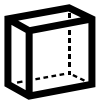
Kwaliteitskader:
Maatschappelijk vastgoed bij (levensduurverlengde) renovatie en nieuwbouw.

Voor u ligt het kwaliteitskader Maatschappelijk Vastgoed dat opgesteld is door Het Vastgoedbedrijf van de gemeente Leiden. Dit kwaliteitskader is van toepassing voor project van renovatie en nieuwbouw.

Kwaliteitskaders maatschappelijk vastgoed bij levensduurverlengde renovatie en nieuwbouw gemeente Leiden.

Randvoorwaarden voor het creëren van het gewenste kwaliteitsniveau	
Er is een duidelijke projectorganisatie en bouworganisatie. Tenminste rollen van bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en ambtelijke opdrachtnemer zijn afgesproken. Er zijn vaardigheden aanwezig om de rol van opdrachtgeverschap en opdrachtnemerschap in te kunnen vullen.	
Planvorming sluit aan op de gezamenlijke visie van de beleidsafdeling, het vastgoedbedrijf en de eindgebruiker.	
Financiële consequenties van projectambitie(s) zijn vooraf helder. Er is vooraf duidelijkheid over de kostenverdeling tussen de gemeente en eindgebruiker. Intern binnen de gemeente Leiden zijn financiële afspraken tussen het vastgoedbedrijf en de beleidsafdeling helder. Wanneer er een marktconforme huurprijs afgesproken moet worden, dan wordt dit na vaststelling van het definitief ontwerp gedaan. In de fases voor het definitief ontwerp, is er sprake van een richt huurprijs.	
Na ingebruikname / oplevering is er een gedegen oplevering tussen opdrachtnemer en het Vastgoedbedrijf. Alle documenten worden digitaal verstrekt.	

Deel A: beleving	
Het gebouw draagt positief bij aan de uitstraling van de wijk. - Het gebouw heeft een open en uitnodigende uitstraling. - Het gebouw is goed te onderhouden. - Het gebouw nodigt niet uit tot vandalisme. - Hoofdentree is duidelijk vindbaar en zichtbaar bij aankomst. - Entree zones en looproutes naar fiets en auto zijn s 'avonds goed verlicht. - Vuilopslag is niet zichtbaar op de route naar de hoofdentree.	

Deel B: Functionele criteria	
Nieuwbouw voldoet aan de actuele wet- regelgeving	
Beoogde levensduur nieuwbouw volgens afschrijvingstermijnen financiële verordening gemeente Leiden - Gebouw 40 jaar - Technische installaties 10 jaar ** In de financiële verordening van de gemeente Leiden zijn de afschrijvingstermijn van de betreffende activa opgenomen. Afwijken mag, mits gemotiveerd toegelicht in het raadsvoorstel.*	
Het gebouw houdt rekening met postbode, inzet hulpdiensten of verhuisbedrijf. - Het gebouw kent goede bewegwijzering naar BHV-materialen en inzet hulpdiensten. - Het gebouw een goed te vinden brievenbus. - Per bouwlaag is een verhuisraam of dubbele deur aanwezig zodat een vrije doorgang gecreëerd kan worden voor grote materialen.	
Het gebouw is aantrekkelijk voor verhuur / andersoortig gebruik Gebouwindeling heeft zoveel mogelijk een flexibele indeling dat bijdraagt aan de (toekomstige) verhuurbaarheid van het gebouw.	
Ventilatie is op tenminste bouwbesluitniveau *Over de toereikendheid van deze norm is nog veel discussie. Het uitgangspunt is het realiseren van gebouwen met een gezond binnenklimaat voor de eindgebruiker. Dit kan betekenen dat er een hogere ambitie gewenst is dan minimale bouwbesluitniveau.*	
Nieuwbouw: het gebouw is toegankelijk volgens de ITS-richtlijnen **(Levenduurverlengende) renovatie: het gebouw is zo toegankelijk mogelijk.**	
Gebouw heeft een optimale ligging op de kavel - Bij positionering is rekening gehouden met fijnstof en omgevingslawaai. - Gebouw en buitenruimte hebben een optimale zonoriëntatie. - Positionering buitenruimte houdt rekening met aangrenzende bebouwing en voldoende kwaliteit van groen.	
Het gebouw beschikt over voldoende parkeerruimte - De parkeerruimte is afgestemd op het beoogde gebruik. Er is aandacht voor fiets- en autoparkeren.	
Het gebouw wordt opgeleverd met een NEN 2580 oppervlakte meting	

Deel C: Duurzaamheid	
Nieuwbouw voldoet aan ENG-eisen (Energieneutraal gebouw) (Levenduurverlengende) renovatie: tenminste BENG-eisen (Bijna Energieneutraal gebouw), ambitie is zo hoog mogelijk.	
Het project sluit (zoveel mogelijk) aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Leiden op de thema's klimaatadaptatie en circulair.	

Deel D: Technische afstemming	
Keuzes in het (technisch) ontwerp die van invloed zijn op de beheer & onderhoud worden altijd afgestemd met de technisch beheerder van het Vastgoedbedrijf	
Bij oplevering zijn er onderhoudsbudgetten georganiseerd	
Bij oplevering is er een MJOP aanwezig op basis van het uitgangspunten van het Vastgoedbedrijf	
Bij oplevering is er een energielabel van het gebouw vastgesteld.	

Tabel 1Versiebeheer

Versienummer	**Opsteller**	**Datum wijziging**	**Wat gewijzigd**
1	Jeroen	26-1-23	Eerste concept