond, composiet, etc.), alle plafondafwerkklagen/bekleding (zoals stuc op riet, pleister, verflagen, stucwerk, etc.). Wandafwerking: alle gangbare wandafwerkingen zoals: wandbekleding (standaard behang, jutebehang, vinyl, etc.), wandbeplating en –betimmeringen (hout, multiplex, kunststof, platen etc.). Niet bedoeld worden beplatingen die onderdeel vormen van systeemwanden, etc: wandafwerkklagen zoals voegwerk (bij schoonmetselwerk), pleisterwerk, sierpleisterwerk, tegelwerk, betonemaille, etc.

⁴¹ Ondergrens vanuit regelgeving is: 'Bij 5-10% van het totale oppervlak beschadigingen; < 0,25m² aaneengesloten'.

⁴² Ondergrens vanuit de regelgeving is: 'Matige tot zware beschadigingen toegestaan. Mag wat klemmen en wringen. Wel sluiten. Geen kieren sluitzijde/-aanslagnaad binnendeuren > 13 mm.

⁴³ BW/huurcommissie houdt rekening met binnendeuren < 13 mm sluitzijde/aanslagnaad en buitendeuren en -ramen < 8 mm (hout) en < 5 mm (kunststof en metaal) d.w.z. niet meer met normale tochtvoorziening te dichten Indien meer dan gebrek.

Onderhoudskwaliteit Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon	
	Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm bestaande bouw Regelgeving	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!			Norm Nieuwbouw		
8	Ventilatioeroosters, -kleppen, belsysteem en brievenbus	Heel/compleet: <ul style="list-style-type: none"> • Compleet • Werkend KiB: 28/38C/38D/38E	Bij mutatie: controleren op functioneren van de ventilatioeroosters en –kleppen (goed gangbaar/soepel werkend, niet stroef of vast). Vrij van stof, vet en aanslag. Bedieningskoordjes en stangen aanwezig. Werkend belsysteem (drukker/-klopper, intercom, videofoon). Brievenbus, borstel en klep compleet en functionerend.						
9	Dorpels, plinten en vensterbanken en aftimmeringen	Heel/compleet: <ul style="list-style-type: none"> • Compleet • Beschadigingen • Vast KiB: 7/45C/76E	In bewoonde staat verantwoordelijkheid huurders. Bij mutatie geen eisen aanwezigheid plinten en dorpels (wel dorpel in badkamer). Indien aanwezig dan compleet (geen ontbrekende delen per ruimte) en vast. Lichte beschadigingen toegestaan. Vensterbanken en betimmeringen vast en compleet.						
10	Spijkers, schroeven en pluggen/boorgaten	Heel: <ul style="list-style-type: none"> • Beschadigingen 	In bewoonde staat verantwoordelijkheid huurders. Bij mutatie: spijkers, schroeven en pluggen uit wanden en plafonds verwijderen. Voor tegelwerk – zie keuken, badkamer en toilet.						
11	Behangwerk	Heel: <ul style="list-style-type: none"> • Kleur • Beschadigingen • Vast KiB: 41	In bewoonde staat verantwoordelijkheid huurders. Bij mutatie: Lichte beschadigingen/-hoekjes los toegestaan (dichtplakken door vertrekkende huurder). Als beschadigd behang (stukken eraf of banen ontbreken) of gesausd of geveerd in een niet neutrale kleur dan behang laten verwijderen door de vertrekkende huurder. Geen eisen aan type/patroon/kleur (indien niet mooi, ter beoordeling van nieuwe huurder, dan verwijdt de nieuwe huurder het behang zelf). Het aanbrengen is voor de huurder zelf. Bij aanvang van de huur kan na kundig verwijderen van behang toch de wand zijn beschadigd. Dit melden bij Trivire die de wanden behang klaar oplevert (niet saus klaar).						
12	Schilderwerk binnen	Heel: <ul style="list-style-type: none"> • Kleur • Beschadigingen KiB: 41	Lichte beschadigingen toegestaan. Bij mutatie: Lichte beschadigingen toegestaan. Egaal van kleur zonder zakkers. Donkere kleuren in 1x dekkend overschilderbaar (in de praktijk betekent dit dat zwart, paars e.d. bij mutatie niet wordt geaccepteerd tenzij vanaf bouw aanwezig).						Houten aftimmeringen zoals koven, plinten, koplatten, gordijnplanken schilderen in zijdeglans, kleur wit, tenzij anders aangegeven. Houten binnentrap en ballustrade in een woning schilderen in zijdeglans, kleur wit. De treden alleen in de witte grondverf opleveren. Dit geldt voor zowel dichte als open trappen.
13	Schilderwerk buiten		Chroom-6: Huidige Arbo wetgeving volgen.						Dekkend schilderwerk. Voor de prestatie-eisen op het gebied van schilderwerk en buitenkozijnen, inclusief draaiende delen, wordt verwezen naar normen op verfgebied. Hiertoe behoort onder andere het ISO standards handbook Volume 1 Paint and Varnishes-General test methods (ISBN 92-67-10199-4), te weten: <ul style="list-style-type: none"> - Afpoederen: ISO 4628/6; - barstvorming: ISO 4628/4; - blaarvorming: ISO 4628/2; - bladderen: ISO 4628/5;

Onderhoudskwaliteit Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon	
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm bestaande bouw Regelgeving	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!				Norm Nieuwbouw		
							<ul style="list-style-type: none"> - glansverlies: ISO 2813; - slechte hechting: ISO 2409. Verf van gerenommeerde fabrikanten gebruiken. 		
14	Visuele kwaliteit woning algemeen Schoon: <ul style="list-style-type: none"> • Vervuiling • Verkleuring • Kalkvorming • Aantasting chroomlaag KiB: 17/65/77 etc.	In bewoonde staat verantwoordelijkheid huurders. Bij mutatie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Woning leeg en schoon opleveren. ▪ Balkonvloer moet bezemschoon zijn en er mag geen vuil op de grond liggen. De balkongoot en het afvoerputje zijn schoongemaakt. ▪ Tuin; onkruidvrij, bomen/heesters/hagen snoeien/knippen en schoon opleveren. ▪ Vloerbedekking en onderlagen, vuil, losse kasten, lampen, rails e.d. verwijderen en afvoeren. Let op Asbest. ▪ Vloeren: de harde vloeren moeten bezemschoon zijn en er mag geen (grof) vuil op de grond liggen. Voor acceptabele oneffenheden vloeren zie 1. Vloeren. Als bewoner zeil o.i.d. wil leggen dan moet bewoner desgewenst zelf de vloer egaliseren. ▪ Wanden: <ul style="list-style-type: none"> - Entree: de afwasbare wanden moeten tot reikhoogte vlek- en vingertastvrij zijn. - Overige wanden: raggen verwijderen. - Behang: zie onder 11. Behangwerk. - Betonwanden: zie onder 6. Binnenwanden en plafonds. ▪ ZAV-aanpassingen waarvoor geen goedkeuring is verkregen, verwijderen en ondergronden herstellen. Aangebracht ZAV's over te nemen door de nieuwe huurder mits deze goed zijn uitgevoerd, heel en veilig zijn⁴⁴. ▪ Gaten (van bijvoorbeeld antennekabels, doorvoeren van verwijderde gevelkachels in eigendom van bewoner e.d.) dichten. ▪ Overbodige elektra, losse bedrading en niet goedgekeurde leiding aanpassingen binnen en buiten de woning verwijderen (wat blijft zitten wordt bij de veiligheidskeuring verwijderd). ▪ Centraaldoosdeksel en kroonstenen aanbrengen in alle ruimtes ▪ Alle ramen en deuren zijn aanwezig, teruggeplaatst en heel. Beschadigde deuren (denk aan kattenluik) worden vervangen door identieke exemplaren. ▪ Raamuitzetters terugplaatsen. ▪ Deuren, kozijnen, ramen zijn schoon (waaronder vetvrij) en vrij van plakplastic, stickers en verfresten. 							

⁴⁴ Nadenken over bevorderen overnames. Kapitaalvernietiging proberen tegen te gaan!

Onderhoudskwaliteit Woning Algemeen		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm bestaande bouw Regelgeving	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!			Norm Nieuwbouw			
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ventilatieroosters, ventielen, afzuigkap, stopcontacten, lichtschakelaars e.d. schoon (waaronder stof- en vetvrij), soepel werkend en vrij van verfresten opleveren. (Koordjes en stangen van roosters zijn aanwezig.) ▪ Aanrechtblad, spoelbakken/wastafels, douchegarnituur, toilet (binnen- en buitenkant), Toiletgarnituur, kranen, perlator en tegelwerk zijn schoon (waaronder stof- en vetvrij) en ontkalkt. ▪ Doorspoelinstallatie: de met de hand te bedienen drukker/trekker van de doorspoelinstallatie, een laaggeplaatste stortbak en de aansluiting van de valpijp op de toilet of urinoir moet stof- en vlek vrij zijn. ▪ Toiletbril is nieuw en zo mogelijk in de verpakking(sfolie). ▪ Telefoon intercom, vensterbanken, planchet, glas en spiegel moeten vlek vrij zijn. ▪ Plafonds, kozijnen en muren zijn vrij van rookaanslag (vetvrij/schoonmaken). ▪ Vuilcontainers leeg/schoon achterlaten. 							

*Voor overzicht prestatie-eisen verwijzen we naar tabblad 1 Bouwdeeloverstijgend in het Excelbestand 'Prestatie-eisen voor exterieur (gevel en dak), Algemene ruimten Trivire'.

5. Woninginstallaties (inclusief veiligheidskeuring)

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
	Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw			
1.	Aanwezigheid Gas/Elektra- en Water	Aanwezig/aansluiting nutsvoorzieningen (BB) KiB: 54/55/57/58	Elektra en weraan-sluiting in woning aanwezig. Gasaansluiting maken indien gasleiding in meterkast/-woning. Indien gasaansluiting in gesloten meterkast dan deze voorzien van ventilatievoorzienin g. Veiligheid nutsvoorzie-ningen conform veiligheidskeuring. Geen eisen aan het aantal elektra groepen.	Idem klasse Regelgeving. Aanvullend: Meterkast als afgesloten ruimte met zoveel mogelijk individuele bemetering in woning. Meterkast ≥ 4 groepen – 3 groepen voor verlichting en 1 voor wasmachine. Bij voorkeur automaten. 1 'loze elektraleiding' kookhoek elektrisch koken ('gasloos'). Loze elektra leidingen bij voorkeur uitvoeren met trekdraad ⁴⁵ . Bij vervanging groepenkast of 'vullen' loze leiding(en) deze uitbreiden tot ≥ 6 groepen met 2 aardlekschakelaars (30 mA) ⁴⁶ . Altijd rekening houden met mogelijke uitbreiding aan de zijkant. In geval van plaatsing PV- panelen een extra groep bijplaatsen voorzien van een eigen aardlekschakelaar ⁴⁷ . Groepen/leidingen in keuken, badkamer en vloer badkamer geaard Door bewoners aangebrachte elektra, tenzij goedgekeurd, verwijderen.		1,2,3 2,3 1,2,3 2,3 (1 i.g.v. EGW ⁴⁸) 1,2,3 3 2/3 1	Besluit bouwwerken leefomgeving Volgens waterleidingbesluit en de daaronder hangende ISSO normen en werkbladen. In het gebouw volledige bedrijfsklare installatietechnische infrastructuur realiseren ten behoeve van het aanleggen, onderhouden en/of uitbreiden van data, licht, telefoon, communicatiesystemen en dergelijke. Deze infrastructuur realiseren inclusief alle noodzakelijke voorzieningen tot en met de aansluitpunten voor de eindgebruiker. De infrastructuur binnen het gebouw dient te worden aangesloten op de voorzieningen van de nutsbedrijven. <u>Aansluitingen op de openbare netten:</u> - De infrastructuur binnen de woning aansluiten op de voorzieningen van de nutsbedrijven. - De Opdrachtnemer is verplicht om de woning(en) aan te sluiten op de openbare netten. Per woning moeten de volgende aansluitingen bij oplevering aanwezig en werkend te zijn: o warmte (indien van toepassing); o elektra (minimaal [AANTAL AANSLUITPUNTEN]); o water (minimaal [DOORSTROOMCAPACITEIT]); o telecom (glasvezel indien beschikbaar) (minimaal [AANTAL] werkende verbinding(en)). - De [PARTIJ] is verantwoordelijk voor de aanvraag, (coördinatie van de) aanleg en het overschrijven van de levering naar de toekomstige huurders. - Ten aanzien van de aansluiting ten behoeve van telecom wenst Trivire minimaal [AANTAL] aansluiting(en), waarmee verbinding kan worden gemaakt, waardoor het mogelijk is om te kunnen bellen, tv-kijken en internet te gebruiken. De huurders zijn zelf verantwoordelijk om leveringen tijdig af te nemen van een dergelijke leverancier. - Ten aanzien van de algemene ruimten en [INDIEN SPRAKE VAN MEERGEZINSWONING] liftinstallaties moeten bij oplevering de volgende aansluitingen van voldoende grootte en zwaarte aanwezig en werkend te zijn: o elektra in CVZ-kast (centrale voorzieningen);			

⁴⁵ Alleen in woningen in wijken die zijn aangewezen om van het 'gas af te gaan'. Per situatie bekijken. Indien gemakkelijk aan te brengen dan direct 'loos' aanbrengen met trekdraad. Indien ingewikkeld (veel hak- en breekwerk) dan alleen een kastje aanbrengen.

⁴⁶ Tot 4 groepen met 1 aardlekschakelaar mits allamats of verlichting gewaarborgd.

⁴⁷ Zo hoeft bij aanleg van PV niet de gehele groepenkast te worden aangepast.

⁴⁸ Bij EGW direct 'loze' elektraleiding aanbrengen bij mutatie!

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
				Idem als TBK Standaard maar dan ≥ 6 groepen (extra groep voor vaatwasser en combi magnetron/oven)	2,3	o water in CVZ-kast; o telecom (glasvezel) (minimaal [AANTAL] werkende verbinding) in Domoticakast Meterkast: rekening houden met toekomstige uitbreiding.				
2.	Leidingwerk gas, elektra, water, riolering	Inbouw of opbouw KIB: 23/62	Geen eisen (inbouw of opbouw). Ook geen eisen afwerking.	<p>Leidingen bij mutatie mag opbouw zijn. Als veel leidingen in het zicht in de keuken dan aftimmeren (denk aan cv-ketel e.d.)</p> <p>Leidingen bij BKT in genoemde ruimten zoveel mogelijk inbouw toepassen. Overige ruimten opbouw toegestaan. Bij opbouw wel recht en strak langs vloer/wand. *Bij aanpak: inbouw van leidingen en schakelaars en half opbouw van WCD's (conform NEN 1010).</p> <p>Schakelmateriaal elektra per vertrek (neutrale kleur⁴⁹) uniform qua kleurstelling en uitstraling.</p> <p>Schakelmateriaal badkamer, keuken en toilet plaatsen tussen 95 en 120 cm boven vloer.</p> <p>De stalen gasleidingen onder de vloer visueel controleren, afpersen en indien nodig vervangen. Bij mutatie checken complexen die zijn aangeduid in complexbeheerplan. (Inspectiegegevens centraal verzamelen t.b.v. analyse op complexniveau.)</p> <p>Stalen gasleidingen indien gecorrodeerd dan in ieder geval vernieuwen tenzij complex op de planning staat om aardgasloos te maken. Dan preventieplan maken.</p> <p>Waterleidingen die uit de wand komen t.b.v. keuken en stortbak toilet voorzien van stopkraan.</p> <p>Loden waterleiding verwijderen en vervangen door koper of kunststof. Zie ook verderop punt 9. Loodverontreiniging.</p> <p>Asbest rioleringen zoveel mogelijk verwijderen en daarvoor in de plaats pvc-leidingen aanbrengen.</p>	1 2,3 1,2,3 2,3 1,2, 3 2,3 1,2,3 2,3	<p>Alle leidingwerk: inbouw. (uitzondering: meterkast=opbouw)</p> <p><u>Water:</u> - Op de koudwaterleiding aansluiten: [AANSLUITINGEN][BIJVOORBEELD:] sanitaire armaturen, wasmachine, vaatwasmachine, verwarmingssysteem, cv-vulkraan en eventuele buitenkraan. - Op de warmwaterleiding aansluiten: [AANSLUITINGEN][BIJVOORBEELD:] wastafels e.d, douche en keukengootsteen. In dit gedeelte controleren of de uittapdruk voor vooral de douchekraan voldoende is. De minimale uittaptemperatuur na de ketel bedraagt [TEMPERATUUR] oC - Tapkranen voor zowel gootstenen, badkamers enz. Wastafel mengkraan, Toiletkraan, Douche mengkraan (met omstelknop en onderuitloop) - Afsluiters: Hoekstopkraantjes bij wastafels, toilet en keukenkraan. Indien de installatie niet wordt afgemonteerd met een aansluitleiding en/of tapkraan moeten deze eindigen met een afgedopte muurplaat - Wasmachinekraan: (in muurplaat). Wasmachinekraan voeren met een keerklep in de kraan en een beluchter - Koudwater leidingen (koper) in warme afgesloten ruimten bijvoorbeeld boven plafonds moeten tegen condenseren worden beschermd met armaflex - [INDIEN SPRAKE IS VAN MEERGEZINSWONING] Steekproefsgewijs, bij minimaal één woning per complex, controleren wat de wachttijd en uittaptemperatuur is van elke wastafel-, douche- en keukenkraan. Voor de afvoer van vuilwater, hemelwater en combinaties hiervan voor buitenriolering binnen de perceelgrens en voor onderhoud en inspectie van de systemen moet de NTR 3216 gehanteerd worden - Leidingen mogen geen verbindingen bevatten die in een muur of in cementdekvloer worden weggewerkt; altijd ononderbroken leidingwerk toepassen - Elk waterleidingstelsel beproeven op dichtheid. Van de beproeving een rapport overleggen - De waterinstallatie moet worden gerealiseerd onder BRL 6000-07 en moet worden onderworpen aan een veiligheidskeuring conform NTA 8025. De keuring moet worden uitgevoerd door een BRL 6010</p>				

⁴⁹ Is creme/wit tenzij anders in de oplevering aangebracht

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
										<p>gecertificeerde (legionella)beoordelaar. Van de keuring moet een certificaat worden overlegd</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Hydrofoor (frequentieregeld en energiezuinig) vervaardigen van rvs en voorzien van potentiaal vrije aansluitingen voor aanmelding op een GBS systeem. Bij toepassen van GBS, aansluiten op GBS anders voorbereiden op aansluiting. Frequentieregelde pompen alleen toepassen indien aantoonbaar voordeel op het gebied van werking c.q. energieverbruik - Alle waterleidingen uitvoeren met KIWA gekeurde materialen - De Vewin werkbladen omschrijven elke noodzakelijke beveiliging die nodig zijn voor elke situatie in een waterleiding installatie. Deze strikt volgen. - Warmwaterleidingen in een circulatieleidingnet geïsoleren tegen afkoeling. Enkelvoudige warmwater uittapleidingen niet isoleren <p><u>Electrotechnische installaties:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle onderdelen van de elektrotechnische installaties moeten van een gangbaar en goed verkrijgbaar standaardtype zijn. Leveranciers moeten garanderen dat reserveonderdelen voor een periode van [WAARDE] jaar verkrijgbaar zijn - Het aantal aansluitingen (wandcontactdozen, lichtpunten) wordt aangebracht conform de basisnorm NEN 1010 en NPR 531. De hoeveelheid lichtpunten en wandcontactdozen volgens blad 51 van de NPR 5310 eenvoudig - Montagehoogten: wcd's verblijfsruimten: [HOOGTE] meter + vloer (behoudens ter plaatse van het aanrecht) en overige aansluitingen [HOOGTE] meter + vloer - Alle wcd's voorzien van een insteekbeveiliging en geaard - Alle ledige leidingen voorzien van een geleidraad - Haakse bochten en verschil in diameter in ledige leiding is niet toegestaan - ([INDIEN SPRAKE IS VAN MEERGEZINSWONING] Een kWh meter plaatsen t.b.v. het bepalen van het verbruik t.b.v. de algemene voorzieningen. Daarachter een extra tussenmeter plaatsen t.b.v. het verbruik van derden bijvoorbeeld in geval van onderhoud - Bliksembeveiliging: RI&E uitvoeren en indien nodig uitvoeren volgens NEN-EN-IEC 62305. <p><u>Riolering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De Opdrachtnemer het riool en het drainagesysteem aansluiten conform de aansluitverordening van de gemeente [GEMEENTENAAM]. Op de erfgrans een inspectieput voor eventuele werkzaamheden aanbrengen.

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
	Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw			
3.	Verwarmen woning	Aanwezig voorziening voor verwarming (BW/BB) KiB: 61A	Mogelijkheid tot aan-brengen verwarmings- toestel in een of meer verwarmde vertrekken levert adequate verwar- ming. Geen eisen aan voorziening. Te halen temperaturen minimaal volgens Huco ⁵⁰ : woonkamer ≥ 20C°; de badruimte ≥ 22C°; de keuken ≥ 15C° en de slaapkamers overige verblijfsruimten ≥ 12C°.	CV aanwezig/gesloten HR107 combiketel (volgens geldend contract) aansluiting op het warmtenet of minimaal gelijkwaardig. Temperatuureisen ⁵¹ : woonkamer ≥ 20C°; de badruimte ≥ 22C°; de keuken ≥ 20C°, gesloten keuken ≥ 20C°, slaapkamers ≥ 20C° (tenzij niet haalbaar dan 18C°), toilet ≥ 15C°, interne verkeersruimten ≥ 18C° en bergingen inpandig vorstvrij. Bij mutatie, vuilslang leveren, bijvullen op druk zetten, ontluchten en aanzetten. Gebruiksaanwijzing moet aanwezig zijn.		1,2,3 2,3 1,2,3	Warmteoplossing in overleg met de opdrachtgever (zie ook Warmtetransitievisie/wijkuitvoeringsplan). Let bij warmtenetaansluiting op aansluitvoorwaarden van warmteleverancier. Per woning een zo eenvoudig mogelijke individuele installatie toepassen met bemetering voor verwarming en warm tapwater (denk aan: intuïtieve bediening, geen kans op grote fouten en gemakkelijk te onderhouden). - Warmtesysteem: op basis van lage temperatuur verwarming. - - [INDIEN GEWENST] Verdelers voor de verwarmingsinstallatie alleen plaatsen in ruimten met een overige verblijfsfunctie (zoals trapkasten en dergelijke). Het plaatsen van een verdeler in verblijfsruimten, badruimten, verkeersruimte en toiletruimten is niet toegestaan (Let op voldoende ventilatiemogelijkheden i.v.m. warmteaccumulatie). - Elke verwarmingsinstallatie, inclusief optionele warmtepompinstallatie, moet worden onderworpen aan een kwaliteitskeuring. De keuring moet worden uitgevoerd door een KBI gecertificeerde beoordelaar. Van de keuring moet een certificaat worden overlegd. - Elke woning voorzien van een watermeter volgens opstellingseisen waterleidingwet. In het geval van collectieve warm water installaties in de individuele aansluiting warm water een op afstand uitleesbare watermeter leveren en monteren onder tussenplaatsing van twee kiwa gekeurde afsluiters, keerklep en hoeveelheidsregelaar van 6 liter/min.			
4.		Plaats verwarmingstoestel	Geen eisen	Zolder, overloop ⁵² , keuken of binnenbergruimte. Zo dicht mogelijk bij keuken en badkamer (afvoer bij voorkeur via dak naar buiten).		3	Besluit bouwwerken leefomgeving Zie norm bestaande bouw			
5.		Verwarmings- elementen, kranen en leidingen	Geen eisen	Voldoende verwarmingselementen om genoemde temperatuureisen in de ruimten te kunnen halen. Verwarmingselement in badkamer aluminium uitvoering! Als noodzakelijk ivm bijv. behalen minimale temperatuur: Handdoekradiator, geschikt voor natte ruimten met lange levensduur. Indien elektrisch: Let op instructie m.b.t. stroomverbruik. Thermostaat aan de onderzijde.		2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving			

⁵⁰ Op basis van de rond 1960 geldende normering

⁵¹ Temperatuureisen verblijfsruimten seniorenwoningen: ≥ 22C°.

⁵² Bij zolder zorgen voor beloopbaarheid naar opstelplaats en bij overloop zorgen voor veilige bereikbaarheid (bijv plaat over trapgat) ivm veilig kunnen uitvoeren van onderhoud aan ketel. Indien niet veilig bereikbaar te maken dan ketel verplaatsen.

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
6.		Regelbaarheid temperatuur per vertrek (BW) KiB: 61B	Geen eisen	Indien CV dan aanwezigheid radiatorcranken (geheel open en dicht kunnen draaien). Thermostaat in de woonkamer toepassen (m.u.v. stadsverwarming en collectieve installaties – in die complexen wel zorgen voor temperatuur aanduiding woonkamer). Bij noodzaak vervanging ketels, afgiftesets en/of radiatoren dan direct toepassen met thermostatische radiatorkraan in elke verblijfsruimte (conform Bouwbesluit maart 2020).	1,2,3 1 3	De bewoner moet in staat zijn per kamer de temperatuur te kunnen beïnvloeden (bijvoorbeeld met thermostatische radiatorknoppen, afh. Van het warmteafgiftesysteem). De bewoner moet vanuit één centraal punt in de woning invloed kunnen uitoefenen op de temperatuur in de woning. De bewoner moet in staat zijn de temperatuur per graad Celsius aan te passen (bijvoorbeeld via een thermostaat).				
7.	Warm tapwater in woning	Aanwezigheid voor- ziening warm tapwater (BB) KiB: 64A	Aansluitmogelijkhe den geiser of boiler.	Cv-installatie HR-combiketel (volgens geldend contract) of middels warmtenet. Geisers verwijderen en cv-installatie plaatsen. Zonodig afdwingen via de rechter. Geen leaseconstructies m.b.t. tenzij goede vastlegging vastgoed informatie/beheersafspraken.	3 1,2,3 3	Geen close-in boiler toepassen. [INDIEN GEWENST ZONNEBOILER] Bij toepassing van een zonneboiler gelden de volgende eisen: - De zonneboiler moet zodanig zijn geconstrueerd dat enerzijds het koude water kan worden verwarmd door de (optionele) warmtepomp en anderzijds door de zonnecollector via een separate dubbelwandige (beveiligde) warmtewisselaar in het boilerreservoir. - De circulatiepomp bij de zonneboiler moet voldoen aan EU-energielabel [WAARDE][BIJVOORBEELD:] A; Energie Efficiency Index < 0,17. - [INDIEN GEWENST] De zonneboilerregelaar moet zijn voorzien van een instelbare anti-pendelvoorziening (< 2 minuten) en een pomp-nadraaibesturing. - Leidingen en kabeldoorvoer naar binnen met een duurzame water en winddichte doorvoeringsconstructie uitvoeren, die niet door de temperatuur in de leidingen kan vervormen en/of lek raken. - Bevriezingschade aan de zonnecollector(en) en leidingen, buiten of binnen is ontoelaatbaar. - De regelingen van het verwarmingsstelsel, zonneboiler en warmtepomp dienen op elkaar te zijn afgestemd. - Het leidingstelsel moet geschikt zijn voor hoge temperaturen > 100°C en moet voorzien zijn van de nodige ontluchtingspunten, veiligheidsvoorzieningen, glycol vulpunt, goede thermische isolatie (buiten weersbestendig afgewerkt met aluminium beplating), en dergelijke. - De zonneboiler moet voor oplevering worden onderworpen aan een grondige veiligheidsmeting en afstelling, dichtheidstest en meting van drukken en temperaturen. Hiervan moet een rapport worden overlegd. - Toepassing van PVT panelen (combinatie warmte en elektriciteit overwegen in overleg met de opdrachtgever.				

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV		
	Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)		Aanpak	Norm nieuwbouw			
8.		Temperatuur en capaciteit warm tapwater (BW) KIB: 64A	In geval van een indivi- duele of collectieve tapwatervoorzienin g dan temperatuur water $\geq 60C^\circ$. Geen capaciteitseis.	Uitstroom snelheid warm tapwater: ≥ 6 liter water van $60 C^\circ$ (is oude CW3) tenzij CW4 aanwezig.				3	Besluit bouwwerken leefomgeving CW4		
9.	Lood verontreiniging	Veilig/gezondheid: (BW en EG- Drinkwaterrichtlijn 80/778/EEG 1997). KIB: 63C	Inpandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een loodverontreiniging van < 10 microgram per liter leidingwater ⁵³ . Dit betekent alle aangetroffen loden waterleidingen geheel verwijderen. Loden waterleidingen zijn overigens waar aangetroffen al gesaneerd. In geval van twijfel of zorgen bij bewoners laat Trivire onderzoek doen.					2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving		

⁵³ Wettelijke eis is < 10 microgram lood per liter. Drinkwaterrichtlijn (80/778/EEG) uit 1997 verplicht verhuurders om voor 2012 alle loden leidingen uit woningen te verwijderen! Wettelijke eis wordt mogelijk in 2022 aangescherpt naar 5 microgram!

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
	Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw			
10	Ventilatie in woning	Functioneren ventilatie (BW/BB) KiB: 59	Minimaal natuurlijke ventilatie. Capaciteit is per verblijfruimte en voor keuken, toilet en badkamer per ruimte gespecificeerd! (bij WTW-installaties eisen aanhouden gesteld door leverancier). Reinigen kanalen volgens schoonmaakbestek. <u>Bij inpanidige douche</u> in woning een MV installatie aanbrengen met nadraaitijd (afzuiging mechanisch vochtgestuurde sensor/toevoer natuurlijk). Zie verder onder badkamer!			1,2,3 2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving Ter voorkoming van koudeval Voorkeur voor WTW (i.v.m. voorkeur voor lage temperatuurverwarming vanuit het oogpunt van energieverbruik). Met mogelijkheid van te openen ramen zonder roosters. Aandachtspunten (details afh. van systeem): -Leg bewoners uit hoe de ventilatie werkt en hoe deze optimaal te benutten -Zorg voor lage lichtsnelheden in kanalen en bij ventielen. Dat voorkomt geluidsoverlast en tochtklachten. Hoe? Pas het aantal ventielen aan de benodigde ventilatiehoeveelheid aan. Niet alles door één ventiel. Hetzelfde geldt voor kanalen. Zorg ook voor voldoende afstand tussen toe- en afvoerventielen in verband met kortsluiting -Isoleer de centrale unit en aansluitstukken van toe- en afvoerkanalen. Laat ook eens in de paar jaar ventilatoren controleren op disbalans. Dit voorkomt geluidsoverlast -Kies voor een unit met bypass. In de zomer kan de bewoner de warmteterugwinning dan uitschakelen. De woning koelt beter af -Plaats de bediening in de badkamer en keuken. In de keuken een aparte schakelaar voor de wasemkap (indien van toepassing). - Woonkamer en hoofdslaapkamer o.b.v. co2 sensor). En vochtvochtsensor in badkamer. - Bediening bij voorkeur vast en bedraad i.p.v. afstandsbedieningen. -Vervang regelmatig luchtfilters. - Afzuigpunten minimaal in: keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine/technische ruimte. Schoonmaak filter/rooster (incl. vervangen kleine verbruiksmiddelen) is de verantwoordelijkheid van de huurder. (Trivire verstrekt periodiek nieuwe filters).			
11	Opstelruimte en voorzieningen voor wasmachine	Aanwezigheid en plaats Wasmachine (BB) KiB: 68A	In woning. Plaatsing in binnenberging/kast/-zolder, doucheruimte ⁵⁴ of keuken (bij voorkeur in binnenberging/-kast/zolder of keuken tenzij het niet anders kan). Indien past in werkzaamheden en mogelijk wasdroger-opstelplaats creëren.			1,2,3 2,3	In elke woning dient (in binnenberging) een opstelplaats voor wasmachine en droger aanwezig te zijn incl. de benodigde aansluitingen. Afvoerventiel in ruimte			

⁵⁴ Afhankelijk van afstand indien nodig scherm tussen plaatsen!

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
	Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw			
12		Aanwezigheid elektra en water aan- en afvoer (BB) KiB: 68C	Elektra aansluiting geaard en water aan- en afvoer (geen extra groep; wel veiligheid geborgd – zie veiligheidskeuring elektra onder Onderhoudskwalitei t Woninginstallaties)	Idem klasse Regelgeving Aanvullend: Water aan- en afvoer. Elektra aansluiting geaard. Eén afzonderlijke groep voor de wasmachine/droger indien aangebracht door de corporatie. Vast elektrapunt (dubbele WCD geaard) toepassen (geen wisselschakelaar). Indien past in werkzaamheden en aanwezigheid droger-opstelplaats dan wasmachine en droger aansluiten op separate groep.		1,2,3 2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving Wasmachine- en drogeraansluiting op een aparte groep aansluiten.			
13		Ventilatie (BW/BB) KiB: 59	Aanvoer en afvoer ventilatielucht $\geq 25 \text{ m}^3/\text{h}$ (= $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ via roosters, kleppen of MV-ventielen (10 cm^2 per dm^3/sec ofwel $7 \times 10 = 70 \text{ cm}^2$))			1,2,3	Besluit bouwwerken leefomgeving			
14	Verlichting						De lichtinstallatie moet voldoen aan de NEN 1010 in termen van elektrische veiligheid en de omvang van voorzieningen.			
15	Communicatie- en beveiligingsinstall aties						De meterkast in de woning(en) dient voorzien te zijn van: - een aansluiting voor IS/RA / COAX / Glasvezel; - [BIJVOORBEELD:] een dubbele wandcontactdoos; - watermeter - elektrameter. [INDIEN GEWENST] De meterkast is voldoende ruim genoeg en geschikt voor (zorg)Domotica-installaties (patchpaneel van 8-12 aansluitingen). - In de [RUIMTE(N)] van de woning(en) een ledige leiding vanuit de meterkast voor kabel/CAI en een loze leiding voor telefoon aanbrengen. - Ledige leidingen aanbrengen ten behoeve van het veilig en beschermd opstellen van opname apparatuur, zoals cameratoezicht, bij alle algemene entree's. (Veiligheidssystemen bedraden, nooit draadloos). Buisleidingen uitvoeren in slagvaste buis 16mm, voorzien van een geleidedraad op de posities die op de tekeningen staan aangegeven.			

16	Binnenriolering			<ul style="list-style-type: none"> - Standleidingen in schachten en of rioleringsleidingen in verlaagd plafonds (hoogbouw) uitvoeren in PE. Alternatief is PVC en vervolgens isoleren met Loodfolie. (Leidingwerk toepassen met sterke geluidsisolatie minimaal -20 db of afstemd op de toepassing.) - Binnenriolering uitvoeren in PE met uitzondering van leidingen in de grond. Alle instortleidingen en eventuele standleidingen alsmede leidingen in de kruipruimte uitvoeren in PE van het fabrikaat: Geberit. - Putten en vloerputten uitvoeren met een groot waterslot van minimaal 6 cm met stalen rooster. - Als er PVC toegepast word. Instortleidingen en weggewerkte PVC leidingen uitvoeren met lijmverbindingen. Alle leidingen in de kruipruimte (liggend) en in het terrein uitvoeren in demontabel/flexibel systeem (rubbermachet verbinding). - Op vooraf aangegeven plaatsen minimaal 1 per woning een inspectiestuk plaatsen. - Als aanvulling op de normen genoemd in NEN en NPR dient elke (stand)leiding te worden doorgetrokken naar buiten (bovendaks) in dezelfde grootste diameter voor een correcte be- en ontluchtingsmogelijkheid van de gehele installatie. Op de bovenste verdieping (zonder extra aansluitingen) en indien de mogelijkheid bestaat om de ont-beluchting recht (zonder bochten) uit te voeren mag de buis met 1 diameter worden verkleind. - Op alle plaatsen waar een open verbinding tussen riolering en omgeving kan ontstaan of noodzakelijk is een stankafsluiter aanbrengen. - Indien de hoofdriolering van de gemeente nog niet gescheiden is dan nog steeds de rioleringen gescheiden door de voortuin afvoeren en pas 0,5 m in het trottoir koppelen. Zodoende hoeven de bewoners de voortuin niet compleet overhoop te gooien bij rioolvervanging van de gemeente. - Bij huisaansluitingen waar grondzetting wordt verwacht een polderstuk net achter de fundering toepassen (flexibel aansluitstuk). Dekking is minimaal 600mm ivm bevrozing. - Bedrijfsruimten en woningen altijd apart aansluiten op het gemeentelijk riool. - Verticale (stand)leidingen en liggende leidingen beugels volgens de voorschriften (aantallen, h.o.h. afstanden en afschotten) - Bij bedrijfsruimten waar men Horeca verwacht voorbereidingen treffen voor een vetvangput. De levering en montage van de vetvangput zelf is niet voor Trivire maar voor de huurder. - In de containerruimte en algemene ruimten (tenzij vloerbedekking) een rvs-schrobputje plaatsen. - In de badkamer en toilet de riolering aansluitingen vanuit de wand en niet vanuit de vloer. - In de gootsteenkast een mogelijkheid maken om de afvoer van de vaatwasser op aan te sluiten. - Bij oplevering levert de aannemer een revisietekening aan.
17	Zonnestroom			<p>Indien zonnepanelen worden toegepast, gelden de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonnestroomconcept past in..... - Bij toepassing van een zonnestroomconcept dient een realistische opbrengstberekening te worden gemaakt met een becijfering van de jaarlijks te verwachten kWh-opbrengst, respectievelijk de besparing op CO2 en op energieverbruik en energielasten ten opzichte van de

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
										<p>conventionele elektriciteitsvoorziening. (Onderzoek ook of netcongestie op deze locatie aan de orde is of een risico vormt.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij het plaatsen van PV-panelen: Het minimaal aantal te plaatsen PV-panelen (zwart) per VHE is 6 stuks. (merk/type afstemmen met opdrachtgever i.v.m. onderhoud/monitoring e.d.) - Type systeem afstemmen met Trivire in verband met bijvoorbeeld mogelijke monitoring t.b.v. beheer op afstand door Trivire of derden. - De net gekoppelde zonnestroominstallatie bestaat uit onder een lage hoek geplaatste zonnepanelen, die met bekabeling verbonden zijn aan een centrale omvormerunit. Deze omvormerunit voedt de zonnestroom in het eigen elektriciteitsnet via een kabel naar een aparte groep in de verdeelkast. - Toegang en veiligheidsvoorzieningen op het dak dienen te worden aangebracht ten behoeve van periodieke onderhouds- en inspectiewerkzaamheden aan de zonnestroominstallatie. - Op een plat dak moeten de panelen ordelijk in de aangegeven rijen trillingvrij worden gemonteerd op solide, stormvaste aluminium bevestigingsconstructies. De constructies dienen te zijn ontwikkeld voor een zodanige hellinghoek, dat zij niet boven de dakrand uitsteken en dat zij voldoen aan de gemeentelijke regelgeving. - De gehele constructie van panelen en bevestigingen en bekabelingen mag onder geen beding binnen of buiten geluidoverlast ten gevolge van trillingen of luchtgeluid veroorzaken. Fluitend windgeluid is onacceptabel. - De panelen moeten worden aangesloten op een of meerdere centrale omvormers; deze omvormer(s) plaatsen in een waterdichte schakelkast (ZSK), [INDIEN SPRAKE IS VAN MEERGEZINSWONING] die is gesitueerd op het dak. De schakelkast(en) dienen stormvast te worden geplaatst. - De zonnepanelen moeten onderling en in groepen met de omvormer(s) worden verbonden door middel van een speciale solar-bekabeling. - Elk paneel moet worden gecodeerd en er moet op basis van die codering een volledig bekabelingsschema worden opgesteld. - In de verdeelkast moet een digitale kW/kWh-meter worden aangebracht ten behoeve van de invoeding van de zonnestroominstallatie. De meter moet worden voorzien van een M-bus uitgang met interface voor draadloze datalogging. De interface dient geschikt voor koppeling aan een optioneel energiedisplay.

Uitrustingsniveau Woninginstallaties		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Sch oon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimt e- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
18	Geluidseisen									<p>Geluid ten gevolge van installaties in de woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het geluid ten gevolge van installaties, zoals de voorziening voor verwarming, warmtapwaterbereiding en ventilatie (Lj;A) in een verblijfsgebied mag niet hoger zijn dan [GELUIDSNIVEAU] dB(A). - Voor ventilatie geldt dat de geluidproductie (Lj;A) niet hoger mag zijn dan [GELUIDSNIVEAU] dB(A) wanneer de ventilatorstand de wettelijk voorgeschreven ventilatiecapaciteit realiseert. - Ongeacht de geldende geluidshindereisen in de Wet Milieubeheer mag het geluid ten gevolge van de installaties buiten de woning (vanuit luchtinname- en -afblaaspunten, apparatuur en dergelijke) op balkons, terrassen en in tuinen niet hoorbaar zijn. De (nachtelijke) natuurlijke stilte mag niet worden verstoord. - Ter controle van de geluidisolatie tussen woningen, de gevelgeluidwering en het installatiegeluid, is een geluidmeting vereist. Deze moet door de Opdrachtnemer worden uitgevoerd en gerapporteerd kort voor de oplevering.

Onderhoudskwaliteit Woninginstallaties (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/ functie	Schoon	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)		*eisen gelden voor beheerfase!				
		De veiligheidskeuringen worden uitgevoerd door Trivire							

Onderhoudskwaliteit Woninginstallaties (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie- label	Veilig	Heel/ functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!					
1. Installatieveiligheid <u>elektrische</u> installatie	Installatieveiligheid (conform richtlijnen bestaande installaties) KiB: 54/55/57/58 Installatieveiligheid elektrische installatie	<p>Veiligheid installatie is geregeld in de specialistische contracten die zijn afgesloten: Lift, CV, WW (legionella), MV/WTW, open verbrandingstoestellen e.d.</p> <p>Bij mutatie veiligheidskeuring uitvoeren. Huidig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cv-installatie op druk nakijken daarna wanneer nodig vullen/ontluchten. - Alle kranen nazien en werkend maken (niet vervangen). - Electra gehele woning nazien/vastzetten (niet vervangen). - Batterij van rook-/koolmonoxidemelders vervangen (alleen als deze niet werken, rookmelders ouder dan 8 jaar altijd vervangen). - Rookmelder indien niet aanwezig, altijd plaatsen tussen slaapkamer en voordeur. - Gas- en elektrakeuring uitvoeren. - Gevel- en MV ventilatioosters schoonmaken/werkend maken (niet vervangen). - Hoog- of laaghangend reservoir controleren, afstellen en werkend maken. - Inspectie stalen gasleidingen (afpersen en visueel controleren). <p>Inspectiegegevens centraal verzamelen t.b.v. analyse op complexniveau.</p> <p>Op termijn in overleg herzien en (meer) conform NTA 8025 inrichten.</p>						
2. Installatieveiligheid <u>gas</u> installatie	Installatieveiligheid KiB: 61/63 Installatieveiligheid gasinstallatie							
3. Mechanische Ventilatie/natuurlijk	Installatienorm							
4. Rookmelders	Installatienorm							
		<p>Bij investeringsprojecten eveneens een veiligheidskeuring uitvoeren. Bij werkzaamheden aan de gasinstallatie deze in ieder geval afpersen. Overige keuringsaspecten zijn afhankelijk van de aanpak⁵⁵ en het risicoprofiel van de doelgroep.</p> <p>Bij vervanging daken dak-partners letten op juiste aansluiting RGA.</p>						

⁵⁵ Bijvoorbeeld naar gasloos dan aanpassingen in meterkast etc.

6. Woningtoegang, gang, hal/overloop, binnenberging en kelder

Uitrustingsniveau Woningtoegang, hal/ overloop, binnenberging en kelder		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/ functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm nieuwbouw				
1.	Buitendeuren en opstelruimte (voor deur, achter deur, tuin-/balkondeur)	Functie: Verharding bij deur (gebruikskwaliteit)	Geen eisen	Woningen hebben een verhard toegangspad naar de voor deur ≥ 2 tegels breed ($2*30$ of $1*60$ cm). Verharding achter deur naar straat/achterpad minimaal door staptegels ($\geq 60x40$ cm). Indien berging in achtertuin dan minimaal bereikbaar via staptegels.	3	Zie norm bestaande bouw Ook opstelruimte voor vuilcontainers bereikbaar via Aaneengesloten verharding met opsluitbanden.				
2.	Belinstallatie Voorziening woningtoegang	Functie/Toekomstwaarde: Soort belinstallatie en compleetheid en werking	Werkend belsysteem (EGW: mag ook drukker/-klopper of anderszins)	Elektrische beldrukker, bel en trafo. Uitzondering wordt gemaakt voor monumenten. MGW: bij projectmatige aanpak minimaal belinstallatie/intercom (met voorziening spreek-/luisterverbinding in woning en algemene toegangsruimte (m.u.v. beneden/bovenwoningen).	1,3 3	In de entreehal een belinstallatie aanbrengen met een belschakelaar ter plaatse van de voor deur en een schel in de hal. De plaatsing van de belschakelaar op een hoogte van [HOOGTE] meter vanaf de vloer plaatsen. Nabij de voor deur een deurbel realiseren op hoogte [HOOGTE]mm boven vloer en op een positie van [WAARDE]mm uit een [POSITIE][BIJVOORBEELD:] binnenhoek aanbrengen.				
3.	Brievenbus werkend	Functie: Compleet en functionerend	Brievenbus en klep compleet en functionerend. *Bij mutatie en planmatig onderhoud: controleren op aanwezigheid. Alleen bij twijfel controle op functioneren!		1,3	Besluit bouwwerken leefomgeving				
4.	Kruipluik en kruipruimte	Functie: Aanwezigheid	Als leidingen aanwezig in kruipruimte dan dient een kruipluik aanwezig te zijn. Bij voorkeur in de hal. Indien niet mogelijk dan op de plek van de installaties. Indien vloer geïsoleerd is dan ook een geïsoleerd kruipluik aanbrengen. Kruipruimte vrij van puin.		3	Besluit bouwwerken leefomgeving Zie norm bestaande bouw				
5.	Trappen en leuning binnen	Functie en veilig: Leuning langs trap (BB)	Trap naar verdiepingen ten minste aan 1 kant leuning tussen 60 en 100 cm boven tredevlak.		1,3	Besluit bouwwerken leefomgeving				
6.	Balustrades trapgat binnen	Functie en veilig: Balustrade/leuning (BB)	Bij trapgat is balustrade/hekwerk aanwezig met een hoogte van tenminste 90 cm. De balustrade heeft geen openingen die groter zijn dan 20 cm. Voor zolders met vlizotrap zie eisen hoofdstuk 8!		1,3	Besluit bouwwerken leefomgeving				
7.	Schakelaar/-lichtpunt en WCD's	Aanwezigheid lichtpunt/ schakelaar en WCD in gang/hal/overloop	Geen eisen	1 lichtpunt/(wissel-/kruis)schakelaar + 1 WCD per verdieping.	1,3	Zie norm bestaande bouw				
		Aanwezigheid lichtpunt/ schakelaar en WCD in binnenberging (kast, zolder, kelder, begaanbare vloering)	Geen eisen	1 lichtpunt + 1 WCD.	1,3	Zie norm bestaande bouw				

8.	Vloeren en vloerafwerking (in de woning/berging)			<p>De vloerafwerking moet eenvoudig te onderhouden zijn (reinigbaarheid, zo weinig mogelijk verschillende materialen, zo min mogelijk dorpels).</p> <p>Ter plaatse van natte gedeelten een antislip/waterbestendige/roestvrij/waterafstotend/aflopende vloerafwerking realiseren.</p> <p>De vloerafwerking moet antistatisch zijn.</p> <p>De vlakheid van vloeren is minimaal klasse 3 (NEN 2747).</p> <p>Algemene ruimten uitgevoerd met plint, tegelplint.</p> <p>Geen anhydriet dekvloer t.p.v. natte ruimten (wel zandcementvloer). Bij toepassing van tegelwerk, linoleum of vloerbedekking: opschuren om hechting te krijgen. Als vloerverwarming wordt toegepast, moet het opstookprotocol voor oplevering te zijn uitgevoerd.</p>
9.	Binnenwanden			<p>Algemene ruimten:</p> <ul style="list-style-type: none"> -De binnenwanden van de algemene ruimten afwerken met duurzame, stootvaste en onderhoudsarme materialen, die goed schoon te maken zijn. -Binnenwanden van de berging in een appartementengebouw mogen niet snel beschadigen en moeten stootvast en onderhoudsarm zijn.
10	Plafonds			<p>De plafonds (entree, trappenhuizen) voorzien van spuitwerk of glad stucwerk, houtwolcement of akoestisch materiaal. (Denk aan brand/onderhoud/geluid/nagalm.)</p>
)*Verwarming/radiatoren – zie onder hoofdstuk 5 Woninginstallaties				

*Voor onderhoudskwaliteit zie Woning Algemeen (hoofdstuk 4) en Woninginstallaties (hoofdstuk 5).

***Voor overzicht prestatie-eisen verwijzen we naar tabblad 5 Woningtoegang, gang, hal/overloop in het Excelbestand 'Prestatie-eisen voor exterieur (gevel en dak), Algemene ruimten Trivire'.**

7. Woonkamer

Uitrustingsniveau Woonkamer		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak				
1. Schakelaar/ lichtpunt en WCD's	Aanwezigheid lichtpunt/ schakelaar en WCD. KiB: 54	Minimaal 1 lichtpunt en 1 WCD (geen eis vanuit regelgeving)	Minimaal 1 lichtpunt. Tenminste 2 WCD. Bij aanpak in onbewoonde staat het aantal lichtpunten en WCD conform de NEN1010 hanteren.		1	3			
2. Ventilatievoor- ziening woonkamer	Aanwezigheid (natuurlijk of MV) Veiligheid/gezondheid (BB/BW) KiB: 28A/28C	Minimaal indirecte ventilatie (toe verse lucht) via andere verblijfsruimte of verkeersruimte	Minimaal directe ventilatie toevoer via gevel (klep, rooster of anderszins).		1,2,3				
3. Ventilatiecapaciteit woonkamer	Capaciteit ventilatie (BB/BW) KiB: 59	Capaciteit: luchttoevoer en -afvoer $\geq 0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlak. Bij een woonkamer van 30 m^2 dus $21 \text{ dm}^3/\text{sec}$ (10 cm^2 per dm^3/sec ofwel $0,7 \times 30 \times 10 = 210$ cm^2).			1,2,3				
*Verwarming/radiatoren – zie onder hoofdstuk 5 Woninginstallaties									

*Voor onderhoudskwaliteit zie Woning Algemeen (hoofdstuk 4) en Woninginstallaties (hoofdstuk 5).

8. Slaapkamer(s) en zolder

	Uitrustingsniveau Slaapkamer(s)/zolder	Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
	Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak			
Slaapkamer(s) en zolder (als verblijfsruimte)									
1.	Schakelaar/ lichtpunt en WCD's slaapkamer(s)	Aanwezigheid lichtpunt/ schakelaar en WCD. KiB: 54	Minimaal 1 lichtpunt en 1 WCD (geen eis vanuit regelgeving)	Minimaal 1 lichtpunt. Tenminste 1 WCD. Bij projectmatige aanpak/investering (in onbewoonde staat) het aantal lichtpunten en WCD conform PvE Nieuwbouw.		1 3			
2.	Ventilatievoor- ziening slaap- kamer(s)	Aanwezigheid (natuurlijk of MV) Veiligheid/gezondheid (BB/BW) KiB: 28A/28C	Minimaal indirecte ventilatie (toe en afvoer verse lucht) via andere verblijfsruimte of verkeersruimte	Minimaal directe ventilatie toevoer via gevel (klep, rooster of anderszins).		1,2,3			
3.	Ventilatiecapaciteit slaapkamer(s)	Capaciteit ventilatie (BB/BW) KiB: 59	Capaciteit: luchttoevoer en -afvoer $\geq 0,7$ dm ³ /s per m ² vloeroppervlak. Bij een slaapkamer van 10 m ² dus 7 dm ³ /sec (10 cm ² per dm ³ /sec ofwel $0,7 \times 10 \times 10 = 70$ cm ²).			1,2,3			
Zolder (als verblijfsruimte) – voldoen aan eisen slaapkamer(s) en aanvullend:									
4.	Daglichttoetreding zolderruimte	Functioneel: bruikbaarheid	Daglichttoetreding door middel van dakraam of dakkapel. In combinatie met directe ventilatie genoemd onder 3.			1,3			
5.	Bereikbaarheid zolder	Functioneel: Bereikbaarheid zolder	Vaste trap. Indien wasmachine opstelling dan extra eisen – zie Uitrustingsniveau Woninginstallaties in hoofdstuk 5.			1,3			
6.	Beloopbaarheid zolder	Functioneel: Beloopbaarheid zolder	Beloopbare vloer.			1,3			
Zolder (geen verblijfsruimte):									
7.	Bereikbaarheid zolder	Functioneel: Bereikbaarheid zolder	Vlizotrap in geval berging en cv-ruimte. Traphek rondom trapgat, indien installatie nabij trapgat is geplaatst. Indien wasmachine opstelling dan extra eisen – zie Uitrustingsniveau Woninginstallaties in hoofdstuk 5.			1,3			
8.	Beloopbaarheid en minimale hoogte zolder	Functioneel: Beloopbaarheid zolder	Beloopbare vloer voor delen naar Cv-ketel en/of wasmachine. In geval plaatsing cv- ketel geldt een minimale hoogte van 150 cm (om onderhoudswerkzaamheden te kunnen uitvoeren).			1,3			
9.	Schakelaar/ lichtpunt en WCD's	Aanwezigheid lichtpunt/schakelaar en WCD Functie	Conform hoofdstuk 6 (binnenberging: minimaal 1 lichtpunt en 1 WCD).			1,3			

*Voor onderhoudskwaliteit zie Woning Algemeen (hoofdstuk 4) en Woninginstallaties (hoofdstuk 5).

9. Privé buitenruimte (tuin, balkon) en buitenberging

Uitrustingsniveau Privé buitenruimte en buitenberging		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak	Norm Nieuwbouw				
1.	Afscheiding tuin duidelijk markeren	Aanwezigheid/functie: Minimale voorziening duiding tuin (BB)	Indien noodzakelijk i.v.m. erfaanduiding (bijvoorbeeld bij mutatie is schutting door vertrekkende bewoner verwijderd) minimaal perkoenpaaltjes met draad plaatsen (voor en achter) tuin. (zie tuinenbeleid t.b.v. onderhoudsverantwoordelijkheid)		1,3	- [INDIEN GEWENST] De buitenruimte moet volledige privacy te bieden voor de bewoners. Hierbij dient de buitenruimte niet (op termijn, denk aan klimop/beplanting die nog moet groeien) zichtbaar te zijn voor langslopend of op een hogere verdieping wonend publiek. - De buitenruimte dient middels [TYPE AFSCHEIDING] met een minimale hoogte van [WAARDE] meter te worden begrensd van de openbare weg. - [INDIEN GEWENST] De buitenruimte moet een directe zichtrelatie hebben met de [BINNENRUIMTE]. Tuinen woningen onderling scheiden door middel van paal en draad. Grenzend aan openbaar voorzien van afsluitbare poort.				
2.	Verharde buiten-ruimte i.g.v. tuin	Aanwezigheid/functie: Minimale voorziening bestrating i.g.v. tuin	Geen eisen	In het kader van klimaatadaptie wil Trivire met de bewoner werken aan 'groene' tuinen met zo min mogelijk verharding. Dit kan door het stellen van voorwaarden, het door Trivire aanbrengen van klimaatadaptieve maatregelen en/of verstrekken van informatie. Dit zal later worden uitgewerkt maar kan daar waar het een aandachtspunt al in de startnotitie worden meegenomen.	1,3 3	Zie Hst 6, tuinbeleid en functioneel programma van eisen.				
3.	Verhard looppad	Aanwezigheid/functie: Verhard looppad i.g.v. berging of achteruitgang	Geen eisen	Opstap vanuit de bovenkant begane grond vloer naar de bestrating in de tuin ten hoogste 22 cm. Zo niet dan overbruggen met bloktrede of tuin ophogen. Verharding achterdeur naar straat/achterpad minimaal door staptegels (≥ 60 x40 cm). Indien berging in achtertuin dan minimaal bereikbaar via staptegels.	1,3 1,3	Zie Hst 6. .				
4.	Plaats beplanting	Veilig: Plaats beplanting (BW)	Bomen ⁵⁶ moeten door bewoners minimaal 2 meter uit de gevel, erfgrans of bergingswand staan. Dit om te voorkomen dat wortels de fundering aantasten en bomen overlast veroorzaken. Het recht om de verwijdering van een boom in de verboden zone te eisen, verjaart na 20 jaren. Dat betekent dat wanneer een boom al 20 jaar in de verboden zone staat, de ene buurman niet meer mag eisen dat de boom in de tuin van de andere buurman wordt gerooid (bewijslast plicht bij de huurder van de tuin waarin de boom staat).		1,3	Zie norm bestaande bouw.				

⁵⁶ Definitie van een boom is een overblijvend houtig gewas met een stamdikte ≥ 10 cm en hoogte ≥ 3 m

5.	Hoogte bomen	Veilig en Gebruikskwaliteit tuin	Minimaal 2 meter uit de erfrens.	We erkennen de waarde van bomen t.b.v. een prettige leefomgeving (denk aan: biodiversiteit, schaduwwerking en uitstraling). Bestaande bomen die schade (kunnen) aanrichten aan het onroerend goed moeten worden onderhouden/gerooid om schade te voorkomen. Als een boom gerooid moet worden dan gaan we waar mogelijk uit van het principe 'Boom eruit (beter passende) boom erin.	1,3	Zie norm bestaande bouw.
6.	Buitenkraan	Aanwezigheid/functie: buitenkraan	Geen eisen	Geen eisen. Indien buitenkraan in de bouw aangebracht (of geaccepteerde ZAV) dan vorstbestendige uitvoering en/of aftappunt binnen.	1,3	Bij eengezinswoningen: Buitenkraan (vorstbestendig en binnen afsluitbaar (bij voorkeur in de meterkast en anders in keukenkastje) aanbrengen. Verder norm bestaande bouw.
7.	Buitenberging, garage (vast of los), box	Gebbruikskwaliteit en toekomstwaarde: Aanwezigheid en afmetingen	Geen eisen	Aanwezigheid van buitenberging, garage, via boxgang ontsloten berging en collectieve (fietsen)berging. Geen eisen aan afmeting.	1,3	Zie functioneel programma van eisen. De volgende onderdelen moet aanwezig zijn in de berging/kast van de woning(en): - één lichtpunt(en). - één dubbele wcd geaard. Deze wcd moet word aangesloten op de individuele meterkast van de woning.
8.		Veiligheid: Afsluitbaarheid	Geen eisen	Indien aanwezig dan afsluitbaar.	1,3	
9.		Gebbruikskwaliteit: Schakelaars en WCD's	Geen eisen	Gelijk aan binnenberging (1 lichtpunt en waar mogelijk 1 WCD ⁵⁷).	1,3	
10	Buitenverlichting					Bij appartementen en eengezinswoningen bij alle woningen aan de voor- en achtergevel een buitenlichtpunt aanbrengen.

⁵⁷ Bij mutatie gaan we niet iedere buitenberging, garage, via boxgang ontsloten berging en collectieve (fietsen)berging voorzien van WCD (hoge kosten!). Wel kunnen we kijken naar mogelijkheden voor een collectieve voorzieningen (via sleutel en betalen voor gebruik).

Onderhoudskwaliteit Privé buitenruimte en buitenberging (bestaande bouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!					
1. Ernstige verzakking tuin en bestrating tegengaan	Veilig: Ernstige verzakking tegengaan (BW)	Indien grondverzakking zorgt voor gevaarlijke situaties (gaten door weglopen grond onder fundering e.d.) dan tuin bij mutatie ophogen. Praktijk Trivire: gedurende bewoning, bij verzakking wordt tuingrond/zand aan bewoners beschikbaar gesteld. Maximaal 1 keer per jaar, 2 m3 gratis bij lidmaatschap serviceabonnement. Indien veiligheid in geding is dan wordt sowieso geleverd).						
2. Voldoende afvoer en/of buffering regenwater	Heel/functioneel: Balkon en terras bruikbaar (BW)	Voorkomen dat balkon of tuinterras voor lange tijd onbruikbaar zijn door het erop aanwezige regenwater. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als er langdurige poelvorming optreedt over een kwart of meer van de oppervlakte van de tuin.						
3. Veilig functioneren schuttingen	Veilig: Geen valgevaar hoge schuttingen (BW)	Omvалgevaar (erf)afscheidingsen $\geq 1,35$ m wordt door Huco (ongeacht het materiaal) als gevaarlijk beschouwd (zie ook 4.)						
4. Onderhoud van tuin en inrichting	Heel/functie: Staat van onderhoud (BW)	Tuin en inrichting moet in goede staat worden onderhouden en schoon door de vertrekkende huurder worden opgeleverd. Denk daarbij aan het onderhouden van erfafscheidingsen inclusief vervangen kapotte planken en delen van de erfafscheiding, het rechtzetten en rechthouden van palen en schuttingen, het schilderwerk (verven/beitsen), verwijderen van vuil, vervangen van kapotte tegels e.d. (bij mutatie hierop letten = volgens BW onderhoudsplicht huurder!).						
5. Onderhoud beplanting	Heel/functie: Staat van onderhoud (BW)	Bomen moeten in goede conditie verkeren (visueel inspecteren). Beplanting en bomen moeten in goede staat worden onderhouden. Denk daarbij aan maaien van gras, snoeien van bomen, struiken, heggen en hagen, onkruid wieden e.d. Beplanting mag geen overlast veroorzaken aan omwonenden. Bomen mogen geen gevaar of ernstige hinder (te veel schaduw, vallende bladeren, licht) opleveren (bij mutatie hierop letten = volgens BW is snoeien onderhoudsplicht van de huurder ook als er hoge kosten aan het snoeien verbonden zijn!). Geen klimplanten (als klimop, wilde wingerd e.d.) langs de gevel die schade brengen aan schilderwerk, voegwerk, metselwerk e.d. Indien aangetroffen bij mutatie dan laten verwijderen.						
6. Onderhoud beplanting vanuit veiligheid	Veiligheid Valgevaar en ernstige overlast (BW)	Als de veiligheid van mens en dreiging schade onroerend goed in geding is dan dient een boom te worden verwijderd/gekapt. Het verwijderen van een (omgewaaide) boom is volgens jurisprudentie geen klein dagelijks onderhoud en komt dus, mits de boom niet is geplaatst door de huurder zelf, ten laste van de corporatie. Gedacht kan daarbij worden aan een zieke boom, een gevaarlijke boom, een al omgevallen boom e.d. Als de huurder zelf het initiatief neemt om de boom te verwijderen omdat hij deze niet meer in de tuin wil, dan zijn de kosten gewoon voor rekening van de huurder. Voor verwijderen van een boom is in de meeste gemeenten een kapvergunning nodig. De aanvraag dient in veel gemeenten via de eigenaar van de grond te verlopen. De kosten van de kapvergunning en verwijderen zijn voor rekening van de huurder tenzij door middel van natrekkingsrecht door de huurder kan worden aangetoond dat de boom er al stond ten tijde van het afsluiten van het huurcontract. Dit bijhouden op mutatieformulier en waar nodig foto's maken van inrichting tuin en bomen. Hout van gevelde bomen kan, mits veilig en in samenspraak met de lokale hovenier/gemeente, ter verrijking van de buurt worden gebruikt.						

10. Schil (gevel en dak)

Uitrustingsniveau Gevel en dak		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/ functie	Scho on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak bestaande bouw ⁵⁸	Norm Nieuwbouw				
1. Buitenwanden	Sterkte en monster					De binnenzijde van de buitenwanden moet voldoende mogelijkheden bieden voor de bevestiging van installatieonderdelen, vensterbanken, gordijnrails, et cetera, zonder dat een eventuele dampremmende laag van de buitenwand wordt doorbroken. Er moet een monster in de vorm van een proefmuur van het metselwerk en voegwerk van de buitenwand ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Trivire.				
2. Kozijnen en beglazing	Diverse					Het toepassen van veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 "Vlakglas voor gebouwen – Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas – Eisen". Algemene deuren voorzien van 'kijk'glas. Bergingsdeuren: Stompe deur in een houten kozijn. (Let op eisen politiekeurmerk.) Draai-kiepramen: Beslag met anti fout bediening en vastzetschaar van gerenommeerd merk. Alle deuren in de [RUIMTEN] voorzien van RVS hoekbescherming. hoogte minimaal? Voor- en achterdeurkozijnen voorzien van kunststeen dorpel/neuten, minimaal 100mm. Deurkozijnen in algemene ruimten voorzien kunststeen neuten, minimaal 100mm.				
3. Daken/hemelwater afvoer						Noodzakelijke overstortvoorzieningen integreren in het architectonische ontwerp. De dakbedekking op de platte daken moet een gegarandeerde levensduur van minimaal [25 JAAR] jaar te hebben en moet eenvoudig te vervangen zijn. Daktoegang en te onderhouden onderdelen zoals installaties: zoveel mogelijk binnen de zone waarvoor geen dakbeveiliging benodigd is. volgens voorschriften				

⁵⁸ 1 = Standaard mutatie (en reparatie voor het onderdeel waarop het reparatieverzoek betrekking heeft); 2 = Binnenpakket (BKT) en 3 = Planmatig onderhoud of investeringsingreep (PO/ingreep)

Uitrustingsniveau Gevel en dak		Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/ functie	Scho on	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak bestaande bouw ⁵⁸	Norm Nieuwbouw				
										<p>Een dak waar regelmatig inspectie/onderhoud gepleegd voorzien van dakbeveiliging volgens de geldende regelgeving.</p> <p>Diverse algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afvoergoot, afwatering van de woning af. - Noodoverstort/stadsuitloop: uit 1 stuk door de gevel, Lood, min. NHL20. - Denk aan mogelijkheden van hergebruik en waterbuffering in het kader van klimaatadaptatie. - Gebruik maken van drukvaste isolatiematerialen om gebruik van het dak in de toekomst mogelijk te maken. - Uitvoerende partij moet werken volgens de nationale beoordelingsrichtlijn BRL 4702. (proces dakdekken) - Aluminium afdekprofiel toepassen (gemoffeld). Als een afdekprofiel niet kan dan een enkeltrim toepassen. - Bij een uitloop van een HWA op een platdak: HWA voorzien van 2 x 45° bocht + spuitegel toepassen. - Dakluik: Per dakvlak een degelijke daktoetreding toepassen. Slot afstemmen op sluitplan. - Dakafvoeren: Loodvervangers/RVS. (Uit 1 stuk door de gevel.) l.v.m. werking voorkeur voor loodvervangers. - Dakafvoeren en goten voorzien van bladkorf(rooster) op bladgevoelige plaatsen, uitvoeren gegalvaniseerd staal. - Hemelwaterafvoeren (openbaar terrein/breukgevoelige plaatsen) tot minimaal 2,3 meter boven maaiveld: thermisch verzinkt staal. - Hemelwaterafvoeren van bergingen aan tuinzijde aanbrengen incl. een schuimmof (boven maaiveld). - Balkonafvoer van hardlood met demontabel rooster.

Bouwdeel & functie	Functieveld	Functionele kwaliteit	Prestatie-eis			Norm	Toelichting gekozen klasse binnen Norm
			Prestatie indicator	Vereist na realisatie activiteit	Vereist in beheerperiode		
Buitenwanden constructief en niet constructief; Scheiding van binnen-/buitenruimte (akoestisch-beveiligend-klimatologisch- visueel) draagconstructie van het gebouw	Veiligheid; ondergrond technisch	Metselw erk, scheurvorming, losse stenen en pleisterw erk	Schade <u>gevel metselw erk</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 1	16b	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 1: <5% van het oppervlak (incidenteel). Geen losse stenen
		Betonnen delen, scheurvorming, betonschade, losse delen	Schade <u>gevel betonw erk</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 1	16b	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 1: <5% van het oppervlak (incidenteel)
		Houten delen, Hourot, scheurvorming en delaminate	Schade <u>houten gevels</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	90% Klasse 0, 5% Klasse 1 en 5% Klasse 2	21b	Klasse 0: Geen hourot Klasse 1: Reparatie ≤ 10 cm2 Klasse 2: Reparatie 10-25 cm2
		Metalen delen, corrosie, scheurvorming	Schade <u>metalen gevels</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 3	16c	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: 10-25% van het oppervlak (regelmatig)
		Kunststoffen, scheurvorming, sterke erosie	Schade <u>kunststof gevels</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 3	16b	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: 10-25% van het oppervlak (regelmatig)
	Gebruikswk alleit; Instandhoudingsfunctie	Dilatatie en aansluitvoegen	De mate van <u>afdichting van dilatatie en aansluitvoegen</u> . Klasse 0, 3 of 5	Klasse 0	Klasse 3	20	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: Begin van onthechting, vertoont kleine scheurtjes of is minder elastisch. Verder nog geen gevolgschade
	Voegw erk	Schade <u>van voegw erk</u> . Klasse 0, 1, 3 of 5	Klasse 0	Klasse 1	19a	Klasse 0: Geen voegw erk schade en w aterdicht Klasse 1: Uitvallen, verzand en/of uitgespoeld voegw erk >10% en < 25%.	
	Voeghard	Voeghardheid van gerealiseerd voegw erk. Beoordeling per meetplaats per type voeg. Klasse 0, 1, 3 of 5.	Klasse 3	Nvt	18	Klasse 3: Toepassingsklasse III geringe vocht en/of mechanische belasting. Minimaal benodigde voeghardheidsklasse VH 25. Terugslag Pendeelhamer 25 t/m 34	
	Betonherstel	Hochsterke <u>van betonreparaties</u> , volgens CUR 20	1.0 Nmm2	Nvt	CUR 20		
Buitenwand afwerking; afwerking aan de gevel, bescherming en verfraaiing van de ondergrond	Gebruikswk alleit; functioneleit, bruikbaarheid	Zonw ering	Aanw ezigheid en functioneren <u>mechanisme zonw ering</u> . Visuele beoordeling en beoordeling op w erking per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	27a	Klasse 0: Aanw ezigheid, compleetheit en goed functionerend Klasse 3: Aanw ezigheid, compleetheit loopt zw aar/stroef maar functioneert nog w el
			Functioneren <u>schermboek zonw ering</u> . Visuele beoordeling en beoordeling op w erking per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	27b	Klasse 0: Geen beschadigingen schermboek Klasse 3: Geheel functioneert. Lichte beschadigingen/gebreken (scheurtjes in schermboek)
	Gebruikswk alleit; instandhouding	Afw erkking, beschermfunctie	Schade en <u>functioneel intact afw erkstelsel</u> (barsten, scheuren, bladderen, blaren in verf). Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2	6	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak
		Afw erkking, esthetische kw alleit	Verkleuring <u>afw erkstelsel</u> . Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0, 1, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	17d	Klasse 0: Geen verkleuring Klasse 3: Duidelijk zichtbaar verkleurd
	Afw erkking, esthetische kw alleit	Glansverlies <u>van afw erkopp</u> . Meting met glansmeter per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Per w erk te bepalen	Nvt	26	Conform glansw aarde kangetallen gekoppeld aan verfsysteem opgenomen in norm 26	
Buitenwand openingen gevuld met ramen, deuren (exclusief de algemene de w oeningen toegangsdeur, zie paragraaf 5), puien; Scheiding van binnen-buiterruimten (akoestisch-beveiligend-klimatologisch- visueel)	Veiligheid; ondergrond technisch	Houten delen, Hourot, scheurvorming en delaminate	Schade <u>ramen, deuren en panelen hout</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	90% Klasse 0, 5% Klasse 1 en 5% Klasse 3	21a	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 1: Reparatie < 75 cm3 Klasse 3: Reparatie < 30 cm (tot achter de glaslijn)
		Metalen delen, corrosie, scheurvorming	Schade <u>ramen, deuren en panelen metaal</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2	16c	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak (plaatselijk)
		Kunststoffen, scheurvorming, sterke erosie	Schade <u>ramen, deuren en panelen kunststof</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 3	16b	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: 10-25% van het oppervlak (regelmatig)
	Gezondheid, tocht	Functioneleit en w erking tochtafdichting	Functioneren van <u>tochtafdichting</u> (natuurlijke ventilatie). Beoordeling op w erking per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5.	Klasse 0 Na uitvoering van activiteiten	Nvt	28f	Klasse 0: Aanw ezigheid van tochtafdichting (alleen na uitvoering activiteiten)
	Gebruikswk alleit; functioneleit ramen en deuren	Functioneleit; bruikbaarheid; w erking deuren, ramen en hang- en sluitw erk	Functioneren <u>draaiende delen</u> en hang- en sluitw erk. Beoordeling op w erking per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	22b	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: Gebreken, maar deur/raam functioneert (geen gevolgschade); - lichte beschadigingen - deur/raam/ hang- en sluitw erk loopt niet soepel *Bij planmatig onderhoud: Alle buitendeuren en -ramen nalopen. Niet klemmen en w ringen. Scharnieren mogen niet piepen. Goed te openen en sluiten.
	Gebruikswk alleit; ventilatie	Functioneleit ventilatiekleppen en ventilatorroosters	Functioneren en <u>niet vervuld van ventilatiekleppen en roosters</u> (natuurlijke ventilatie). Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	28b en d	Klasse 0: Geen gebreken/ niet vervuld Klasse 3: Matig w erkend/ vervuld *Bij planmatig onderhoud: controleren op functioneren van de ventilatorroosters en -kleppen (goed gangbaar, niet stroef of vast) en compleet (trekkoord/-stang). Ook w aar nodig reinigen/schoonmaken. *Bij investeringsprojecten een check uitvoeren op consequenties energiematregelen.
Gebruikswk alleit; functioneleit openingen	Heel en functionerende glaspanelen; een goed doozicht, goede isolatie en geen barsvorming w aaruit letsel kan ontstaan	Glasbeschadiging <u>van functioneren van isolatieglas</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	24	Klasse 0: Geen beschadigingen (functioneert en intact, lichtdoorlatendheid, doozicht, w armtte-isolatie, veiligheid, regenw ering, luchtdichtheid) Klasse 3: Lichte beschadigingen (functioneert w el; maar krassen, lichte vaalheid e.d.) *Instructie: geen barsten/breuk. Wel krassen en lichte glascorrosie toegestaan. Geen 'lek' isolatieglas (condens en verlies isolatie functie).	
Gebruikswk alleit; instandhouding	Juiste afdichting van aansluiting glas met kader om fw atering te voorkomen en instandhouding te verlengen.	De mate van defecten in de <u>glasafdichting</u>	Klasse 0	Klasse 3	20	Klasse 0: Geen gebreken/ niet vervuld Klasse 3: Begin van onthechting, vertoont kleine scheurtjes of is minder elastisch. Verder nog geen gevolgschade	
	Beschermfunctie van de afw erklaag op bestaande geschiedde houten, steenachtige en metalen delen	Schade en <u>functioneel intact afw erkstelsel</u> (barsten, scheuren, bladderen, blaren in verf). Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2	6	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak	
	Esthetische kw alleit van de afw erklaag, de mate w erkleuren	Verkleuring <u>afw erkstelsel</u> . Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0, 1, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	17d	Klasse 0: Geen verkleuring Klasse 3: Duidelijk zichtbaar verkleurd	
	Esthetische kw alleit van de afw erklaag, de mate van glansverlies	Glansverlies <u>van afw erkopp</u> . Meting met glansmeter per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Per w erk te bepalen	Nvt	26	Conform glansw aarde kangetallen gekoppeld aan verfsysteem opgenomen in norm 26	

Bouwdeel & functie	Functievelid	Functionele kwaliteit	Prestatie-eis			Norm	Toelichting gekozen klasse binnen Norm
			Prestatie indicator	Vereist na realisatie activiteit	Vereist in beheer-periode		
Daken Pannendaken en bitumineuze daken	Veiligheid, constructief dak	De dakdraagconstructie	<u>Voldoende draagkracht constructie dak en dakbeschoot</u> . Geen defecten aan het dakbeschoot en de onderliggende draagconstructie	Klasse 0	Klasse 3	2	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: Gebreken aanwezig, maar geen kans op gevolgschade of onveilige situatie (mogelijke gebreken: afschoot licht beïnvloed, lichte houtrot/houtworm, corrosie bij niet-constructieve delen)
	Veiligheid; valbeveiliging werken op hoogte	Borgen veiligheid medewerkers en derden die werkzaamheden verrichten op daken	<u>Valveiligheid/veilig werken op hoogte</u> . Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0 of 5.	Klasse 0, w aar nodig	Nvt	13	Klasse 0: veilig; voldoet aan Arbo w etgeving. <i>*Noodzaak valveiligheidsvoorzieningen meenemen in de startnotitie. Indien dit speelt dan zoveel mogelijk als eenmalige activiteit uitvoeren bij een project. Permanente voorzieningen betekent namelijk juridische verantwoordelijkheid voor het onderhoud! Bijzonderheden meenemen in startnotitie</i>
	Gebruikswaliteit, functionaliteit	Waterkering dakoppervlak	<u>Waterkering dakelementen</u> bij aansluiten en afdichtingen d.m.v. lood/ zinkwerk of afdekkers. Visuele beoordeling per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5. *Voor gevel zie ook bouw deeloverschrijdend!	Klasse 0	Klasse 3	7	Klasse 0: Geen gebreken/waterdicht. Klasse 3: Lichte gebreken, geen gevolgen voor waterkering (mogelijk gebrek: craquelé, losse overlappen, spanning)
		Afwaterring van het dakvlak:	<u>Hemelwater juist afvoeren</u>	Klasse 0	Klasse 3	3a	Klasse 0: Goede afwaterring dak. (Verloop van het dak 10mm/m1) Klasse 3: matige afwaterring. Maximaal 1-5 plassen van 30x30cm per 10 m1
		Waterkering dakaansluitingen	<u>Waterdichtheid bij opstanden en dakranden</u>	Klasse 0	Klasse 3	7	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: Lichte gebreken, geen gevolgen voor waterkering (mogelijk gebrek: craquelé, losse overlappen, spanning)
	Gebruikswaliteit, instandhouding	De bitumineuze dakbedekkingsmaterialen	Mate van <u>veroudering van de bitumineuze dakbedekking</u> , zoals craquelé, blaas-, barstvorming en erosie	Klasse 0	Klasse 3	16a	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: 10-25% van het oppervlak (regelmatig). Geen lekkage
	Gebruikswaliteit, instandhouding	De keramische dakbedekkingsmaterialen	Mate van <u>veroudering van de keramische dakbedekking</u> , zoals scheurvorming, barstvorming en erosie	Klasse 0	Klasse 3	16a	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: 10-25% van het oppervlak (regelmatig). Geen lekkage
	Gebruikswaliteit, instandhouding	Begroeiing en vervuiling van daken	<u>Alg- en mosgroei en vervuiling</u> (gevel, dak en overig)	Klasse 0	Klasse 3	17a en c	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: duidelijke zichtbare vervuiling en bealging
HWA's en Goten	Functioneren	HWA's en goten functioneren	<u>HWA's en goten dienen goed te functioneren</u> door hemelwater goed af te voeren	Klasse 0	Klasse 1	3b	Klasse 0: Goede afwaterring dakgoten en HWA's. Verloop van goot > 5mm/m1 Klasse 1: Redelijke afwaterring dakgoten en HWA's. Verloop minder dan 5mm/m1 van goot, maar geen verstoppingen
	Gebruikswaliteit, uitvoering	Bevestiging goten en HWA's	<u>Bevestiging van HWA en goten</u> (esthetisch)	Klasse 0	Klasse 3	15	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: Buiging/ verloop <5 mm per m1
	Gebruikswaliteit, instandhouding	Bevestiging HWA's en goten	<u>Waterdichtheid HWA en goten</u> , heel.	Klasse 0	Klasse 3	8	Klasse 0: Geen gebreken/waterdicht Klasse 3: Enige gebreken toegestaan (wel waterdicht).
Schoorstenen; afvoer van rookgassen	Veiligheid; functionaliteit	Het juist afvoeren van de rookgassen ter voorkoming van gezondheidsrisico's	<u>Veiligheid en bruikbaarheid schoorstenen en rookgasafvoer</u> . Meetbaar in omvang per meetplaats. Klasse 0, 3 of 5.	Klasse 0	Nvt	12	Goede trek en geen lekkage (alleen na uitvoering activiteiten). Extra letten op scheiding RGA en luchttoevoer!
	Voor overige vereisten zie Buitenwanden						

*Het hier opgenomen overzicht prestatie-eisen is conform tabblad 2 Schil, gevel en dak in het Excelbestand 'Prestatie-eisen voor exterieur (gevel en dak), Algemene ruimten Trivire'.

11. Galerijen en balkons

Bouwdeel & functie	Bouwdeel & functie	Functionele kwaliteit;	Prestatie eis			Norm	Toelichting gekozen klasse binnen Norm		
			Prestatie indicator	Vereist na realisatie activiteit	Vereiste in beheerperiode				
Vloer; draagconstructie	Veiligheid; ondergrond technisch constructief-voor- <u>constructieveiligheid</u> . zie bouwdeel overstijgend	Betonnen delen, scheurvorming, betonschade, losse delen	<u>Schade betonwerk galerij/balkon</u> . Visueel beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2	16b	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak (incidenteel)		
		Houten delen. Houtrot, scheurvorming en delaminatie	<u>Schade houtwerk balkon/galerij</u> . Visueel beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	90% klasse 0, 10% klasse 1			21b	Klasse 0: Geen houtrot Klasse 1: Reparatie ≤ 10 cm2
		Metalen delen, corrosie, scheurvorming	<u>Schade metaalwerk balkon/galerij</u> . Visueel beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2			16c	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak (incidenteel)
	Gebruikskwaliteit, functionaliteit	Afshot/afwatering van galerij/balkonvloer	<u>Water juist afvoeren</u>	Klasse 3	Klasse 3	3c	Klasse 0: Goede afwatering dak. (Verloop van het dak 10mm/m1 Klasse 3: Matige afwatering. Plassen ≤70 cm over de breedte van de galerij en op enkele punt dieper dan 20 mm		
Vloerafwerking galerij en balkons; bescherming en verfraaiing en gebruiksen onderhoudseisen	Veiligheid, vallen	Waarbogen veiligheid tegen vallen	Stroefheid van harde vloerafwerking (modulair).	Klasse 0	Klasse 3	47	Klasse 0: Voldoende stroefheid tegelwerk en overige vloeren in droge en natte situatie (tegelwerk buitenruimte R11). Overige vloeren tussen normwaarden wrijvingscoëfficiënt in tabel en afwijking nat/droog ≤ 50%) Klasse 3: Voldoende stroefheid in droge situatie (R9 of R10 buitenruimte). Overige vloeren conform normklasse 0 waarbij afwijking nat/droog ≥ 50%)		
								Gebruikskwaliteit, instandhouding	Afwerking, bescherm-, verfraai- en signaalfunctie
Plafondafwerking; bescherming en verfraaiing, gebruiksen	Gebruikerskwaliteit, uiterlijk	bescherming en verfraaiing, gebruiksen onderhoudseisen	Vervuiling plafondafwerking. Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0, 1, 3 en 5.	Klasse 0	Klasse 3	17a	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: duidelijke zichtbare vervuiling		
Balustrades en leuningen; beveiliging en steunpunt voor personenverkeer	Gebruikskwaliteit, instandhouding	Langduig functioneren waarborgen	<u>Schade en corrosie</u> . Visueel beoordeling per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2	16c	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak (incidenteel)		
	Gebruikskwaliteit, instandhouding	Afwerking, beschermfunctie	<u>Schade en functioneel intact afwerksysteem</u> (barsten, scheuren, bladders, blaren in verf). Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Klasse 0	Klasse 2	6	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 2: 5-10% van het oppervlak		
		Afwerking, esthetische kwaliteit	<u>Verkleuring afwerksysteem</u> . Visuele beoordeling in omvang per meetplaats. Klasse 0, 1, 3 of 5.	Klasse 0	Klasse 3	17d	Klasse 0: Geen gebreken Klasse 3: duidelijk zichtbaar verkleurd		
		Afwerking, esthetische kwaliteit	<u>Glansverlies van afwerking</u> . Meting met glansmeter per meetplaats. Klasse 0 t/m 5.	Per werk te bepalen	Nvt	26	*Conform glanswaarde kengetallen gekoppeld aan verfsysteem opgenomen in norm 26		

*Het hier opgenomen overzicht prestatie-eisen is conform tabblad 4 Galerijen en balkons in het Excelbestand 'Prestatie-eisen voor exterieur (gevel en dak), Algemene ruimten Trivire'.

12. Voorzieningen algemene ruimten van meergezinswoningen

	Uitrustingsniveau Algemene ruimten, gangen en galerijen van MGW	Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energielabel	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV	
	Bouwdeel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)		Aanpak	Norm nieuwbouw		
1.	Algemene toegangsdeur	Duurzaamheid / toekomstwaarde: Hoekstrips deurkozijnen	Geen eisen	Deurkozijnen algemene toegangsdeur(en) voorzien van beschermingsstrips/stootvaste hoekafwerking. Algemene toegangsdeur(en) voorzien van 'schopplaten'.			3	Zie norm bestaande bouw Liefst schuifdeuren? Bediening buiten met sleutel, binnen sensor of knop?		
2.		Veiligheid: Afsluitbaarheid algemene toegangsdeur	Geen eisen	Afsluitbare toegangsdeur. (Afgestemd op het sluitplan van Trivire.) Algemene ruimte dus niet vrij toegankelijk. Bij noodzaak vervanging deur, dan helder, doorzichtig veiligheidsglas in de lengte van de deur toepassen. Zelfsluitend, mogelijk met deurdrangers, afsluitbaar, voorziening om flipperen te voorkomen. H&S conform SKG. Zie hoofdstuk 4.			3 3	Zie norm bestaande bouw [INDIEN AANWEZIG] Bij alle deuren, die vallen onder het elektronisch sluitplan, dienen de leidingen te lopen vanaf de Domoticakast naar de desbetreffende deur. Tevens dienen er loze leidingen aanwezig te zijn voor het achteraf plaatsen van elektronische deuropeners. Als de BMI een doormelding naar de brandweer. Dan koppeling realiseren tussen BMI en brandweertoegangsdeur t.b.v. automatische ontgrendeling.		
3.		Veiligheid: Verlichting algemene toegangsdeur/entree en vluchtroutes	Geen eisen	Algemene toegangsdeur/entree en vluchtroutes verlicht. Eis tenminste voldoen aan Bouwbesluit BB (tenminste 1 lux op vloer gemeten).			3	Besluit bouwwerken leefomgeving		
4.		Schoon/bruikbaar: Deurmat	Geen eisen	Schoon-/droogloopmat in matomranding. Geschikt voor intensief gebruik en voldoet aan betreffende brandklasse (vluchtwegen).			3	Alg. entree en eventuele nevenentree voorzien van een grote schoonloopmat. In RVS hoeklijn. Diepte: minimaal 2000 mm., breedte: gelijk aan de deure(en). Geschikt voor intensief gebruik en voldoet aan betreffende brandklasse (vluchtwegen).		
5.	Belinstallatie/ Intercom	Functie/Toekomstwaarde: Soort belinstallatie	Werkend belsysteem	Belinstallatie/intercom met voorziening spreek-/luisterverbinding in algemene toegangsruimte en woning (m.u.v. beneden/bovenwon.)	Videofoon.		3	Zie norm en beleid bestaande bouw		
6.		Duurzaamheid/Toe-komstwaarde: Vandaalbestendig	Geen eisen	Vandaalbestendig bellentableau.			3	Zie norm bestaande bouw		
7.		Functie: Plaats belinstallatie:	Geen eisen	Belinstallatie buitenzijde entreedeur. Bij vervanging dan aanbrengen tussen 90-120 cm bovenvloer en ≥ 50 cm uit de hoek.			3 3	Zie norm bestaande bouw		
8.	Postkasten	Functie/Veiligheid: Plaats en afsluitbaarheid	Postkast aanwezig. Verder geen eisen.	<u>Postkast buiten (inwerp)</u> : compleet, waterdicht, binnenzijde te openen/afsluitbaar of <u>Postkast binnen</u> in 'sluis' voor toegankelijkheid naar alg toegangsdeur.	<u>Postkasten buiten (inwerp)</u> : compleet, waterdicht, binnenzijde te openen/afsluitbaar. Scharnieren aan zijkant. Type: 'doorwerp postkast'.		3	Ter plaatse van de hoofdentree dient een brievenbus gesitueerd te worden. Het uitgangspunt is dat de post aan de buitenzijde wordt ingeworpen en aan de binnenzijde kan worden verwijderd. De postkast dient te zijn voorzien van een schuine bovenzijde. Deurtjes in plaats van klepjes		

				Deurtjes in plaats van klepjes (scharnieren aan de zijkant) met gegalvaniseerd huisnummer.		(scharnieren aan de zijkant) met gegalvaniseerd huisnummer. Buiten plaats voor naamplaatje en ja/nee plaatje? Geen huisnummers op briefkleppen.
9.		Functie/Veiligheid: Hoogte/bereikbaarheid	Geen eisen	Postkasten moeten voldoen aan Postwet en Postregeling 2009 ⁵⁹ . Bovenzijde postkasten afschuiven of wegwerken.	3	Zie norm bestaande bouw
10	Entreehal	Functie/toekomstwaarde: Afmetingen entreehal	Geen eisen	Obstakelvrije, overzichtelijke ruimte en vrij van brandbare objecten. Onderzoeken of afmetingen binnenzijde entree bij toegangsdeur ≥ 150 x 150 cm mogelijk is. (conform Bouwbesluit Nwb.)	3	[INDIEN GEWENST] Bij de entree dient een zitmogelijkheid gecreëerd te worden voor minimaal [AANTAL] personen. Vrijhangend van de grond, dus muur bevestigd.
11		Functie: Huisnummering	Geen eisen	Zichtbaar in centrale hal met aanduiding etages (en zichtbaar per verdieping in trappenhuis). Ook buitenzijde aanduiding huisnummering.	3	Zie norm bestaande bouw Komt er standaard een vitrinekast?
12		Functie: Bewegwijzering	Geen eisen	Duidelijk zichtbare en leesbare bewegwijzering met aanduiding van verdieping en huisnummer.	3	Zie norm bestaande bouw Aanbrengen van een mededelingenbord in overleg met Trivire.
13	Liften		Project specifiek bij vervanging/aanpassing lift. Bij vervanging lift indien mogelijk een brancardlift toepassen (hangt af van afmetingen schacht). Zie PVE liften.		3	Besluit bouwwerken leefomgeving Zie functioneel PVE en PVE liften. De liften dienen te voldoen aan de voorschriften uit NEN-EN 81-1-20, de Richtlijn Liften 95/16/eg, het Besluit Liften Staatsblad 444 en het Handboek voor Toegankelijkheid. - De lift moet tenminste voldoen aan de volgende criteria: - een gebruiksoppervlakte hebben met zodanige lengte/breedte verhouding en een deur met een zodanige vrije doorgang dat een hoge vulgraad en snelle toetreding kan worden behaald; - wanneer de liftschacht grenst aan een appartement dient deze akoestisch ontkoppeld te worden. - Het ontwerp dient te voldoen aan NPR 5073. - Keuring van de lift dient te geschieden. Keuringsinstantie in overleg met contractbeheer.
14	(Vloer)afwerking	Veiligheid: Slipweerstand	Geen eisen	Vloerafwerking licht antislip (wel goed reinigbaar in lijn met NEN/NTA 7909).	3	- Zand/cement dekvloeren, klasse C20 minimaal 50 mm dik; - Bij zand/cement dekvloeren in de gangen en bergingen carborundum toepassen zodat de vloer waterdicht en slijtvast wordt. - Bij een containerruimte; 2 componenten epoxyhars (vrij van oplosmiddelen) met een holle

⁵⁹ De brievengleuf bevindt zich niet lager dan 60 cm of hoger dan 180 cm boven niveau bediening (bij voorkeur op 110 cm). Afmetingen vrije inwerpopening bedragen in de lengte ≥ 265 mm en in de breedte ≥ 32 mm. Inwerpopening zo uitvoeren dat het bedienen van de brievenbus zonder gevaar voor verwondingen kan geschieden. Indien zich achter de inwerpleuf een ruimte bevindt, bestemd voor de bewaring van poststukken (postkasten), dan is de inwendig bruikbare diepte ten minste 27 cm en zijn de twee andere inwendige bruikbare afmetingen ≥ 15 en 38 cm. Zorgen voor bescherming tegen regen en vocht.

						<p>plint van minimaal 100 mm en een schroobput toepassen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kruipluiken in algemene gangen (niet in bergingen) en afsluitbaar <p>[INDIEN REALISATIE VAN MEERGEZINSWONINGEN]</p> <ul style="list-style-type: none"> - De vloerafwerkingen moeten voorzien zijn van een antislipvoorzieningen (min. waarde R9 DIN 51130, tenzij richtlijnen voor situaties zwaarder.) Bij galerijen en balkons voorkeur voor wafelstructuur en letten op goede afwatering. Vloer moet eenvoudig te onderhouden zijn (reinigbaarheid, zo weinig mogelijk verschillende materialen, zo min mogelijk dorpels, et cetera). - Ter plaatse van natte gedeelten dient een: antislip/waterbestendige/roestvrij/waterafstotend/aflopende vloerafwerking te worden gerealiseerd. - De vloerafwerking moet antistatisch zijn. - De vlakheid van vloeren is minimaal klasse 3 [TYPE] (conform NEN 2747). - Alle algemene ruimten dienen te zijn voorzien van een vloerafwerking van [TYPE VLOER]. De vloeren dienen voldoende stroef te zijn ter voorkoming van ongelukken ([INDIEN GEBRUIK GEMAAKT WORDT VAN WOONKEUR] zie ook Woonkeur 2015. - De Opdrachtnemer moet voor de afwerking van de algemene ruimte (vloer-, wand- en plafondafwerking) een monster ter goedkeuring aan de Opdrachtgever verstrekken. - Voorzien van stalput op de begane grond. (Met waterslot van min. 6 cm.) Alternatief: lijnafwateringssystemen. Maken we meestal niet ivm stank bij droog syphon
15	Tegelwerk	Toekomstwaarde: Aanwezigheid	Geen eisen	Project specifiek bij vervanging/aanpassing algemene ruimten.	3	
16	Trappen en hellingen algemene ruimten.	Functie/Veiligheid: Hellingbaan of trappen (BB)	Zie eisen Woonomgeving (hoofdstuk 11).		3	<p>Zie norm bestaande bouw</p> <p>Trap met boom (een schrobrand is vaak onvoldoende). Per verdieping uit 1 stuk. Trap loshouden van de wand, opening dicht afwerken met cellenband en kitvoeg. Ook bij bordessen.</p>
17	Trappenhuizen (trappen en leuning)	Veiligheid: Balustrade/leuning (BB)	Zie eisen Woning Algemeen (hoofdstuk 4).		3	Zie norm bestaande bouw

18	Gangen, boxgangen, galerijen, scootmobielruimte	Veiligheid: Afsluitbaarheid deuren van gangen, boxgangen, galerijen, collectieve bergingen	Afsluitbaar en boxgangdeuren draairichting naar gangpad. Deuren naar bergingsgang met glas. Deurkozijnen en andere uitwendige hoeken voorzien van beschermingsstrips/stootvaste hoekafwerking. Deuren voorzien van 'schopplaten'.	Afsluitbaar en boxgangdeuren draairichting naar gangpad. Deuren naar bergingsgang met glas. Deurkozijnen en andere uitwendige hoeken voorzien van beschermingsstrips/stootvaste hoekafwerking. Deuren voorzien van 'schopplaten'.	3 3	Zie norm bestaande bouw wcd's tbv scootmobiel voorzien van nummer en slotje
19	Scootmobielruimte	Eisen scootmobielruimte	We hanteren de volgende richtlijnen voor het aantal scootmobielplekken in de bestaande bouw: <ul style="list-style-type: none"> • Woningen met een hard seniorenlabel (55+) en voorkeur 55+: We streven ernaar 20% scootmobielplekken t.o.v. het aantal woningen te realiseren. • Woningen zonder hard seniorenlabel of zonder voorkeur 55+: We bekijken per complex of het realiseren van scootmobielplekken wenselijk en mogelijk is en welk aantal. Zie voor details Scootmobielbeleid/PVE scootmobielen Trivire.		3	We hanteren de volgende richtlijnen voor het aantal veilige scootmobielplekken: <ul style="list-style-type: none"> • Woningen met een hard seniorenlabel (55+) of voorkeur 55+: We realiseren minimaal 20% scootmobielplekken t.o.v. het aantal woningen. • Levensloopbestendige woningen zonder seniorenlabel: We streven ernaar 10% scootmobielplekken t.o.v. het aantal woningen te realiseren. Zie voor details Scootmobielbeleid/PVE scootmobielen Trivire.
20	Verlichting alg. ruimten, trappenhuizen en parkeergarage	Functie/Veiligheid: Verlichtingsniveau (BB)	Algemene ruimten, trappenhuizen en parkeergarage verlicht. Eis: tenminste voldoen aan Bouwbesluit BB (tenminste 1 lux op vloer of traddelen gemeten). *Bij renovatie/verbouw algemene ruimten dan verlichting conform PKVW Complex (onderdelen C1 t/m C6 eisen PKVW Complex waar deze van toepassing zijn).		3	De verlichting in de algemene ruimten uitvoeren LED-verlichting, zodat er een lichtsterkte van minimaal [WAARDE]W/m2 wordt bewerkstelligd, indien nuttig aanwezigheidsdetectie toepassen. Elke aangepaste lichtinstallatie moet worden onderworpen aan een veiligheidskeuring conform NTA 8025. Verlichting t.b.v. gemeenschappelijke paden aanbrengen op de bergingen aan de tuinzijde. Armaturen moeten dan op elke berging aangebracht zijn, zo hoog mogelijk, met een max. afstand van 300mm. vanaf de grens van het achterpad. Deze verlichting moet door middel van schemerschakeling worden ingeschakeld. (Verantwoordelijkheid bewoner, opnemen in huurcontract.) Let op politiekeurmerk eisen. Uitgevoerd volgens de NEN-EN 13201. Benodigde voedingskabel uitvoeren mantelkabel voorzien van afscherming.
21	Noodverlichting Alg. ruimten en trappenhuizen	Functie/Veiligheid: Verlichtingsniveau (BB)	Bij algemene ruimten zijnde vluchtroutes waar meer dan 75 mensen gebruik van maken. In liften dient noodverlichting aanwezig te zijn. Bij uitvallen stroom treedt binnen 15 seconden noodstroom functie in werking. Werkingsduur tenminste 60 minuten.		3	Zie beleid bestaande bouw
22	Brandveiligheid Algemene ruimte	Veiligheid: Bestrijding van brand (BB)	Aanwezigheid van brandslanghaspels, droge blusleiding, bluswatervoorziening en blustoestellen conform eisen Bouwbesluit BB.		3	Zie beleid bestaande bouw

23	Vluchtroutes brand Algemene ruimte	Veiligheid: Aanwezigheid en aantal vluchtroutes (BB)	Aanwezigheid en aantal vluchtroutes in relatie tot rook- en brandcompartimenten en aanduiding.	3	Zie beleid bestaande bouw
24	Werkkast				<p>In het appartementencomplex moet een werkkast aanwezig te zijn van minimaal [WAARDE] meter bij [WAARDE] meter. In de werkkast dient aanwezig te zijn [BIJVOORBEELD:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - een uitstortgootsteen; - mengkraan; - dubbele wcd op de algemene meter; - boiler; - lichtpunt (LED) met bewegingsmelder; - rondom de uitstortgootsteen dient de wand te worden betegeld tot aan [HOOGTEMAAT] meter hoogte. - Rekening houden met een opstelplaats van minimaal 130 x 100cm voor een schoonmaakkar naast/voor de uitstortgootsteen. - Een uitstortgootsteen met emmerrek toepassen en de mengkraan zo plaatsen dat er een emmer onder kan. - Bij de uitstortgootsteen een close-upp boiler van 20 liter plaatsen <p>In alle algemene verkeersruimten (op elke verdieping) een wcd aanbrengen worden ten behoeve van het schoonmaken van deze ruimte(n). Deze wcd's moeten worden geschakeld ([INDIEN SPRAKE IS VAN MEERGEZINSWONING] vanuit de werkkast) door middel van een hoofdschakelaar. De maximale afstand tussen de wcd's is [WAARDE] meter (per verdieping).</p>
25	CVZ-kast				In de CVZ-kast (met minimale afmeting van [WAARDE]m bij [WAARDE]m) moeten de aansluitingen van alle nuts dienstleidingen te zijn gekoppeld in een Domoticakast (met minimale afmeting van [WAARDE]m bij [WAARDE]m), waarin (indien gewenst) voorzieningen zoals de regelunit van het elektronisch sluitplan kan worden opgenomen.
26	Afvalinzameling				In overleg met Trivire, HVC en gemeente. Bij appartementencomplex voorkeur voor ondergrondse afvalcontainers.

*Voor overzicht prestatie-eisen verwijzen we naar tabblad 3 Voorzieningen algemene ruimten/portieken/scootmobielruimte in het Excelbestand 'Prestatie-eisen voor exterieur (gevel en dak), Algemene ruimten Trivire'.

13. Woonomgeving

	Uitrustingsniveau Woonomgeving MGW	Verklaring kleurcodes:	Bouw- besluit	Burgerlijk wetboek	Energie label	Veilig	Heel/- functie	Schoon	1=RO/MO 2=BKT 3=PO/INV
	Bouwdeel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator (KiB norm)	Norm Regelgeving (bestaande bouw)	Norm bestaande bouw TBK (Basis)	Norm bestaande bouw TPK (Plus)	Aanpak			
1.	Toegangsroutes (van openbare weg richting algemene entree)	Functie: Verharding toegangspad	Geen eisen	Tegelpad o.g. (geen grind of andere vormen van half verharding). Als roosters/ maaswijdte ≤ 1 cm.		3			
2.		Functie: Vrije breedte	Geen eisen	Vrije breedte toegangsroutes ≥ 90 cm.		3			
3.		Sociale veiligheid: Zichtlijnen	Geen eisen	Goede zichtlijnen (recht pad of bij bochten de bochten 'vrij' op zichthoogte d.w.z. struiken ≤ 50 cm en 'daken' van bomen ≥ 200 cm)		3			
4.		Sociale veiligheid: Verlichting	Geen eisen	Voor- en achterpaden naar en van algemene entree zijn verlicht. Geen eisen verlichtingssterkte. *Bij renovatie/verbouw voor verlichting PKVW Veilige Omgeving onderdelen O3 binnenterreinen, O5 achterpaden en O6 onderdoorgangen woongebouwen (m.u.v. zaken waarover gemeenten beslist).		3			
5.		Functie: Hoogteverschillen (BB/BW)	Hoogteverschil > 22 cm toegangsroute (die ook vluchtroute is) overbruggen door vaste trap of hellingbaan		3				
6.		Functie/Veiligheid: Hellingbaan of trappen (BB)	Bij noodzaak hellingbaan met hoogteverschil tot 25 cm volstaat een opstand van 5 cm hoog. Bij noodzaak hellingbaan of trap bij hoogteverschil > 25 cm een leuning en balustrade aanbrengen (voor afmetingen zie 7 en 8). Vrije breedte ≥ 70 cm en hellinghoek ≤ 1:10. Bordes (op- en afrit) minimaal 70x70 cm.		3				
7.		Trappen en leuning buiten bij overbruggen hoogteverschil > 150 cm	Functie/Veilig: Leuning langs trap (BB)	Indien hoogteverschil van > 150 cm wordt overbrugd en tevens vluchtweg dan trap nodig met ten minste leuning tussen 60-100 cm boven tredevlak. Vrije breedte ≥ 70 cm. Vrije hoogte boven trap > 190 cm. Optrede ≤ 22 cm en aantrede ≥ 13 cm		3			
8.			Functie/Veilig: Balustrade/leuning (BB)	Balustrade bij hoogteverschil > 150 cm, h ≥ 0,6 m. Tussen de scheiding van de trap is horizontaal ≤ 10 cm en tot 60 cm geen opening waardoor een bol kan passeren met een breedte groter dan 20 cm.		3			

14. Overige (ver)nieuwbouw

Kwaliteit ((ver)nieuwbouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
	Onderdeel/Bouwd eel/ruimte-aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)		Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!			
1.	Algemeen	Sloop	<p>De uitvoering van sloopwerkzaamheden door de Opdrachtnemer moet zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie wordt voorkomen. Ook moet door de Opdrachtnemer zorg worden gedragen dat hinder voor gezondheid en bruikbaarheid wordt voorkomen (conform Besluit bouwwerken leefomgeving). Opdrachtnemer moet een beheerplan maken.</p> <p>De opdrachtnemer moet er tevens zorg voor dragen dat de sloopwerkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering het vrijkomende sloopafval deugdelijk, tijdelijk en zorgvuldig wordt gescheiden. Denk aan mogelijkheden met betrekking tot hergebruik van materialen.</p> <p>Met een aantal aspecten moet tijdens de sloopwerkzaamheden door de Opdrachtnemer rekening worden gehouden, dan wel te worden geminimaliseerd (conform Bouwbesluit) [BIJVOORBEELD:]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trillingshinder. • Geluidshinder. • Stofhinder. • Grondwaterstand. 					
	Algemeen	Overdracht technische informaite	Tekenwerk, carthotheek gegevens? > in consumentendossier????					
2.	Grondwerkzaamheden	Bouwrijp maken	<p>[PER PROJECT AFSPRAKEN MAKEN MBT VERANTWOORDELIJKHEID (BIJV. GEMEENTE OF WONINGCORPORATIE) INZAKE HET BOUWRIJP MAKEN. INDIEN NODIG EEN DEMARCATIE OPNEMEN.]</p> <p>Het [NAAM BOUWPLAATS] wordt in bouwrijpe staat aan de Opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Onder "in bouwrijpe staat" wordt verstaan dat de bouwplaats op de datum van overdracht aan de Opdrachtnemer limitatief aan de navolgende randvoorwaarden voldoet:</p> <p>A. De bodem en het grondwater van de bouwplaats zijn milieu hygiënisch geschikt voor gebruik ten behoeve van woondoeleinden. dit binnen de grenswaarden en eventuele ontheffingen / vrijstellingen van de vigerende wetgeving.</p> <p>B. De afwerkhoogte van de bouwplaats is gelegen op niveau NAP-[WAARDE] meter NAP (± [WAARDE] cm), tenzij er een afwijkende afwerkhoogte is overeengekomen. Het omringend maaiveld op de grenzen van de bouwplaats is bij overdracht ongeveer [WAARDE] centimeter hoger. zal tijdig aan opdrachtnemer worden verstrekt. Zowel afwerkhoogte als peilhoogte zullen door de gemeente worden verstrekt.</p> <p>C. Hoogteverschillen ten opzichte van het omringend terrein zijn binnen de grenzen van een bouwplaats met een talud van ten steilste [VERHOUDING] overbrugd.</p> <p>D. De bouwplaats is aan minimaal [AANTAL] zijde(n) ontsloten door een bouwweg, die aansluiting (indirect) verschaft op de openbare weg.</p> <p>E. Net binnen de erfgrens van de bouwplaats vanaf de straatzijde is per Bouwkavel één aansluitput gerealiseerd voor de vuilwaterriolering en de regenwaterriolering, welke zijn aangesloten op de hoofdleidingen van de desbetreffende voorzieningen.</p> <p>F. Vanuit de bouwplaats kan een aansluiting worden gerealiseerd op een voorziening voor bouwwater en bouwstroom, onder de randvoorwaarde dat de desbetreffende nutsbedrijven tijdig hun medewerking verlenen aan de realisatie van voorzieningen voor bouwstroom en bouwwater.</p> <p>Het nemen van maatregelen om de kabel- en leidingentracés langs de erfgrens van de bouwplaats (op Openbaar gebied) te beschermen tegen beschadiging van werkzaamheden op de bouwplaats, dan wel ten behoeve van de toegankelijkheid van de bouwplaats, is [WEL/NIET] de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer.</p> <p>Vrijgekomen zand/grond/klei uit het ontgraven van bouwputten in de bouwplaats, dat niet op het desbetreffende bouwplaats wordt opgeslagen, dient door de Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico afgevoerd te worden naar een door het bevoegd gezag aangegeven locatie. Streven naar een gesloten grondbalans. Alle vrijkomende grond dient op het terrein te worden verwerkt, de opdrachtnemer is hiertoe verantwoordelijk. Indien het niet mogelijk is de vrijkomende grond op het terrein te verwerken, is opdrachtnemer verantwoordelijk voor een juiste verwerking (lees: afvoer, bemonstering, etc.) hiervan.</p> <p>Eventuele grond welke aangevoerd wordt en verwerkt wordt op het bouwperceel, wordt door opdrachtnemer voorzien van een schoongrondverklaring. De grond is aantoonbaar geschikt voor het (toekomstige) gebruik.</p>					

	Woonrijp maken	<p>Het Openbaar gebied wordt door [PARTIJ] voor eigen rekening en risico Woonrijp gemaakt. Het Woonrijp maken vindt gefaseerd plaats, afgestemd op het moment van het in gebruik nemen van de [TYPE]woning(en) door de bewoners, zoals hierna nader uitgewerkt.</p> <p>Uiterlijk direct voorafgaand aan de eerste oplevering van een [TYPE]woning aan een bewoner, dient een aansluiting te zijn gerealiseerd op de hoofdleidingen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De warmtevoorziening (indien van toepassing). • De energievoorziening. • De watervoorziening. • De elektriciteitsvoorziening. • De communicatie- en informatievoorzieningen (telefoon, radio, tv en internet). <p>De navolgende voorzieningen dienen uiterlijk gereed te zijn gelijktijdig met de eerste oplevering van een [TYPE]woning aan een bewoner: [BESCHRIJVING VOORZIENINGEN][BIJVOORBEELD:]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het maaiveld is op de erfgrans van het Bouwperceel afgewerkt op een hoogte conform het [ONTWERPDOCUMENT]. • Een (tijdelijk) verhard trottoir, openbare verlichting en een toerit dan wel toegang naar de [TYPE] zijn aanwezig. • Openbare parkeergelegenheid is binnen een straal van [WAARDE] meter vanaf de voorgevel van de [TYPE] aanwezig conform de richtlijnen van de gemeente [NAAM GEMEENTE]. <p>[INDIEN VAN TOEPASSING/LET OP AANNEMINGSOVEREENKOMST MBT EIGENAARSCHAP] Het nemen van maatregelen om kabels en leidingen op de bouwplaats of Bouwkavel te beschermen tegen de invloed van restzetting om oevers te beschermen en om het rondom de bebouwing gelegen maaiveld te beschermen tegen verzakking ten gevolge van restzetting onder en dan wel van kruipruimtes te voorkomen, is niet de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het desbetreffende bouwplaats respectievelijk de eigenaar van de desbetreffende Bouwkavel.</p> <p>De aanvraag en aanleg van de huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen (riolering, energie/warmte, water, elektriciteit) en communicatie- en informatievoorzieningen (telefoon, radio, tv en internet) vindt plaats voor rekening en risico van de opdrachtgever. De opdrachtnemer neemt hiertoe het initiatief en zal de aanvragen, in naam van opdrachtgever, verzorgen.</p> <p>[NAMEN PARTIJEN] hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om ertoe te leiden, dat de nutsbedrijven de aanleg van kabels en leidingen langs de voorgevel van een [TYPE]woning en de aanleg van huisaansluitingen van een [TYPE]woning op een zodanig moment uitvoeren, dat dit de realisatie van de [TYPE]woning(en) zo min mogelijk verstoort (dit betreft de planning van de zogenaamde steigervrije periode).</p> <p>Overige maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekening houden met verzakken van grond d.m.v. flexibele rioleringsonderdelen, kleidammen e.d. • Kruipruimte met minimaal 100 mm schoon zand. Schoon opleveren. • Onbebouwde deel van het perceel: minimaal 500 mm grond, vrij van puin. Net voor de oplevering losfrozen. • Riool en overige (nuts)leidingen onder het pad naar de voordeur aanbrengen. • Max. 500 mm buiten de woning een ontstoppingsstuk plaatsen in het rioolstelsel. In principe in het verlengde van het toilet. • Flexibele buisleidingen in de vorm van kanaflex toepassen als flexibele aansluiting op buitenriool. Kanaflex aansluiting dient correct te worden aangesloten dus niet doorgestoken door de fundering en zodanig dat platdrukken door de grondbelasting uitgesloten is (Geen schuifmof onder de grond aanbrengen). • Drainage toepassen: Minimaal 1 strang onder de woning (in het midden). Indien de locatie het vereist: 2 strangen (1 meter binnen de funderingsbalk). T.p.v. voormalige sloot o.i.d. altijd draineren. Drainage voorzien van ontstoppingsstukken en zandvangens. 80 mm PE/PP ribbelbuis (met hergebruikgarantie) met kokos-omwikkeld, gelegd in grindbed. Waar mogelijk aansluiten op gemeente riool. Voorzien van zandvangener. • Parkeerplaatsen: Klinkers, rondom voorzien van stoepranden of kantopsluiting en molgoten (aangesloten op het gemeenteriolering). Bij kans op gevolgschade door doorschieten van auto's, varkensruggen toepassen. Voorzien van verlichting. • Gemeenschappelijk achterpad: Betontegels met vellingkant, 400x600x50 (gemolenwiel/elleboogverband), voorzien van kantopsluiting. Min. 1500-1800 mm. breed (afh. van aantal ontsluitingen, zie keurmerk), Kolken aansluiten op gemeenteriolering. Geen grindkoffers (Van maaiveld t.p.v. van woning naar achterpad: 1 cm/m afschot). • Streven naar groen in de wijk. Kiezen voor onderhoudsvriendelijke oplossingen. E.e.a. sterk afhankelijk van uitstraling project/servicekosten. Gehele terreininrichting inclusief beplanting meenemen in het project. Let op de beheersfase/exploitatielasten. Vooraf goede afspraken met betrekking tot het beheer.
--	----------------	--

Kwaliteit ((ver)nieuwbouw)		Verklaring kleurcodes:	Bouw-besluit	Burgerlijk wetboek	Energie-label	Veilig	Heel/-functie	Schoon
Onderdeel/Bouwd eel/ruimte- aanduiding en functionele eis	Prestatie-indicator	Norm Regelgeving (bestaande bouw)			Norm bestaande bouw TBK (Basis) *eisen gelden voor beheerfase!			
13	Timmerwerk	<ul style="list-style-type: none"> - [INDIEN GEWENST] Het gebruik van een gekozen houtsoort kan alleen geschieden na goedkeuring van de directie. - Alle houtconstructies dienen te worden uitgevoerd met hout dat is voorzien van het FSC-keurmerk. 						
14	Metaalconstructies	<ul style="list-style-type: none"> - Voor niet zichtbare stalen constructie onderdelen geldt: conservering d.m.v. thermisch verzinken - Voor zichtbare stalen constructie onderdelen geldt: conservering d.m.v. thermisch verzinken en poedercoating (duplex-systeem) - Gemeentelijke constructie eisen kwaliteit RVS - Gemeentelijke brandweer eisen brandwerendheid behandeling 						

Bijlage 1 TBK Maatwerk

NOTITIE

Aan: MT
Van: Werkgroep TBO Light: Desiree Maat, Boukje Godschalk, Benny Christianen, Ab van Wijk en Monique van Tuyl,
Procesgroep: Assetteam (Tamara Snel, Elise Brouwer), teamleiders Journey Eykenloof en Marc Schipper
Betreft: Advies/verzoek mutatiewoningen in complexen met een onzekere toekomst
Datum: 17 september 2021

Aanleiding/opdracht

Voor complexen waar de toekomstplannen nog niet duidelijk zijn (waarvan het initiatiefbesluit nog niet genomen is en de verwachting is dat er tussen 5 en 7 jaar gestart wordt met een grootschalige aanpak), komt steeds vaker de vraag of een investering (en zo ja welke en tegen welke kosten) in een mutatie nog wenselijk is. Vanuit het huidige beleid kennen we bij mutatie maar één opleveringsniveau en dat is TBO. In sommige gevallen is daarvoor een fikse investering nodig. De vraag of dat wenselijk is voor een complex waar mogelijk sloop een optie is, is een hele terechte.

Het MT heeft op advies van Asset en de portefeuillemanager op 4 mei het volgende besloten:

We kiezen ervoor om terughoudend mutatie onderhoud uit te voeren en blijven regulier verhuren, zonder huurkorting en zonder huurharmonisering.

Voordeel hiervan is dat we zo min mogelijk investeren in een woning die mogelijk gesloopt wordt en dat de woning beschikbaar blijft voor de reguliere woningzoekenden.

Kaders bepalen bij de gekozen optie

Het is ons echter ook duidelijk dat voor de gekozen optie 'terughoudende mutatie werkzaamheden' kaders ontbreken. De wens is dat deze afweging (wat doen we wel en niet en wat mag het kosten) laag in de organisatie gemaakt kan worden. Daarvoor is een kleine werkgroep ingericht.

Concreet betekent dit:

Bij mutatiekosten hoger dan € 25.000, - per woning, worden er geen werkzaamheden uitgevoerd en blijft de woning leeg.

De Manager Wonen heeft de opdracht gegeven om dit nader uit te werken. Hier is vervolgens de werkgroep TBO light voor samengesteld, bestaande uit mutatie-opzichters en verhuurmakelaars.

De werkgroep TBO Light is in juni 2021 in drie sessies aan de slag gegaan met bovenstaande opdracht.

De voorgestelde uitwerking van TBO light is door de procesgroep, bestaande uit teamleider Wonen, teamleider Vastgoedbeheer, assetmanager maatschappelijk rendement en assetmanager vastgoed, beoordeeld. Vanuit de procesgroep is daaruit een advies richting MT geformuleerd.

1. Uitwerking door de werkgroep

1.1 Algemeen

De werkgroep begrijpt en is het er mee eens dat het verspillen is om hoge mutatiekosten in een woning te gaan maken waarvan de toekomst nog niet bekend is, maar wel dat er over deze toekomst wordt nagedacht: wordt het sloop of toch renovatie. (En vervolgens is de vraag bij renovatie: in bewoonde staat of onbewoond).

- *Reactie procesgroep: TBO light zal alleen worden toegepast bij complexen waarvan de verwachting is dat deze niet in bewoonde staat gerenoveerd kunnen worden en/of gesloopt moeten worden. Indien renovatie in bewoonde staat tot de mogelijkheden behoort, kan TBO light niet worden toegepast.*

De werkgroep vindt het belangrijk om de volgende opmerking te maken: TBO Light mag nooit als een uitstel van de beslissing worden gebruikt om niet de knoop voor een complex door te hakken. Dit zou niet fair zijn voor de bewoners, ongeacht of zij hier nu lang of kort wonen.

- *Reactie procesgroep: TBO light in zetten is een indicatie dat er urgent actie ondernomen moet worden in een complex. De keuze voor TBO light zal leiden tot een verhoging van reparatie onderhoud, verhoging van inzet op leefbaarheid en beheer (opstellen beheerplan) en het (mogelijk) bemoeilijken van de verhuur. Het zal daarom niet kunnen en mogen leiden tot uitstel van de besluitvorming over de toekomst van een complex.*

1.2 Tijdsplan beslissing nemen over het complex

Het is de bedoeling dat TBO Light uitgevoerd gaat worden bij complexen waar de toekomst ervan nog onduidelijk is. De werkgroep heeft bij Vastgoed navraag gedaan over wat voor termijn we het nu eigenlijk hebben. In de praktijk blijkt dat als er een beslissing (Initiatiefbesluit) is genomen, het gemiddeld 5 á 6 jaar duurt voordat er daadwerkelijk met sloop begonnen wordt. Bij renovatie kan er uitgegaan worden van ca. 2 jaar.

De volgorde is kort door de bocht: toekomst onduidelijk, dan TBO Light, termijn wanneer beslissing valt is nog niet gedefinieerd.

Wat betekent dit in de praktijk voor het TBO Light? Zou dit bijvoorbeeld kunnen gaan over een periode van 8 jaar?

- *Reactie procesgroep: Dit zal van complex tot complex afwijken zijn. Er zijn meerdere mogelijke aanleidingen om te kiezen voor TBO light:*
 - *Als het wenselijk is om een beheerplan op te stellen (bijvoorbeeld vanuit wijkvisie, leefbaarheid of afspraken met de gemeente), zal er ook gekeken worden naar het vastgoedaspect. Hieruit kan blijken dat terughoudendheid bij mutatie wenselijk is (denk aan Zwijndrecht Noord). Dit advies zal door de beheergroep ter beoordeling worden voorgelegd aan Asset.*
 - *Als Asset inschat dat een complex in aanmerking komt voor sloop of renovatie in onbewoonde staat én die aanpak 5 tot maximaal 7 jaar in de toekomst ligt.*

In beide gevallen zal er vanuit Asset een opdracht komen voor het inzetten van TBO light. Deze wordt ook als werkinstructie in AX/ PowerBI opgenomen en er volgt een opdracht voor Wonen voor het opstellen van een integraal beheerplan, inclusief beknopt communicatietraject.

1.3 Uitgangspunt en werkwijze

Er wordt gewerkt met schoon, heel en veilig. De werkgroep heeft als uitgangspunt voor TBO Light genomen: schoon, minder heel, maar wel altijd veilig.

De werkgroep heeft als eerste het TBO-formulier doorgenomen, vervolgens kwamen er nog andere werkzaamheden ter sprake. Maar ook is er nagedacht over waar we nog meer mee te maken hebben, als er met TBO Light gewerkt gaat worden? En heel belangrijk: we hebben communicatievragen verzameld, zodat er aan de bewoners in het complex eenzelfde duidelijke uitleg gegeven kan worden.

1.4 Voorgestelde bezuinigingsmogelijkheden

1.4.1 TBO en TBO Light

Op dit moment wordt er gewerkt met één opleverniveau: Trivire Basis Onderhoud (TBO). En ondanks dat er duidelijk in het TBO-formulier staat dat Trivire haar woningen sober oplevert, is de werkgroep toch de uitdaging aangegaan om te zien of er bespaard kan worden op deze werkzaamheden.

Vertrekkende bewoner

Om kosten te besparen is het van belang dat de vertrekkende bewoner de woning, balkon/tuin en berging (bezem) schoon achterlaat. De mutatie-opzichter zal hier bij de vooropname duidelijk in moeten zijn.

Kosten TBO

TBO A beurt: € 351,08

TBO AA beurt: € 957,78

TBO B beurt: € 2.105,95

TBO C, D en E zijn offerte woningen

TBO-formulier

Er valt zeker te besparen op het reguliere TBO. Waarbij veiligheid voorop staat, daarna schoon en heel een minder belangrijk item wordt.

De mutatie-opzichter zal de woning:

- ruimer moeten beoordelen;
- gebruikerssporen accepteren;
- gaan voor praktische oplossingen.

Concrete voorbeelden:

- Elektra: een verkleurd (vergeeld) of geschilderd stopcontact wordt niet vervangen voor nieuwe;
- Radiator: andere kleur geschilderd dan laten we deze niet overschilderen. Roestplekje? De plek opschuren en spuiten;
- Behang: zit dit goed op de muur dan de nieuwe bewoners dringend adviseren over het behang heen te behangen of schilderen. Reden: wordt het behang er afgehaald, dan komt er stucwerk mee. Stucwerk brengt hoge kosten met zich mee.
- Behang laten zitten betekent indirect ook dat plinten moeten blijven zitten en ruimer beoordeeld moeten worden. Wel plinten plaatsen i.v.m. beschadigen muur/stukwerk.
- Hoogteverschil van de vloer in een kamer? Ook hier toleranter in zijn.

Waar wordt niet vanaf geweken? Zoals al eerder genoemd: als het de veiligheid raakt.

Concrete voorbeelden:

- Hang- en sluitwerk: sleutels worden altijd vervangen, ook van de balkondeur
- Ventilatie-roosters moeten schoon zijn i.v.m. veiligheid/gezondheid

1.4.2 Badkamer, keuken en Toilet (BKT)

Gemiddelde Kosten BKT

Keuken renovatie: € 2.784,59 met een keuken van gemiddeld 180 cm

Toilet renovatie: € 4.136,66

Badkamer renovatie: € 5.600, - met vloeroppervlak van 4m²

BKT-renovatie

Een BKT-renovatie betekent dat de kosten oplopen bij mutatie als de badkamer, keuken en/of toilet vervangen moet worden. Vervangen is vaak noodzakelijk, omdat het bij reparatie meestal niet voldoet aan hetgeen omschreven is op het TBO-formulier.

Ook voor BKT zal de mutatie-opzichter terughoudend moeten zijn en een afweging moeten maken.

Concreet voorbeeld:

- Is het echt nodig om het keukenblok te vervangen? Of kan deze opnieuw afgesteld worden? En ook al is het rvs-blad niet een ieder zijn smaak en kan het 'ploppen' na enkele jaren: als er verder niets mis mee is, dan kan het blijven zitten.
- Alleen een betonvloer en geen tegeltjes op de wand in toilet? Dat is echt minder schoon, niet echt heel maar is het veilig? Qua hygiëne is het niet echt veilig. Toilet zou dan betegeld gaan worden.
- Lekkende douche. Ook hier weer de afweging door de mutatie-opzichter (met daarbij de garantie van de aannemer in zijn achterhoofd). Alleen nieuwe kitrand? Is het daarmee opgelost of is er meer aan de hand? Nieuwe tegels op de vloer? Dit betekent ook dat er wandtegels meegenomen moeten worden, omdat de plastic laag die onder de tegels komt ook achter het onderste gedeelte van de muurtegels moet komen

1.4.3 Andere kosten bij mutatie

Dubbelglas

De mutatie-opzichters hebben naast al het bovenstaande de opdracht gekregen om bij mutatie enkel glas te laten vervangen voor HR++ glas.

Dit gaat niet meer uitgevoerd worden in de complexen waar TBO-Light onder gaat vallen.

Asbest

Kosten asbest: over het algemeen tussen de € 3.000 en € 5.000

Regelmatig wordt er in woningen asbest geconstateerd. Het is bekend in welke complexen de mutatie-opzichter dit tegen kan komen. Uiteraard moet het asbest voor de veiligheid weggehaald worden.

Stucwerk

Een al eerder genoemde kostenpost is het stucwerk. Deze kostenpost wordt al genoemd bij TBO, maar omdat dit werk hoge kosten met zich meebrengt, benoemen we deze ook bij dit onderwerp.

- *Reactie procesgroep op voorgestelde bezuinigingsmogelijkheden: de lijn van de voorgestelde bezuinigingsmogelijkheden is akkoord. Tevens zijn we akkoord met een aanpassing op het glasbeleid, waarbij we bij TBO light geen HR++glas meer plaatsen in de woningen. Asbest saneren blijft noodzakelijk vanuit veiligheid en is geen overbodige investering, bij sloop en/of renovatie dient dit ook gesaneerd te worden. Het saneren van asbest staat dan ook los van het plafondbedrag, omdat die post altijd onvoorzien is.*

1.5 Communicatie

Het is een zorg van de werkgroep hoe zij de boodschap over het complex goed kunnen uitleggen:

- Hoe kan de situatie over het complex duidelijk verteld worden?
 - Waarom TBO Light in het complex. Uitleg aan de nieuwe huurder.
 - Ook de zittende huurders in het complex moeten geïnformeerd worden.
Omdat: bewoners hebben immers contact met elkaar en het zal vreemd overkomen als bij een woning vorig jaar nog 'alles is gedaan' en in de gemuteerde woning het TBO Light is uitgevoerd. (Met een kans dat er vrijwel dezelfde netto huur betaald wordt).
 - Wat kunnen we melden in de woningadvertentie?
 - Wat is het verhaal dat de klant dezelfde huurprijs betaalt (bij een Villexwoning is er een helder en duidelijk verhaal).
- *Reactie procesgroep: er zal samen met Daphne een speciale communicatie worden opgezet rondom deze TBO light verhuur. Hierin aandacht voor zittende huurders en een heldere onderbouwing van het huurbeleid en onderhoudsbeleid. Ook bij nieuwe verhuur dient in de advertentietekst hier iets over te worden opgenomen.*

1.6 Waardering klant

Zowel de mutatieopzichter als de verhuurmakelaar is er trots op dat hij/zij een woning keurig op kan leveren. De klant is het, zoals uit de cijfers wel blijkt, hier mee eens. In het eerste tertiair van 2021 gaven de nieuwe bewoners gemiddeld een 7,9 en de vertrokken bewoners een 8,2. De norm staat op een 8,0. De medewerkers maken zich zorgen dat het cijfer gaat dalen als er woningen door TBO Light anders behandeld gaan worden. De werkgroep stelt voor dat betrokkenen dit goed gaan monitoren en wellicht apart gaan meten?

- *Reactie procesgroep: dit risico wordt erkent. Het inzetten van een budget per nieuwe huurder om toch nog wat kleine zaken op te kunnen pakken kan de tevredenheid verhogen (maatwerk). Voorstel is om de TBO-light woningen in aanvang apart te meten (andere vragen stellen) en analyseren, om te beoordelen of TBO light inderdaad leidt tot een verminderde tevredenheid. De beoordeling van TBO light woningen mogen het algemene beeld niet vertroebelen.*

1.7 Netto huurprijs

De nieuwe bewoner krijgt een reguliere huurovereenkomst en betaalt een netto huurprijs welke in het goedkope of betaalbare segment ligt. Dit houdt in dat een woning maximaal een huurprijs heeft van € 633,- (prijspeil 2021 betaalbare segment). Als een woning in het goedkope segment blijft, is de boodschap van TBO Light eenvoudiger te vertellen en te begrijpen voor een ieder. Een woning waarvan de beslissing wel is genomen, wordt tenslotte door een intermediair voor € 400,- in de maand verhuurd met een tijdelijke overeenkomst. Deze huurprijs ligt dicht bij het goedkope segment dan een betaalbare woning.

Een woning in het betaalbare segment lijkt toch wel een ander verhaal. Is het reëel om een woning voor deze prijs te verhuren, als er nog maar weinig onderhoud wordt uitgevoerd en de toekomst van de woning onzeker is? En hoe leg je de verschillende huurprijzen uit? De werkgroep vraagt om de beslissing van de huurprijs nog eens te onderzoeken.

Is het mogelijk om de netto huurprijs van de woningen in het betaalbare segment te verlagen? Waardoor het duidelijker voor een woningzoekende is dat er iets gaat gebeuren met de woning en de woning verhuurbaarder wordt.

Is er een analyse gemaakt van de netto huurprijzen in het complex? Waar is het besluit: **blijven regulier verhuren, zonder huurkorting en zonder huurharmonisering** op gebaseerd? Het is de werkgroep niet duidelijk waar het besluit op gebaseerd is.

- *Reactie procesgroep: dit is het punt dat het meest bediscussieerd is en geen eenvoudige keus is. De conclusie is dat de woning functioneel en technisch evenveel kwaliteit hebben, maar vooral esthetisch van mindere kwaliteit zijn. Daarnaast zijn de energiekosten naar verwachting iets hoger, omdat hier geen dubbel glas in zit. Vanwege de verminderde esthetische kwaliteit wordt de verhuurbaarheid minder (lagere acceptatiegraad), waardoor er een minder draagkrachtige instroom verwacht wordt (de spoedzoeker). Zowel vanuit woonlasten als verhuurbaarheid/leefbaarheid rechtvaardigt dit volgens ons een afslag op de streefhuur, zodat prijs en kwaliteit toch zoveel mogelijk in balans zijn.*

Voorstel is om standaard een afslag te hanteren van 15%. De betreffende complexen krijgen een lagere streefhuur in AX (aan te passen door Huurservice). Om het verschil van 15% in stand te houden ten opzichte van TBO-woningen, wordt er geen inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd, omdat het voordeel anders wordt verkleind. Wel een reguliere, maar minimale huurverhoging.

1.8 Bewoning

Stenen zijn eigenlijk altijd wel hetzelfde, maar elke bewoner is weer anders. En elke woning wordt anders bewoond. Denk aan: is het een bewoner die er heel lang heeft gewoond? Is het een kwetsbare bewoner? Is de bewoner overleden? Of heeft de bewoner er maar een korte periode gewoond? Wat was het bewonersgedrag in de woning? Wat de werkgroep er mee wil zeggen is dat het werk van de mutatie-opzichter bij het opnemen van de woning voor een groot gedeelte bestaat uit het leveren van maatwerk.

1.9 HPT

De huurdersparticipatieraad heeft adviesrecht over deze aanvulling op het mutatiebeleid. Weet de HPT dat we hier mee bezig zijn? Wie gaat er met hen in gesprek hierover?

- *Reactie procesgroep: HPT moet om advies gevraagd worden, actie Marianne op basis van deze notitie.*

1.10 Advies en verzoek

Advies van de werkgroep

Er kan wel degelijk voor deze woningen, waarvan de toekomst nog onduidelijk is, bespaard worden op de mutatiwerkzaamheden. Echter door het maatwerk is het niet mogelijk om exact het werk, wat je wel/wat doe je niet te definiëren. De mutatie-opzichters zijn ervaren collega's die gewend zijn om met een budget te werken.

De werkgroep adviseert om in genoemde woningen een TBO Light uit te gaan voeren met daarbij indien nodig BKT en overige mutatiekosten. Uitgangspunt hierbij is schoon, minder heel, maar wel altijd veilig. De mutatie-opzichter verwacht met een maximaal budget van € 15.000 per woning dit te kunnen realiseren. Dit bedrag is exclusief asbestsanering.

- *Reactie procesgroep: Dit voorstel is akkoord en wordt overgenomen door de procesgroep*

De voorkeur gaat er naar uit dat de mutatie-opzichter een vooropname doet in de woning. Op deze manier kan hij de verhuurmakelaar goed informeren over de woning. Start na de zomervakantie.

De woning wordt daarna geadverteerd. Het meest ideale zou zijn als de mutatie-opzichter met de nieuwe bewoner zou kunnen bespreken/overleggen welke werkzaamheden er gedaan worden. Dit zal in de praktijk misschien lastig worden omdat we de leegstand niet teveel op willen laten lopen.

- *Reactie procesgroep: Dit voorstel is akkoord en wordt overgenomen door de procesgroep*

Verder heeft het de voorkeur om dezelfde mutatie-opzichter in hetzelfde complex de opnames te doen. Bij afwezigheid kan een andere opzichter, die ook een dergelijk complex onder zijn hoede heeft de opname doen.

- *Reactie procesgroep: Dit voorstel is akkoord en wordt overgenomen door de procesgroep*

Tot slot is het goed om een TBO-light-formulier te maken.

- *Reactie procesgroep: Dit voorstel is akkoord en wordt overgenomen door de procesgroep*

Verzoek van de werkgroep

De werkgroep doet verder het verzoek om het besluit dat de netto huurprijs ongewijzigd zal blijven te heroverwegen. Wellicht is een nuancering van of op de huurprijs passender? Het is overigens nog onbekend wat de combinatie TBO-Light en huidige netto huurprijs zal betekenen voor de verhuurbaarheid. Ondanks de druk op de woningmarkt.

- *Reactie procesgroep: Voorstel is om standaard een afslag te hanteren van 15%. De betreffende complexen krijgen een lagere streefhuur in AX (aan te passen door Huurservice). Om het verschil van 15% in stand te houden ten opzichte van TBO-woningen, wordt er geen inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd, omdat het voordeel anders wordt verkleind. Wel een reguliere, maar minimale huurverhoging.*

1.11 Zaken die TBO-Light raken/aandachtspunten

Naast de communicatievragen kwamen er bij de werkgroep nog meer zaken bovendien, die we graag op voorhand mee willen geven. Dit zijn niet altijd punten die eerder in de notitie genoemd zijn:

- Het reguliere TBO-formulier spreekt al van een sobere oplevering. Hoe wordt TBO-Light dan genoemd?
 - *Reactie procesgroep: voorstel om dit TBO-light te blijven noemen. In ons kwaliteitsbeleid wordt dit naar alle waarschijnlijkheid "veiligheid" genoemd, om aan te geven dat bij deze woningen vooral werkzaamheden uitgevoerd worden om de woning aan de wettelijke veiligheidseisen te laten voldoen.*
- Toch renovatie? Dit betekent dat alle werkzaamheden die bij mutatie niet gedaan zijn, wel bij de renovatie uitgevoerd moeten worden. (Denk daarbij ook aan stucwerk in de woning). Goed om hier rekening mee te houden met het begroten van het project.
 - *Reactie procesgroep: indien er niet gesloopt wordt is de kans zeer klein dat deze complexen gerenoveerd worden in bewoonde staat, dat betekent dat er voor alle woningen een compleet mutatiepakket incl. BKT en stucwerk wordt ingerekend.*
- Huurprijs: bedenk dat als je de woning toch niet sloopt en de woning in bewoonde staat gaat renoveren, de huurder deze huidige huurprijs blijft behouden. Deze huurder zal net als de andere bewoners eenzelfde huurverhoging krijgen.
 - *Reactie procesgroep: uitgangspunt om te kiezen voor TBO light is dat renoveren in bewoonde staat geen optie is.*
- Huurprijs: wat de beslissing ook gaat worden: wat doen we met de jaarlijkse huurprijsaanpassing per 1 juli?
 - *Reactie procesgroep: die blijft van kracht, net als voor alle andere huurders. Ook huurders in projecten krijgen een reguliere, maar minimale huurverhoging.*
- Let op de leefbaarheid en uitstraling van de wijk, afval/vuil e.d.
 - *Reactie procesgroep: indien we TBO light toepassen dan zet Wonen een gedragen beheerplan op, zodat de operatie precies weet wat er van hen verwacht wordt (integraal).*
- TBO-Light betekent ook iets voor het dagelijks onderhoud.
 - *Reactie procesgroep: in de MJOB zullen deze complexen ook opgenomen worden als "in onderzoek" en zal het onderhoud terughoudend worden uitgevoerd. Reparatie onderhoud moet op niveau blijven, op het gebied van heel en veilig. Dat kan betekenen dat de kosten voor RO stijgen.*
- Kan service-abonnement nog wel afgesloten worden door de nieuwe huurder?
 - *Reactie procesgroep: ja dit kan*
- Reparatielijn/KCC moet goed op de hoogte zijn van dit product en voor welke woningen/complexen het van toepassing is
 - *Reactie procesgroep: Belangrijk is dat de medewerkers de plekken weten te vinden waar deze informatie geborgd is → complexstrategie*
- Huisvesten we in deze complexen nog mensen uit de kwetsbare doelgroepen?
 - *Reactie procesgroep: dat heeft niet direct de voorkeur. Tegelijkertijd is het niet gewenst het helemaal uit te sluiten, gezien de druk op de woningmarkt. Een TBO-light woning is immers beter dan geen woning, maar het liefst zou je iemand duurzaam willen huisvesten. Dus nee, tenzij... En dan is het ter beoordeling van de wijkregisseur of het kan/past, afhankelijk van de doelgroep.*
- Beslissen wat te doen met het meten van de klanttevredenheid
 - *Reactie procesgroep: Voorstel is om dit op aangepaste wijze mee te nemen in de metingen, omdat middels goede communicatie (verwachtingsmanagement) en een maatwerkpakket(je) bij mutatie deze tevredenheid niet minder hoeft te zijn. Als mocht blijken dat dit toch een negatieve invloed heeft dan heroverwegen.*

2. Gevraagd besluit:

Om de beschreven werkwijze voor TBO-light vast te stellen voor complexen waarbij tussen ca. 5-7 jaar gestart wordt met een grootschalige aanpak en nog geen initiatiefbesluit is genomen (te selecteren door Asset en te verwerken in de complexstrategieën), waarbij:

- Er een plafondbudget wordt vastgesteld van € 15.000 (excl. asbestsanering)

- In afwijking van het huidige beleid er geen HR++ glas in deze woningen wordt geplaatst.
- In afwijking van het huidige beleid is het in deze woning niet mogelijk ZAV's goed te keuren.
- Er een afslag op de streefhuur wordt gehanteerd van 15%
- Er door Wonen een beheerplan wordt opgesteld voor het complex
- Er zorgvuldige communicatie met de huurders van het complex plaatsvindt over bovenstaande afwijkende keuzes.
- Er een aparte meting van de klanttevredenheid gedaan wordt, om te analyseren wat het effect van TBO-light is.
- Het TBO-light vast te stellen vooruitlopend op de vaststelling van ons kwaliteitsbeleid. En later op te nemen in ons kwaliteitsbeleid onder de noemer "TBO Light" (naast veiligheid (voor sloopcomplexen en tijdelijke verhuur), basiskwaliteit (reguliere verhuur) en kwaliteit plus (voor woningen in het hogere segment)).

Wijzigingentabel

Datum	Wijzig(en)	Argumentatie
22-11-2022	Formele vaststelling mt versie 1.0	