



WOONKwaliteit en
WOONBEHOEFten

Inhoud

In dit onderzoek wordt de woontechnische kwaliteit van de woningen als de nabije woonomgeving van het wijkdeel onderzocht. De woonkwaliteit wordt getoetst op de aspecten: toegankelijkheid, veiligheid, gezondheid, comfort en energetische kwaliteit. Doel is inzichtelijk te maken hoe de woonconsument van dit wijkdeel de woonkwaliteit beleeft, wat de feitelijke woonkwaliteit is en hoe deze aan de hand van vier verschillende scenario's verbeterd en/of behouden kan worden.

AHA-Adviseurs heeft een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht bij het verwerken van de in dit rapport gebruikte gegevens. Toch kunnen onvolkomenheden of onjuistheden in het rapport niet uitgesloten zijn. Daarom is het gebruik van de informatie en de toepassing van het rapport voor risico van de gebruiker van het rapport. Iedere vorm van aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit het gebruik van het rapport wordt hiermee uitgesloten.

ONDERZOEK gebruikerskwaliteit **'kwaliteit van wonen**

AHA-Adviseurs, Staphorst

April 2012

Colofon

Onderzoek toekomstwaarde 'kwaliteit van wonen / Staphorst 2012 (AHA-ADVISEURS). Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur of corporatie.

AHA-Adviseurs

AHA-Adviseurs, een ervaren groep vakmensen. Professionals die hun kennis inzetten voor alle facetten van uw vastgoedonderhoud en het begeleiden van uw onderhoudswerkzaamheden. Voor zowel nieuwbouw, verbouw, bedrijfsgebouw of utiliteitsbouw. Van inspecties en conditiemeting tot bestekvorming, aanbesteding, toezicht en oplevering.

Expertise op zowel het bouwkundige, installatie- en onderhoudstechnisch vlak is allemaal in huis. Zo kunnen wij het totaalonderhoud voor u uitvoeren of delen van het onderhoudsproces. Van dak tot straatwerk en van verwarming en koeling tot afvoer, legionella en installatie inspecties. Daarnaast wil AHA-Adviseurs een innovatief centrum zijn die met kennis, expertise en research mensen wil ontwikkelen tot professionals. De markt bedienen met wetenschappelijk onderbouwde kennis en onderzoeken speelt daarin een belangrijke rol.

INLEIDING

Steeds vaker zijn corporaties op zoek naar het bewust 'klantdenken'. Het verhuren van woningen en de daarbij horende processen worden steeds meer en nadrukkelijker afgestemd op de behoeften die de huurder heeft. Woonkwaliteit speelt hierin een belangrijke rol. Deze kwaliteit, samen met de waarden die voor de huurders van belang zijn geven richting aan de wijze waarop het woongenot vergroot kan worden.

Wonen, woonkwaliteit en woonfuncties raken de essentiële menselijke behoefte. Maslow heeft zich in zijn levenswerk veel bezig gehouden met de behoeften van mensen. Hij onderscheidt daarin vijf basisbehoeften:

- Fysiologische behoeften (*overleven; lucht, voedsel, slaap, ontspanning e.d.*);
- Veiligheid en zekerheid (*orde, regelmaat, rust tegen een chaotische wereld*);
- Behoeft er bij te horen (*sociaal contact, huisgenoten, burens e.d.*);
- Erkenning (*zelfrespect, het verkrijgen van succes en prestige*);
- Zelfontplooiing (*verantwoordelijkheid nemen en dragen, creativiteit e.d.*).

Later, in 1968, voegt Maslow in zijn studie nog twee essentiële behoeften toe aan zijn werk: de cognitieve en esthetische behoeften van de mens.

Met de cognitieve behoeften bedoeld Maslow de behoefte van de mens om alles te willen weten, te doorgronden en te begrijpen. Met de esthetische behoefte geeft hij aan dat de mens op zoek is en altijd zal willen streven naar schoonheid.

Belangrijk is om met het aanbieden van 'woonfuncties' rekening te houden met deze essentiële menselijke behoeften. Hierin zal de corporatie dus moeten voorzien. Het zijn de behoeften om te overleven, behoefte aan verbondenheid, zoektocht naar sociaal contact, burens, vereenzelving met een leefomgeving en de behoefte om zich te ontwikkelen. Al deze verschillende soorten dragen bij aan de behoefte van de mens om veiligheid en zekerheid te krijgen die controle en regulering van het bestaan moet geven.

Elk mens zal, om dit streven te willen bereiken, overlast en gevoelens van onveiligheid willen voorkomen.

Wonen

Door de eeuwen heen wordt aan het begrip 'wonen' veel verschillende betekenissen gegeven. Wonen is het geven van permanente huisvesting een sociale plaats voor het gezinsleven, vaak ook een scheiding tussen werken en wonen. Rybczynski vergelijkt de ontwikkeling van het wonen met een 'ui'. De woningen die tegenwoordig gebouwd worden hebben verschillende fasen doorgemaakt die hij vergelijkt met de rokken van een ui. Hij constateert dat in de 17^e eeuw de woning een plek is voor privacy. In de 18^e eeuw is de woning een plek voor ontspanning en rust. Mede door de opkomst van nieuwe technologieën wordt er in de 19^e eeuw nadruk gelegd op het faciliteren van de woningen. Dit komt door de opkomst van verlichting, ventilatie en verwarming. In de 20^e eeuw wordt steeds meer nadruk gelegd op de efficiency en het gemak. In de overgang naar de 21^e eeuw wordt steeds meer nadruk gelegd op de informatisering in de maatschappij. Ook wordt steeds meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de woning. De woning functioneert als een plaats waar mensen ongedwongen, in rust, zich kunnen afsluiten van de gejaagdheid en hectiek van de maatschappij.

Het is dus van belang om deze belangen en waarden van het wonen te ontrafelen vanuit het oogpunt van de gebruiker.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Wonen	3
1. Gebruikskwaliteit	6
1.1 Beleving woonkwaliteit onder bewoners	7
1.2 Tentgesprekken 'Woondiensten'	7
2. Woonkwaliteit COMPLEX 144619 (portiekwoningen)	8
2.1 Kwaliteit woonomgeving	9
2.1.1 Toegangsroutes	9
2.1.2 Parkeerplaatsen	9
2.1.6 Muren/vlakken/wanden; antigraffiti	9
2.1.7 Straatmeubilair	10
2.1.8 Voorzieningen voor jongeren	10
2.1.9 Veiligheid woonomgeving	10
2.1.10 Bevindingen kwaliteit woonomgeving	10
2.2 Woonkwaliteit woongebouw	11
2.2.1 Omvang, compartimentering, ontsluiting	11
2.2.2 Toegang	11
2.2.3 Entreehal	13
2.2.4 Deuren, bergingen	14
2.2.5 Collectief bergingencomplex; ontsluiting en omvang	15
2.2.6 Trappen	16
2.2.7 Balkons	16
2.2.8 Beheerplan en toezicht woongebouw	17
2.3 Woonkwaliteit woning	18
2.3.1 Zicht op openbare ruimte	18
2.3.2 Vormgeving/casco	18
2.3.3 Entree	19
2.3.4 Verkeersruimten	19
2.3.5 Verblijven, algemeen	20
2.3.6 Verblijven, woonfunctie	20
2.3.7 Verblijven, slaapfunctie	21
2.3.8 Verblijven, kookfunctie	21
2.3.9 Voorzieningen, wassen en drogen	22
2.3.10 Voorzieningen, toilet	22
2.3.11 Voorzieningen, badkamer	23
2.3.12 Installaties, algemeen	24
2.3.13 Ventilatievoorzieningen	24
2.3.14 Elektrische installatie	25
2.3.15 Verwarming en warm water	25
2.3.16 Riolering en sanitair	25
2.3.17 Alarmering	26
2.3.18 Verkaveling en situering woongebouwen	26
2.4 Veiligheid	27
2.4.1 Veiligheid kavel	27
2.4.2 Veiligheid woning	27
2.4.3 Elektriciteit	27
2.5 Gezondheid	28
2.5.1 Gezondheidsinvloeden	28

2.5.2 Luchtkwaliteit.....	28
2.5.3 Overige aspecten gezondheid	29
2.6 Comfort.....	29
2.6.1 Thermisch comfort.....	29
2.6.2 Akoestisch comfort.....	29
3 Woonbeleving in relatie tot kwaliteit	31
3.1 Uitkomsten tentgesprekken	31

1. GEBRUIKSKWALITEIT

De woontechnische kwaliteit heeft betrekking op zowel de woningen als de nabije woonomgeving. Aspecten voor het beoordelen van de woontechnische kwaliteit zijn onder te verdelen in vijf hoofdgroepen en zijn subgroepen:

- ❖ Toegankelijkheid;
 - De buitenzijde;
 - Woning zelf;
 - Verkeersruimte in de woning;
 - Afmetingen van trappen;
 - Afmetingen van bedrijfsruimten;
 - Bereikbaarheid van bedieningselementen.
- ❖ Veiligheid;
 - Inbraakveiligheid (woning/woongebouw);
 - Sociale veiligheid (omgeving en woning);
 - Gebruikersveiligheid;
- ❖ Gezondheid;
 - De luchtkwaliteit;
 - De individuele beïnvloedbaarheid van het binnenklimaat;
 - De reinigbaarheid van de woning en de installaties.
- ❖ Comfort;
 - Akoestisch comfort;
 - Daglichttoetreding;
 - Thermisch comfort;
 - Warm water.
- ❖ Energetische kwaliteit;
 1. Beperken energievraag:
 - Isoleren van geveldelen;
 - Verbeteren luchtdichtheid;
 - Koudebruggen afdoende beperken;
 - Warmteterugwinning uit ventilatielucht;
 - Vraaggestuurde ventilatie.
 2. Toepassen van duurzame energietechnieken:
 - Zonneboiler (tapwater);
 - Warmtepomp;
 - Warmtepompboiler;
 - PV cellen.

1.1 Beleving woonkwaliteit onder bewoners

Tijdens het woonkwaliteitonderzoek in de woningen hebben we diverse bewoners gesproken. Er zijn verschillende overeenkomsten met de uitkomsten van de tentgesprekken. Het vertrouwen in is erg laag. Bewoners ergeren zich aan achterstallig onderhoud en het gebrek aan daadkracht om hier ook iets aan te doen. De woonomgeving is vrij schoon en vrij van zwerfafval. Op het moment van de inspectie waren de containers net geleegd dus was niet te beoordelen of deze voorziening onvoldoende capaciteit bezit. In de straat van de flat aan het zijn speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren. Deze zijn gescheiden van elkaar. Het openbaar groen bij deze speelvoorzieningen is slecht onderhouden en geeft een rommelige aanblik. Het straatmeubilair is erg vervuild en groen waardoor deze onbruikbaar is geworden. De portieken van de flat zijn gedateerd maar niet onverzorgd. Er zijn portiekdeuren die niet meer af te sluiten zijn. Dit wordt door meerdere bewoners als onveilig ervaren. Dat het afsluiten van de portieken van belang is blijkt uit meerdere inbraken in de bergingen van de bewoners. De woningen zijn onderverdeeld in twee type woningen. Een type met 2 en een type met 3 slaapkamers. Over het algemeen zijn de bewoners niet negatief over de woningen. Wel ergeren ze zich aan de gedateerde voorzieningen in de woningen. De badkamer is gedateerd en erg klein. Daarnaast ontbreekt mechanische ventilatie waardoor veel schimmel in de badkamer wordt aangetroffen. Ook de keukens zijn klein, evenals de toiletten. Bewoners klagen ook over tocht in de woningen. De kierafdichting is onvoldoende en zorgt voor kou en veel stof in de woningen. Ook de gehorigheid is een bron van ergernis. Het gamen van de buurjongen is duidelijk te horen. Bij ruzies is het een portiek verder nog te horen. Contactgeluid, het slaan van deuren, is erg goed te horen in de naastgelegen woningen. De ruimte in de kamers en woonkamer wordt als positief ervaren. Veel bewoners vinden ook dat de woningen niet gesloopt moeten worden, ze denken dat er altijd vraag naar deze woningen zal blijven.

1.2 Tentgesprekken 'Woondiensten'

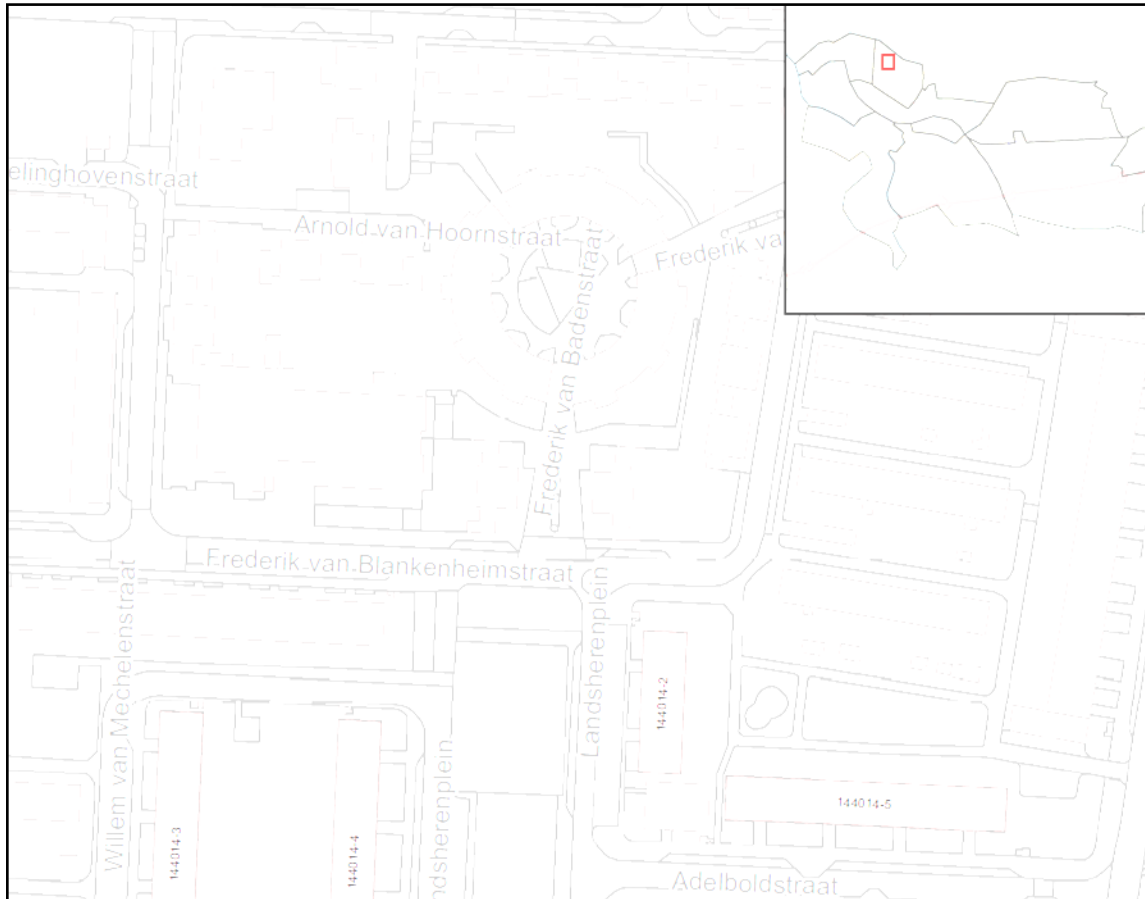
Als input voor de inventarisatie naar de behoeften van de woonconsument voor gebruikskwaliteit wordt gebruik gemaakt van de informatie die Woondiensten heeft opgehaald. Woondiensten heeft in januari/februari 2012 diverse bewonersbijeenkomsten belegd.

De opgehaalde informatie wordt in dit rapport onderverdeeld naar de aspecten die hierboven genoemd zijn: toegankelijkheid, veiligheid, gezondheid, comfort, energetische kwaliteit. Daarnaast wordt de informatie per complex gesorteerd: complex (laagbouw/rijtjeswoningen), complex (hoogbouw, portiekwoningen) en (hoogbouw, portiekwoningen).

2. WOONKWALITEIT COMPLEX (PORTIEKWONINGEN)

Complex zijn portiekwoningen, gebouwd in 1963. Een deel van de flat staat aan de en een deel van de flat aan het . De flat is verdeeld in zes compartimenten zonder lift.

Figuur 1 Situatie tekening complex



Elk compartiment geeft toegang tot acht woningen. Op de begane grond vormen de bergingen de onderbouw. Deze bergingen vormen de plint van het gebouw. Toegang tot de woningen is via een afgesloten portiek met trap. Levendigheid en sociale controle wordt nergens gestimuleerd. Openbaar en privé groen is onderhevig aan achterstallig onderhoud. Zichtbaarheid en ruimte zijn belangrijke belevingswaarde die nu nog te wensen overlaat¹.

Complex	Adressen	Typologie	Huis Num.	Aantal VHE's
		Portiekwoningen	1 t/m 32	32
		Portiekwoningen	33 t/m 48	16
		Portiekwoningen	3 t/m 17	8
		Portiekwoningen	19 t/m 65	24
Totaal				80

¹ Bron: Concept werkboek 25.11.2011

2.1 Kwaliteit woonomgeving

2.1.1 Toegangsroutes

Goede toegangsroutes vanaf de openbare weg naar de woningen / het woongebouw. Een goed beloopbaar pad van voldoende breedte is door iedereen goed te gebruiken, ook door mensen die van hulpmiddelen gebruik moeten maken. Obstakels verhogen de kans op vallen; door deze minimaal te houden blijft de woonomgeving voor iedereen maximaal toegankelijk.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
A.1.1	Toegangspad vlak en verhard (geen grind of andere soorten halfverharding).	X				X

2.1.2 Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen bij de woningen zijn veilig en overzichtelijk. Er is parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van woningen en woongebouwen. De parkeergelegenheid is veilig door een goed zicht op de geparkeerde auto's vanuit de woningen.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
A.2.1	Bewoners kunnen hun auto op maximaal 100 m afstand van de eigen woning parkeren.	X			X	
A.2.2	Indien de auto op straat wordt geparkeerd is vanuit de omringende bebouwing goed zicht op elke parkeerplaats.	X			X	
A.2.3	Geconcentreerd parkeren dient beperkt te worden tot parkeerterreintjes van maximaal 20 parkeerplaatsen in het zicht van minimaal 2 woningen.	X			X	
A.2.4	Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn in de nabijheid en in het zicht van woningen.	X			X	

2.1.6 Muren/vlakken/wanden; antigraffiti

Graffiti op muren, vlakken en wanden van gebouwen en constructies in de (semi-) openbare ruimte wordt zoveel mogelijk voorkomen. Blinde muren, vlakken, wanden en constructies op de grens van openbaar- en privégebied, waar weinig sociale controle is, kunnen een gemakkelijk doelwit vormen voor graffiti of een andere vorm van vandalisme en kunnen zo een bron van buurtoverlast betekenen.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
A.10.1	Blinde muren, vlakken, wanden en constructies zijn afgeschermd, bijvoorbeeld door een (geprivatiseerde) strook beplanting.		X		X	
A.10.2	Niet afgeschermd muren, vlakken, wanden en constructies in de directe woonomgeving zijn, op plaatsen die gevoelig of bereikbaar zijn voor graffiti, voorzien van verfraaiingen, van graffitiwerende coating of van een eenvoudig te reinigen materiaal.		X		X	

2.1.7 Straatmeubilair

Het straatmeubilair geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
O.8.2	Kleine voorzieningen zoals een brievenbus, een telefooncel, bushokje, zitbank en afvalbak worden zoveel mogelijk gecombineerd.		X			

2.1.8 Voorzieningen voor jongeren

Speelplekken en ontmoetingsplaatsen voor de jeugd zijn afgestemd op de behoefte en zo gesitueerd dat toezicht mogelijk is.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
O.9.6	Voorzieningen voor oudere jeugd (waaronder ook z.g. 'jongerenontmoetingsplaatsen') zijn wel binnen de invloedssfeer, maar niet per se in het directe zicht van woningen.			X	X	

2.1.9 Veiligheid woonomgeving

De woonomgeving van de is overzichtelijk en veilig. De flat heeft voldoende ruimte rondom. De woonomgeving is vrij van donkere ruimten, paden en nissen.

In de straten grenzend aan de flat wordt te hard gereden. Dit vormt een risico voor de kinderen die moeten oversteken om naar de speelvoorzieningen te gaan. De entrees van de flat worden verlicht door een armatuur onder de luifel. In de directe omgeving is geen zichtbare schade door vandalisme. Wel zijn er bekladdingen en graffiti sporen op het elektriciteitshuisje. Het elektriciteitshuisje tussen de twee delen van de flat is beschermd tegen opklimming.

2.1.10 Bevindingen kwaliteit woonomgeving

De toegangsroutes vanaf de openbare weg naar de woningen zijn voldoende. Het toegangspad naar de woning is niet verzakt en is goed beloopbaar zonder risico. Rond de flat zijn parkeerplaatsen. In het is een parkeerplaats met 20 plaatsen. In de wordt geparkeerd in de straat aan de flatzijde. De kopgevels van de flat zijn vrij toegankelijk via de openbare omgeving. Deze zijn niet afgesloten door bijvoorbeeld een geprivatiseerde strook beplanting. Hierdoor zijn ze vandalisme gevoelig en is de kans op vervuiling, bekladding en graffiti groot. In de kopgevels is wel een raam waardoor er 'sociale ogen' zijn. Dit verklaart waarschijnlijk ook de graffiti en bekladding in de omgeving maar niet op de kopgevels van de flat. De openbare voorzieningen voor kinderen en jongeren is wel aanwezig maar erg karig. Er is een groot stuk openbaar domein tussen de flats die onvoldoende benut wordt. Er is een bestraat basketball veldje, een glijbaan en een 'wipkip'. Het straatmeubilair is weinig doordacht gecombineerd. Zo staat er op de rand van het openbaar groen ineens een bankje. Afvalbakken ontbreken bij het meubilair.

Uit de tentgesprekken bleek dat de afvalvoorziening onvoldoende capaciteit bevat voor het afval de bewoners of dat bewoners deze naast de voorziening dumpte. Wij hebben dit op de inspectiedag niet aangetroffen.

2.2 Woonkwaliteit woongebouw

2.2.1 Omvang, compartimentering, ontsluiting

Het woongebouw is qua schaal en ontsluiting overzichtelijk en herkenbaar. De omvang van een woongebouw is bepalend voor de herkenbaarheid voor de bewoner en bezoeker. Ook de wijze van ontsluiting, de ligging van de gemeenschappelijke voorzieningen en de route van en naar de woning, dienen overzichtelijk en helder te zijn.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
B.1.1	Een woongebouw is opgedeeld in compartimenten van maximaal 50 woningen.	X				
B.1.2	De ontsluiting van een compartiment is als volgt geregeld: <ul style="list-style-type: none"> maximaal 10 woningen aan een portiek of 10 woningen ter weerszijde van het trappen- cq. lifthuis bij een middencorridor of een galerij. elk compartiment heeft een toegangsdeur die voldoet aan de specificaties '(Toegangs)deuren woongebouw', eis B.2.2. 	X				

2.2.2 Toegang

De entree van een woongebouw is toegankelijk en inbraakwerend. De toegang is uitnodigend voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegden. De entree is toegankelijk, comfortabel en goed verlicht. De communicatie vanaf de toegang met de afzonderlijke woningen is goed geregeld.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
B.2.2	De gemeenschappelijke entree van een woongebouw is voorzien van een deur die voldoet aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> zelfsluitend. er is een voorziening om flipperen te voorkomen. deuren kunnen vanaf de buitenkant niet zonder sleutel worden geopend, vanaf binnenkant wel zonder sleutel te openen. de buitenkant van de deur heeft geen deurkruk, maar een handgreep. er is helder doorzichtig (spiegeldraad) glas in de deur of direct daarnaast aangebracht (gelaagd glas) tussen 600 mm en 1950 mm boven vloerniveau. voelbare markering voor toegangsdeur woongebouw. 	X 1				X
B.2.3	Niveaueverschil rond de onderdorpels ≤ 20 mm.		X		X	
B.2.5	Vrije ruimte aan beide zijden (hoofd)toegangsdeuren (ook van gemeenschappelijke ruimten) minimaal 2000 x 2000 mm. <ul style="list-style-type: none"> Bij de toegangsdeuren naar bergingen is 1500 x 1500 mm. 		X		X	
B.2.7	Eisen aan de bediening van toegangsdeuren: <ul style="list-style-type: none"> handgreep goed omvatbaar, aan drie zijden los van de deur. bovenkant handgreep op 1050 mm boven vloerniveau. slot goed bereikbaar, doornmaat minimaal 65 mm tussen cilinder en kozijn. bediening deur: zelfsluitend. 	X 2			X	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bedieningsweerstand deurdrangers maximaal 18 N. ▪ openingsbereik draaideur minimaal 90 graden. ▪ sluitvertraging met verplaatsingssnelheid $\leq 0,5$ m/sec. ▪ sleutelgat niet onder handgreep plaatsen. 					
B.2.9	<p>Bij de entreepartij van een woongebouw dient een intercom aanwezig te zijn met de volgende specificaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intercom met visuele spraaksignalering en visuele signalering bij ontsluiting deurslot. ▪ intercom minimaal 500 mm uit inwendige hoek. ▪ hoogte intercom 900 - 1200 mm boven vloerniveau. ▪ een videofooninstallatie volstaat eveneens. 	X 3			X	
B.2.10	Een slagvast armatuur voor buitenverlichting bij voor-, zij- en achterdeuren van het woongebouw.		X		X	
1	<i>Geen doorloopveilig glas</i>					
2	<i>Toegangsdeur gaat erg zwaar</i>					
3	<i>Geen visuele signaleringsmogelijkheid van bezoekers bij intercom</i>					

Omvang, compartimentering en toegang

De portiekflat is qua ontsluiting overzichtelijk en herkenbaar. Op de gevel is de indeling en huisnummering van de compartimenten aangegeven wat de herkenbaarheid vergroot. De portieken zijn goed verlicht door de verlichtingsarmatuur onder de luifel, deze is echter niet slagvast. Deze verlicht ook het bellentableau. Het glas in de entreepui, naast de postkasten, is niet voorzien van gelaagd glas. Ook is de toegangsdeur naar de flat erg zwaar. Daarnaast heeft het toegangskozijn een drempel die vrij hoog is (hoger dan 20 mm). Deze zal problemen geven voor oudere mensen en mensen met beperkingen.

2.2.3 Entreehal

De entreehal is goed bereikbaar voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegden. De entreehal is het visitekaartje van het woongebouw. De hal is toegankelijk, overzichtelijk en goed verlicht. De voorzieningen, zoals postkasten en bellentableau zijn goed bereikbaar.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
B.3.2	De entreehal is overzichtelijk; d.w.z. er zijn geen plekken, hoeken of nissen waar iemand zich ongezien kan ophouden.		X 1		X	
B.3.4	De wanden en vloeren zijn voorzien van een eenvoudig te reinigen materiaal (bijv. een coating of tegelwerk).	X 2			X	
B.3.6	Aan de buitenzijde van de gemeenschappelijke hoofdentree dienen doorwerppostkasten te worden aangebracht met de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> ▪ het slot van postbussen tussen 700 mm en 1350 mm boven de vloer. ▪ scharnieren postbussen aan de zijkant. ▪ postkasten 500 mm uit een inwendige hoek. ▪ indien de postkasten aan de binnenzijde uitsteken zijn deze voorzien ▪ van een afgeschuinde bovenkant (hellingshoek minimaal 30 graden). 		X 3		X	
B.3.7	Aan de buitenzijde van de gemeenschappelijke hoofdentree dient een bellentableau met naambordjes te worden aangebracht met de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bellentableau tussen 900 mm en 1200 mm boven vloer. ▪ indeling volgens situering van de woningen. ▪ bellentableau en bellen in contrasterende kleur. ▪ verlichtingsniveau bellentableau minimaal 60 lux. ▪ bellenpaneel 500 mm uit een inwendige hoek. 	X 4				X
B.3.9	Vaste zitgelegenheid in hoofdentree voor minimaal 2 personen buiten het obstakelvrije vlak van 2000 x 2000 mm.		X		X	
1	<i>Blinde hoek achter trap</i>					
2	<i>Vloer wel, wanden zijn schoon metselwerk en dus slecht reinigbaar</i>					
3	<i>Geen afgeschuinde bovenkant</i>					
4	<i>Geen verlicht bellentableau</i>					

2.2.4 Deuren, bergingen

De deuren van alle collectieve ruimten zijn toegankelijk voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegden.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
B.4.1	Collectieve ruimten zijn voorzien van deuren die voldoen aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zelfsluitend. ▪ sluitvertraging met verplaatsingsnelheid $\leq 0,5$ m/sec. ▪ bedieningsweerstand deurdrangers maximaal 18 N. ▪ er is een voorziening om flipperen te voorkomen. ▪ handgreep goed bereikbaar, bovenkant handgreep op 1050 mm. ▪ slot goed bereikbaar, doornmaat minimaal 65 mm. ▪ deurkruk van een teruggebogen model. ▪ deuren kunnen vanaf de buitenkant niet zonder sleutel worden geopend, vanaf binnenkant wel zonder sleutel te openen. Een uitzondering hierop vormen deuren in de looproute tussen entreedeur en woonhuisbuitendeur: deze deuren uitvoeren met kruk en dagschoot. ▪ er is helder doorzichtig (spiegeldraad) glas in de deur of direct daarnaast aangebracht (gelaagd glas) tussen 600 mm en 1950 mm boven vloerniveau. ▪ openingsbereik draaideuren minimaal 90 graden. 		X		X	
B4.3	Vrije ruimte aan beide zijden overige deuren van collectieve ruimten en galerijen minimaal 1500 x 1500 mm.		X		X	
B.4.4	Obstakelvrije ruimte naast slotzijde van de bij B.4.3 genoemde deuren: <ul style="list-style-type: none"> ▪ aan slotzijde naar de gebruiker toe draaiende deur ≥ 500 mm, ▪ aan de andere zijde ≥ 350 mm. 		X		X	

2.2.5 Collectief bergingencomplex; ontsluiting en omvang

De trappen in woongebouwen dienen goed beloopbaar en veilig te zijn. De trappen in woongebouwen zijn van voldoende afmetingen, afwerking en inrichting opdat zij bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn voor alle bewoners en gebruikers.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
B.8.3	Bergingen op de begane grond dienen niet te leiden tot een “blinde” plint aan de openbare ontsluitingszijde van het woongebouw.		X		X	
B.8.4	De toegang van het bergingencomplex ligt op maaiveldniveau		X			
B.8.8	Deuren van bergingen zijn voldoende inbraakwerend: inbraakvertraging van minimaal 3 minuten (op basis van NEN 5096 weerstandsklasse 2, getest en goedgekeurd); in bergingsdeuren is geen glas aangebracht. Toegestaan wordt dat op deuren door een erkend keuringsinstituut op basis van BRL-3104 geteste en goedgekeurde combinatie van producten wordt toegepast. Deze voorzieningen zijn toegepast en gemonteerd volgens de actuele productenlijst van het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw. Deze deuren dienen met een handeling te kunnen worden afgesloten.		X		X	
B.8.11	Specificaties goed beloopbare trap: <ul style="list-style-type: none"> ▪ breedte 1100 mm tussen de leuningen. ▪ aantrede 500 mm en optrede 90 mm (= hellingshoek van 10°). 		X		X	

Entreehal en bergingen

De entreehal is overzichtelijk maar achter de trap is een donkere nis die de onveiligheid vergroot (ca 584 x 585 mm). De bergingen zijn ook niet direct zichtbaar wat aangemerkt kan worden als een donkere nis. Met een doorkijkspiegel kan deze hoek veiliger gemaakt worden en een dode hoek voorkomen. In de entreehal is niet direct zichtbaar hoe de huisnummering verloopt, dit is wel op de gevel aangegeven. De postkasten zijn in slechte staat en eenvoudig open te breken omdat ze van hout zijn. Het bellentableau is overzichtelijk maar er is geen visualisering van bezoekers mogelijk. Over het algemeen zijn de portieken goed verlicht, wel is het aan te bevelen om slagvaste armaturen te plaatsen. Incidenteel zijn de armaturen kapot (vandalisme). De vloeren zijn voorzien van vloertegels en zijn eenvoudig te reinigen. De wanden zijn van schoonmetselwerk dus wel vuilgevoelig maar niet moeilijk te reinigen. Het niveauverschil tussen de portieken en de bergingen is niet goed opgelost. Er is in verhouding een brede hellingbaan voor fietsen e.d. naast een te smalle trap. De trap voelt aan als onveilig. Een goed beloopbare trap voldoet aan de breedte specificaties 1100 mm, een aantrede van 500 mm en een optrede van 90 mm. Deze betonnen trap heeft een breedte van 587 mm, een aantrede van 316 mm en een optrede van 27 mm. Ook ontbreekt een signalerende kleur wat vooral 's avonds de trap onveilig maakt. De toegangsdeur tot de bergingen is niet inbraakwerend. Er is meerdere malen sprake geweest van inbraak. De deuren zijn niet voorzien van een schopplaat, de kozijnen zijn wel voorzien van een aluminium hoekprofiel. Ook wordt hier allerlei rommel, afval en bezittingen gestald. Incidenteel ontbreekt verlichting en is het een erg donkere en onveilige plek. Buiten is een collectief afvalstelsel. Vanuit de woningen is voldoende zicht op de plaats. Ook is de afvalcontainerplaats voldoende verlicht door straatverlichting.

2.2.6 Trappen

De trappen in woongebouwen dienen goed beloopbaar en veilig te zijn. De trappen in de woongebouwen zijn van voldoende afmetingen, afwerking en inrichting opdat zij bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn voor alle bewoners en gebruikers.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.7.1	De trappen in het woongebouw dienen te voldoen aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> vrije breedte (tussen de leuning) \geq 1000 mm. 		X		X	
C.7.2	De treden van de trappen dienen te voldoen aan de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"> treden duidelijk markeren in contrasterende kleur, ten minste onderste en bovenste trede. 	X 1			X	
1	<i>Geen contrasterende kleur op de treden</i>					

Trappen

De trappen in de flat zijn standaard betonnen steektrappen. Deze voldoen aan de eisen, de ruimte tussen de leuning is niet groter dan 1000 mm maar biedt voldoende ruimte tot het passeren.

2.2.7 Balkons

De (privé-)buitenruimte bij bovenwoningen vergemakkelijkt het contact tussen straat en de bewoners, zonder dat opklimmogelijkheden worden geboden.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
G.2.2	Balustrades en hekken zijn van een doorzichtig materiaal of constructie zodat zicht op de openbare ruimte mogelijk is.		X 1		X	
1	<i>Er moet op het balkon gestaan worden om goed zicht te houden op de openbare ruimten</i>					

Balkons

De balkons zijn klein en hebben geen antislip vloer waardoor bij slecht weer de vloeren glad en onveilig worden. Vanaf de balkons is goed zicht op het openbaar domein en de toegang tot de flat. De balkons zijn niet benaderbaar vanaf de begane grond. Ook is het onmogelijk om van balkon naar balkon te klimmen. Een groot risico is de afstand tussen de houten leuning en de gemetselde borstwering. Het is zeer onveilig voor kinderen (!) die voldoende ruimte hebben om tussen de leuning en de borstwering door te klimmen. Aangezien de borstwering erg laag is, is er een verhoogd risico op valgevaar. Deze situatie moet in elk scenario aangepast worden.

2.2.8 Beheerplan en toezicht woongebouw

Afspraken over (de plaats van veiligheid in het) onderhoud en beheer van het woongebouw (waaronder de semi-openbare ruimte binnen het beheer en de verantwoordelijkheid van de eigenaar/beheerder) zijn schriftelijk vastgelegd.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
G.14.1	Het beheer van het woongebouw is vastgelegd in een beheerplan waarvan veiligheid een integraal onderdeel uitmaakt.		X		X	
G.14.2	In het plan staan afspraken over de wijze waarop wordt zorg gedragen voor een 'schoon, heel en veilig' woongebouw. Er wordt daarbij onder meer rekening gehouden met de volgende aspecten van het onderhoud: <ul style="list-style-type: none"> ▪ noodzakelijke schoonmaak en reparaties aan bestrating, collectieve gebouwdelen, verlichting, etc. worden binnen 5 werkdagen na melding uitgevoerd en er is controle op dit herstel; ▪ het groen wordt zodanig structureel onderhouden dat belangrijk zicht niet wordt belemmerd en de (openbare) verlichting niet wordt gehinderd. ▪ er vinden regelmatig controles plaats op vervuiling, vernieling en graffiti. De geconstateerde vervuiling, vernieling of aanstootgevende en discriminerende graffiti wordt liefst meteen, maar uiterlijk binnen 5 werkdagen na controle schoongemaakt of verwijderd, de overige graffiti wordt periodiek verwijderd. 		X 1		X	
G.14.3	Het plan voorziet in procedures voor samenwerking en communicatie met bewoners en andere betrokkenen.		X		X	
G.14.4	Informeel toezicht door bewoners wordt gestimuleerd en zonodig ondersteund door betaald toezichthouderschap, bijvoorbeeld door een huismeester.		X		X	
1	<i>Wel een schoonmaakprogramma</i>					

Beheerplan

Voor zover bekend is er voor de flat geen beheerplan. Wel is een schoonmaakprogramma bepaald. Het is aan te bevelen om bij doorexplotatie een beheerplan op te stellen.

2.3 Woonkwaliteit woning

2.3.1 Zicht op openbare ruimte

Vanuit de woning is zicht mogelijk op de openbare ruimte waaraan de woning is gelegen. Sociale controle op de openbare weg is van belang voor sociale veiligheid.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.1.3	Het zicht wordt niet weggenomen door schuurtjes, hekwerken of andere obstakels in tuinen.		X		X	

2.3.2 Vormgeving/casco

De hoofdkenmerken van het casco maken, ook in de toekomst, de woning bruikbaar en toegankelijk. Alle reëel bereikbare deuren en ramen die toegang geven tot de woning zijn voldoende inbraakwerend, zonder de gebruiksvriendelijkheid te schaden. Het casco van een woning is na oplevering moeilijk of tegen relatief hoge kosten te wijzigen. Deuren en ramen in de omhulling van de woning dienen voldoende inbraakwerend te zijn.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.3.4	<p>Alle deuren die toegang geven tot de woning, alle ramen en ventilatieopeningen die toegang kunnen geven tot de woning en alle bereikbare gevelopeningen op de hoger gelegen verdiepingen (bereikbaar volgens NEN 5087), zijn voldoende inbraakwerend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Specificatie deuren, inbraakwerendheid: inbraakvertraging van minimaal 3 minuten (op basis van NEN 5096 getest en goedgekeurd). ▪ Specificatie ramen: aan ramen met een dagmaat ≤ 150 mm worden geen eisen gesteld. ▪ Voor beweegbare ramen met een dagmaat > 150 mm wordt een getest en goedgekeurd gevelement toegepast met een inbraakvertraging van minimaal 3 minuten (NEN 5096 weerstandsklasse 2, getest en goedgekeurd). ▪ Beweegbare openingen (brievenbus, praatluikje e.d.) zijn zodanig beveiligd of geplaatst dat openhengelen van de deur via deze openingen onmogelijk is. 		X		X	

2.3.3 Entree

De entree van een woning moet toegankelijk zijn, sociaal veilig en inbraakwerend. Bezoekers en bewoners moeten bij de voordeur van een woning kunnen aanbellen, de deur kunnen openen en sluiten en de deur en entreerimte veilig kunnen passeren. Bewoners dienen van binnen naar buiten te kunnen kijken om te zien wie de bezoeker is.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.4.4	Eisen vrije gebruiksruimte bij de voordeur binnen de woning: <ul style="list-style-type: none"> Of minimaal 1500 x 1500 mm tegen de binnenzijde van de deur met vrije opstelruimten van minimaal 500 mm naast de slotzijde van de deur of minimaal 1350 mm breed evenwijdig aan de deur en 1850 mm diep loodrecht op de deur met vrije opstelruimte van minimaal 350 mm naast de slotzijde van de deur. De wand naast de deur in opstelvlak mag max. onder 45 graden zijn gesitueerd. 		X		X	
C.4.7	Schakelaar voor buitenlicht aan binnenzijde woning aan slotzijde deur.		X		X	
C.4.9	Niveaueverschil alle buitendeuren \leq 20 mm.		X		X	

Vormgeving en entree

De hoofdkenmerken van het casco moeten, ook in de toekomst, de woning bruikbaar en toegankelijk maken. De bereikbare deuren en ramen in de woning zijn niet inbraakwerend (conform NEN 5087 en politiekeurmerk). De toegang tot de woningen is verlicht maar deze is niet van binnen de woning te bedienen. De woning is goed te ventileren zonder kans op inbraak. De drempel naar het balkon is erg hoog.

2.3.4 Verkeersruimten

De verkeersruimten in een woning zijn toegankelijk en bruikbaar. Iedereen moet zich door een hal, gang of portaal kunnen bewegen en van daaruit de deuren kunnen passeren. Daarvoor is een voldoende vrije doorgang nodig en moeten de bedieningselementen gemakkelijk te gebruiken zijn.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.5.1	Verblijfsruimten, toilet en badkamer dienen bereikbaar te zijn via verkeersruimten		X			X
1	<i>Badkamer is alleen te bereiken via de keuken (in oorspronkelijke staat was er een toegang van de hoofdslaapkamer naar de badkamer, deze is later dichtgemaakt).</i>					

Verkeersruimten

De plattegrond van de woning is 'logisch' opgebouwd. Één woningtype is voorzien van drie slaapkamers waarvan één hoofdslaapkamer, het ander type heeft 2 slaapkamers. Vrijwel alle ruimtes zijn direct te bereiken vanuit de verkeersruimten. De badkamer zit niet op een logische plaats.

2.3.5 Verblijven, algemeen

Verblijfsruimten zijn toegankelijk en bruikbaar. De primaire ruimten dienen rechtstreeks, m.u.v. de keuken, vanaf de voordeur en via verkeersruimten ontsloten te worden. Vanwege privacy van bewoners dienen verblijfsruimten niet alleen via de woonruimte te worden ontsloten. Verblijfsruimten zijn voldoende groot. Een verblijfsruimte is bezoekbaar.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C8.8	Eisen i.v.m. doorval beveiliging: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bij opengaande ramen doorval beveiliging op 1200 mm hoog (m.u.v. ramen op de begane grond en die uitkomen op balkons). 		X			X

Verblijven, algemeen

De verblijfsruimten zijn toegankelijk en bruikbaar. Elke verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamers, toilet) kan ontsloten worden via de gang. Het aantal wandcontactdozen is conform NEN 1010.

2.3.6 Verblijven, woonfunctie

Voldoende ruimte voor de woonfunctie en uitzicht op openbaar gebied. De woonkamer moet aan bewoners en bezoekers voldoende ruimte bieden om gezamenlijk te zitten (en gezamenlijk te eten).

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C9.5	Minimaal 1 privé buitenruimte (terras of balkon) bereikbaar vanuit de verblijfsruimte met woonfunctie. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimaal 1500 mm x 2500 mm met een minimale zitplek voor rolstoeler van 1500 mm x 1500 mm (zonder vrije gebruiksruimte deur min. 900 x 900 mm). 		X		X	

Verblijven, woonfunctie

De woonfunctie is ruim en bedraagt meer dan 20 m². De borstwering in de kamer is lager dan 8500 mm waarin doorval veilig glas conform NEN 3569 ontbreekt. Vaak zijn deze gevelkozijnen nog voorzien van enkel glas wat de situatie onveilig maakt.

2.3.7 Verblijven, slaapfunctie

Voldoende ruimte voor de slaapfunctie, Iedere bewoner moet de slaapkamer kunnen bereiken en gebruiken. Daartoe moet de slaapkamer voldoende ruimte bieden voor het slaapkamermeubilair en het gebruik ervan.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C10.1	De hoofdslaapfunctie dient voldoende ruimte te bieden voor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsings- en gebruiksruimte tweepersoonsbed van 3600 mm x 3000 mm. ▪ Plaatsings- en gebruiksruimte linnenkast: 1200 mm x 1600 mm. ▪ Draaicirkel rolstoel diameter 1500 mm. ▪ De optelling van de vrije verkeersruimte nabij een hoek van een bed bedraagt 1900 mm. 		X		X	

Verblijven, slaapfunctie

De hoofdslaapfunctie is voor huidige en toekomstige begrippen klein. De oppervlakte is ca 10,2 m² en biedt daarmee onvoldoende ruimte voor de huidig gewenste samenstelling van een huishouden. In de overige slaapkamers is wel voldoende ruimte (eenpersoons slaapkamer). Wel is de slaapkamer functioneler gemaakt door de toegang van de badkamer af te sluiten waardoor er plaatsingsruimte is voor een tweepersoonsbed en een linnenkast.

2.3.8 Verblijven, kookfunctie

Voldoende ruimte voor de kookfunctie, gebruiksruimte en plaatsingsruimte voor apparatuur. Bewoners moeten de keuken goed kunnen gebruiken. Daarnaast moet de keuken voldoende vrije gebruiksruimte bieden en plaatsingsruimte aanwezig zijn voor voldoende apparatuur.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C11.1	De kookfunctie dient voldoende ruimte te bieden voor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsingsruimte voor een aanrecht en kooktoestel, totale lengte ≥ 2700 mm, diepte 600 mm. ▪ Gebruiksruimte strook van 1200 mm breed. ▪ Lengte hoofdwerkvlak aan een zijde naast spoelbak ≥ 900 mm; werkvlak aan andere zijde spoelbak ≥ 600 mm. ▪ Plaats kooktoestel: aansluitend aan werkblad met aan beide zijden afzetvlak ≥ 300 mm (mag overlappen met werkvlak) 		X		X	

Verblijven, kookfunctie

De keuken is vrij smal en oogt door onvoldoende ruimte al snel ongeordend. De keuken biedt voldoende ruimte voor het aanrecht maar door het aanrecht ontstaat een vrij smalle verkeersruimte, zeker tijdens het koken. Door deze verkeersruimten kan de lange kant bij de keuken niet benut worden voor koelkast, vaatwasser en dergelijke voorzieningen. Uit de tentgesprekken blijkt dat ook. Één bewoner heeft zijn vaatwasser op de slaapkamer staan.

De warmwatervoorziening is minder dan 7,5 m bij het tappunt vandaan waardoor snel warm water beschikbaar is.

2.3.9 Voorzieningen, wassen en drogen

Voldoende ruimte voor de functies wassen en drogen.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C12.1	In de woning dient op een daartoe geschikte plaats, niet zijnde een verblijfsruimte (met uitzondering van keukens) een ruimte te zijn voor wassen en drogen met plaatsings- en gebruiksruimte voor wasautomaat en wasdroger.		X		X	

Voorzieningen, wassen en drogen

Het wassen en drogen gebeurt in de badkamer. Hierdoor is er weinig ruimte in de badkamer. In de woning is verder geen aparte ruimte voor het wassen en drogen. Op het balkon is ook te zien wat de condensdroger veroorzaakt. Muur, raamdorpel en aluminium rooster zijn erg vervuild en vol stof.

2.3.10 Voorzieningen, toilet

Toilet voldoende groot en bezoekbaar. Bezoekers, al dan niet met een handicap, kunnen het toilet op woonkamerniveau (of entreeniveau) bereiken en gebruiken (eventueel met geringe assistentie).

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C13.1	Minimaal 1 aparte toiletruimte op entreeniveau met een vrij vloeroppervlak van ≥ 900 mm x 1200 mm (uitzondering voor een woning met slechts 1 woon- en 1 slaapfunctie (of gecombineerd), waar het toilet ook in de badkamer mag zijn).		X		X	
C13.4	De eisen voor een bezoekbaar toilet op entreeniveau: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inrichting toiletruimte: deur naar buiten draaiend in de lange wand van de toilet ruimte en zo ver mogelijk t.o.v. de toiletpot. ▪ Fonteintje: plaatsingsruimte 300 mm x 400 mm en gebruiksruimte 500 mm. ▪ Vloerafwerking: antislip, goed te reinigen (bijlage 5). ▪ Vloertegels met een R10 waarde volgens de methode van de Schief Ebene die voldoen aan de norm Nederlandse Technische Afspraak 7909 (N.T.A 7909) van mei 2003 zijn eveneens toegestaan. 		X		X	

Voorzieningen, toilet

Het toilet is direct vanaf de voordeur bereikbaar. De betegelde vloer is niet antislip (volgens methode van de Schief Ebene) maar lijkt ook niet direct noodzakelijk. Er is geen tweede aansluitpunt voor een toilet, maar deze is ook niet nodig omdat de woningen gelijkvloers zijn. Het toilet is verder erg klein (1 m²) waardoor het gebruikersgemak erg afneemt.

2.3.11 Voorzieningen, badkamer

Bewoners, al dan niet met handicap, kunnen de badkamer bereiken en gebruiken. Iedere bewoner moet de ruimte voor baden, douchen gemakkelijk kunnen bereiken en gebruiken.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C14.1	De badkamer dient voldoende ruimte te bieden voor: <ul style="list-style-type: none"> Plaatsings- en gebruiksruimte voor de douchefunctie 1050 x 1350 mm (bxd). Plaatsings- en gebruiksruimte voor de closetfunctie 1100 x 1700 mm (bxd). Gebruiksruimte closetfunctie uit te breiden met gebruiksvlak 550 x 1100 mm (deze bij Aanpassing te realiseren eventueel na verwijderen bad). Plaatsings- en gebruiksruimte voor wastafel 1100 x 1600 mm (bxd). 		X			X
C14.3	Bij toepassing van een badkamer: toegang ook bereikbaar via verkeersruimte.		X		X	
C14.4	Inrichting badkamer zodanig dat draaicirkel van 1500 mm mogelijk is (eventueel na verwijderen bad).		X			X
C14.6	Drempel bij toegangsdeur ≤ 20 mm en afgerond.		X			X
C14.7	Vloerafwerking: waterdicht en antislip (bijlage 5). Vloertegels met een R10 waarde volgens de methode van de Schief Ebene die voldoen aan de norm Nederlandse Technische Afspraak 7909 (N.T.A 7909) van mei 2003 zijn eveneens toegestaan.		X		X	
C14.9	Deur naar buiten laten draaien en vrije gebruiksruimte deur aan beide zijden ≥ 900 mm x 900 mm.	X 1			X	
C14.10	Indien mechanische ventilatie: overbruggingsschakelaar op 900 mm - 1200 mm dan wel overbruggingsschakeling via een vochtsensor die de ingestelde stand overbrugt totdat het vochtigheidspercentage is gedaald tot de ingestelde waarden.		X		X	
1	<i>Vaak wasmachine achter de toegangsdeur.</i>					

Voorzieningen, badkamer

De badkamers zijn erg gedateerd. In 1993 is een renovatie geweest waarbij geen mechanische ventilatie geplaatst is. Dit breekt nu op. De huidige kwaliteit van de badkamers is slecht. En kan onvoldoende geventileerd worden waardoor veel tochtoverlast en schimmelvorming is. Er is onvoldoende ruimte voor het verbeteren van de badkamer omdat het voor veel huishoudens een opstel plaats is voor was- en droogmachine.

2.3.12 Installaties, algemeen

De installaties in de woning zijn toegankelijk en dragen bij aan veiligheid en comfort van de bewoners. Installaties zoals verwarming, ventilatie, elektra, riolering, water, sanitair en rookmelding zijn voor bewoners vaak relatief onzichtbaar, maar kunnen de gebruikskwaliteit en veiligheid van de woning aanzienlijk verminderen, wanneer er niet op een aantal essentiële onderdelen wordt gelet. Een gebruiksaanwijzing voor bewoners zorgt ervoor dat men op de hoogte is van onderhoudstermijnen en uitbreidbaarheid van het systeem en kleine storingen eventueel zelf kan oplossen.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.16.1	Geen installatievoorzieningen, leidingen, aansluitpunten, aanbrengen op gemakkelijk verwijderbare (en niet-dragende) wanden of delen daarvan.		X		X	
C.16.2	Installatievoorzieningen zoals sanitair, radiatoren en mechanische ventilatie, trillingsvrij of verend ophangen door dempende rubbers of ringen en dergelijke.		X		X	

2.3.13 Ventilatievoorzieningen

De ventilatievoorzieningen in de woning zijn toegankelijk en dragen bij aan veiligheid en comfort van de bewoners. Installaties zoals ventilatievoorzieningen kunnen de gebruikskwaliteit en veiligheid van de woning aanzienlijk verminderen, wanneer er niet op een aantal essentiële onderdelen wordt gelet.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.17.2	Mechanische ventilatie regelbaar in drie standen (30%, 50% en 100%).		X		X	
C.17.3	Mechanische ventilatie: regelknoppen op hoogte tussen 900 mm - 1200 mm. Indien natuurlijke ventilatie niet mogelijk of wenselijk is en gebalanceerde ventilatie wordt toegepast dan gelden de volgende eisen: Gebalanceerde ventilatie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Koude toevoerlucht niet geconcentreerd naar binnen. ▪ Recht verloop van luchttoevoerkanalen. 		X		X	

2.3.14 Elektrische installatie

De elektrische installaties in de woning zijn toegankelijk en dragen bij tot veiligheid en comfort van de bewoners. Installaties zoals elektra kunnen de gebruikskwaliteit en veiligheid van de woning aanzienlijk verminderen, wanneer er niet op een aantal essentiële onderdelen wordt gelet.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C18.2	Lichtschakelaars in vertrekken naast deur aan slotzijde op hoogte van 900 mm - 1200 mm.		X		X	
C18.3	Wandcontactdozen 350 - 500 mm uit de hoek plaatsen; tenminste een wandcontactdoos per verblijfsruimte tussen 900 en 1200 mm boven vloerniveau.		X		X	
C18.5	Aansluitpunt voor telefoon en kabel in woonkamer en 1 slaapkamer.		X 1		X	
1	<i>Niet in slaapkamer</i>					

2.3.15 Verwarming en warm water

De verwarmingsvoorzieningen in de woning zijn toegankelijk en dragen bij tot veiligheid en comfort van de bewoners. Installaties zoals verwarmingsvoorzieningen kunnen de gebruikskwaliteit en veiligheid van de woning aanzienlijk verbeteren, wanneer er op een aantal essentiële onderdelen wordt gelet.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C19.5	Een (klok)thermostaat aanbrengen, goed afleesbaar, op hoogte van 1300 mm - 1500 mm.		X 1		X	
C19.6	Warmteverlies voorkomen (door warmwaterleidingen te isoleren).		X		X	
1	<i>Geen klokthermostaat aanwezig, of zelf aangebracht.</i>					

2.3.16 Riolering en sanitair

Aan- en afvoer van water is praktisch en duurzaam. Installaties als riolering en sanitair kunnen de gebruikskwaliteit en daaraan gekoppelde duurzaamheid aanzienlijk verbeteren, wanneer er op een aantal essentiële onderdelen wordt gelet.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.20.2	Waterbesparende douchekop.		X		X	

2.3.17 Alarmering

Een alarmeringssysteem valt later eenvoudig aan te brengen.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
C.21.1	Er liggen loze leidingen voor bedrading van een alarmleiding naar de voordeur en de achterpui op de benedenverdieping ten behoeve van een latere aansluiting van bewegingsmelders (2200 mm boven het vloerpeil) of magneetcontacten. De positietekeningen moeten bij de documentatie van het huis geleverd worden.		X		X	
C.21.2	Telefoonkabels worden weggewerkt in de muur. De werking van de contactdoos in de woonkamer is onafhankelijk van de contactdoos in grote slaapkamer (bij het afnemen van de hoorn of het uittrekken in de woonkamer kan de bewoner vanuit de slaapkamer nog steeds bellen).		X		X	
C.21.3	Op een centrale plaats op iedere bouwlaag met slaapvertrekken is minimaal een rookmelder geplaatst, die is aangesloten op het lichtnet (hal of overloop)De rookmelder is voorzien van een batterij voor situaties wanneer de stroom is uitgevallen.		X			X
C.21.4	Er liggen loze leidingen voor bedrading van een alarmleiding naar de voordeur en de achterpui op de benedenverdieping ten behoeve van een latere aansluiting van bewegingsmelders (2200 mm boven het vloerpeil) of magneetcontacten. De positietekeningen moeten bij de documentatie van het huis geleverd worden.		X		X	

2.3.18 Verkaveling en situering woongebouwen

De situering van het woongebouw is overzichtelijk en sociaal veilig.

Code	Basis eis	Ja	Nee	N.v.t.	GB	W & R
K.2.2	Het zicht op het woongebouw wordt niet weggenomen door bomen, struiken, schuurtjes en andere obstakels die geen doorzicht bieden.		X		X	
K.2.3	De toegangsroutes zijn kort en overzichtelijk.	X				X
K.2.4	Parkeerplaatsen in de open lucht worden zo gesitueerd dat ze goed bereikbaar zijn (korte looproutes) vanaf de entree.	X			X	

2.4 Veiligheid

2.4.1 Veiligheid kavel

Bij de situering en de verkaveling van het woongebouw moet het zicht niet weggenomen worden door bomen, struiken, nissen en verspringen in de gevel. Dit is ook niet het geval. Vanuit de woningen is duidelijk zicht op het openbare domein aan voor- en achterzijde van het woongebouw. In de kopgevels zijn ramen waardoor geen blinde muren ontstaan. De portieken kunnen afgesloten worden waardoor er een semi-openbaar terrein ontstaat. Veel portiekdeuren blijven open staan doordat ze niet meer goed functioneren. Vaak is dit ook bewonersgedrag. Er wordt een stopper toegepast of de deurdranger wordt losgekoppeld. Incidenteel is het slot van de portiek kapot. Dat het noodzakelijk is om deze te vervangen blijkt uit twee pogingen tot inbraak in de bergingen.

2.4.2 Veiligheid woning

De woning is het privé domein van de bewoners en moet veiligheid en geborgenheid bieden. De woningen zijn niet voorzien van een alarmeringssysteem. Er zijn ook geen loze leidingen voor bedrading van een alarmleiding. Ook is er geen tweede telefoonaansluiting waardoor bij het onklaar maken of zijn van de telefoon geen mogelijkheid meer is naast de mobiele telefoon. Verschillende huishoudens hebben zelf rookmelders aangebracht, echter bij de meeste woningen zijn deze niet aanwezig of niet aangesloten op het lichtnet waardoor deze vaak niet meer werken. De portieken zijn voor alle woningen de enige vluchtweg bij brand. Dit wordt door meerdere bewoners als zorgelijk ervaren. De meeste huishoudens hebben geen touwladder of iets gelijkwaardigs wat als 2^e vluchtweg kan dienen. De portieken zijn wel erg brandvertragend. Muren zijn van metselwerk, betonnen trappen en vloeren zijn betegeld. Hierdoor is brandoverslag beperkt. De toegang tot de woning zijn niet inbraakwerend. In de gevelkozijnen van de woonkamer is geen gelaagd doorval veilig glas toegepast, dit zal hier wel moeten omdat de borstwering lager is dan 850 mm. De elektrische voorzieningen en stopcontacten voldoen aan NEN 1010. De drempels in de woning zijn lager dan 20 mm met uitzondering van de badkamer.

2.4.3 Elektriciteit

Elektriciteit voldoet aan de nieuwbouweisen van 1964. Er zijn voldoende stopcontacten en op de juiste plaatsen geplaatst. Incidenteel is er een stopcontact in de woning die te ver uit de hoek of te hoog geplaatst is. Om de veiligheid te vergroten kan wel gearde stopcontacten toegepast worden.

2.5 Gezondheid

Doel van de woning is om mensen, dieren en objecten te beschermen tegen het buitenklimaat. De woning moet beantwoorden aan hun doel door een comfortabel gevoel te geven. Dat is een belangrijke voorwaarde om de bewoners zowel fysiek als mentaal optimaal te laten functioneren. Met een gezonde woning wordt een woning bedoeld die zodanig is gesitueerd, gebouwd, voorzien, ingericht en onderhouden dat het een optimale bijdrage levert aan de gezondheid van de mensen die in de woning werken of verblijven.

2.5.1 Gezondheidsinvloeden

Omgeving

De woningen in complex liggen buiten een gebied waarvoor de grenswaarde van fijn stof of luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. In de directe omgeving is de woning vrij van verontreinigde bedrijven zoals een drukkerij, garage of cafetaria.

Woningontwerp

De leidingdoorvoeren in de vloer, bijvoorbeeld onder het keukenblok en bij de meterkast zijn goed afgedicht tegen stank en ongedierte. In één woning was er sprake van stank bij slecht weer. In de woning is veel sprake van zichtbare schimmel in de badkamer. Incidenteel is door de vochthuishouding in de woning ook sprak van schimmelvorming in woon-en slaapkamers. De toegepaste hout- en houtachtige materialen zijn wel vrij van vocht en schimmel. De keuken is afsluitbaar waardoor prikkelende stoffen tegengegaan worden. De keuken is alleen te ventileren met buitenlucht door het openzetten van de balkondeur. Doordat de badkamer naast de keuken is gelegen ontstaat er ook onvoldoende afzuiging in de keuken door het ontbreken van mechanische ventilatie. De wanden in de woningen zijn onsamenvattend en poreus. Ophangen van attributen is vrijwel onmogelijk. In de woning is het tochtig. Er is onvoldoende kierdichting.

Inrichting en interieur materialen

De vloeren en afwerkklagen in de woningen zijn over het algemeen glad. Ook voelt de vloer overal warm en droog aan. Dit is ook afhankelijk van de bewoners. De afwerking materialen in de woningen zijn vrij van astbest houdende stof en emissiearm (vrij van oplosmiddelen en geuren).

2.5.2 Luchtkwaliteit

Luchttoevoer

In alle verblijfsruimtes is de mogelijkheid tot ventileren. Via draai- schuif- en klepramen kan verse buitenlucht aangevoerd worden. Deze ventilatievoorzieningen zijn ook goed bereikbaar en eenvoudig te bedienen. In de woning is geen mechanische of balans ventilatie aanwezig. Bij sommige woningen ontbreekt ook nog een afzuigkap. Door de balkondeur open te zetten is de keuken te ventileren. In de badkamer kan alleen onvoldoende geventileerd worden. Deze kan niet goed meer met buitenlucht geventileerd worden omdat het uitzetraam gebruikt wordt voor de afvoer van de condensdroger. Er ontbreekt mechanische ventilatie wat ook de schimmelvorming verklaart.

Luchtafvoer

De lucht in de woning kan voldoende trekken. Wel moet in de woonkamer de slaapkamerdeur van de hoofdslaapkamer open gezet worden om te kunnen 'spuien'. Bij de badkamerdeur is de natuurlijke aanvoer onvoldoende door het ontbreken van een kier aan de onderzijde van de deur waardoor onvoldoende lucht afgevoerd kan worden. In de woningen ontbreekt een mechanische ventilatie in de badkamer en is er geen (mechanische) afzuigkap boven de keuken.

2.5.3 Overige aspecten gezondheid

Verbrandingstoestellen en (warm) tapwater

De woningen zijn vrij van open verbrandingstoestellen waardoor er geen direct gevaar is voor koolstofmonoxide vergiftiging. De positie van de rioolontluchting op het dak is zodanig gepositioneerd dat de kans op stank, door het onbedoeld aanzuigen van verontreinigde lucht, minimaal is. De woning is vrij van hete oppervlakken en hete inblaasluucht zoals heteluchtverwarming of convectoren. Ook is de woning vrij van loden drinkwaterleidingen en is het warmtapwatersysteem voldoende legionella bestendig.

Ongedierte

In de woning is geen sprake van structureel overlast van ongedierte. Alleen bij vochtig en warm weer zijn er veel vliegjes en mugjes. Buiten de woning is veel hinder van duiven. Sommige bewoners hebben daarvoor gaas gespannen op de balkons aan de achterzijde.

2.6 Comfort

Comfort is voor bewoners een belangrijk kenmerk, maar de invloed op gezondheid is subjectief. Daarom gaat comfort in relatie tot gezond wonen over de extreme omstandigheden zoals oververhitting, tocht en lichttoetreding. De comfortabele woning is vrij van tocht en extreme temperaturen en biedt goed uitzicht in een plezierige omgeving. De relatie tussen comfort en gezondheidsklachten is minder sterk dan vaak wordt gedacht: comfort is cultuurbepaald en door sommigen overgewaardeerd. Niettemin komen kouklachten en tocht veel voor. Oververhitting komt vooral voor in oude, slecht geïsoleerde, woningen.

2.6.1 Thermisch comfort

Voorzieningen comfort winter

Het verwarmingssysteem in de woningen kan de woonkamer en de slaapkamers voldoende op temperatuur houden (minimaal 18 graden). De kierafdichting is onvoldoende en zorgt voor tocht. Incidenteel vindt een bewoner dat de woning onvoldoende warm is te stoken bij ventileren in de winter. Bij sommige woningen is dubbel glas geplaatst, bij veel woningen is er nog sprake van enkel glas.

Voorzieningen comfort zomer

De raampartijen zijn niet voorzien van zonwering en zijn ook niet beschermt tegen zonbelasting. De woningen worden daardoor zomers vrij warm. Het spuien is door de ligging van de hoofdslaapkamer en de woonkamer erg lastig. Men dient de ramen in de hoofdslaapkamer, de deur van de hoofdslaapkamer en de ramen in de woonkamer open te zetten. Er ontstaat door deze situatie onvoldoende spui mogelijkheid waardoor het zomers erg warm wordt in de kamer.

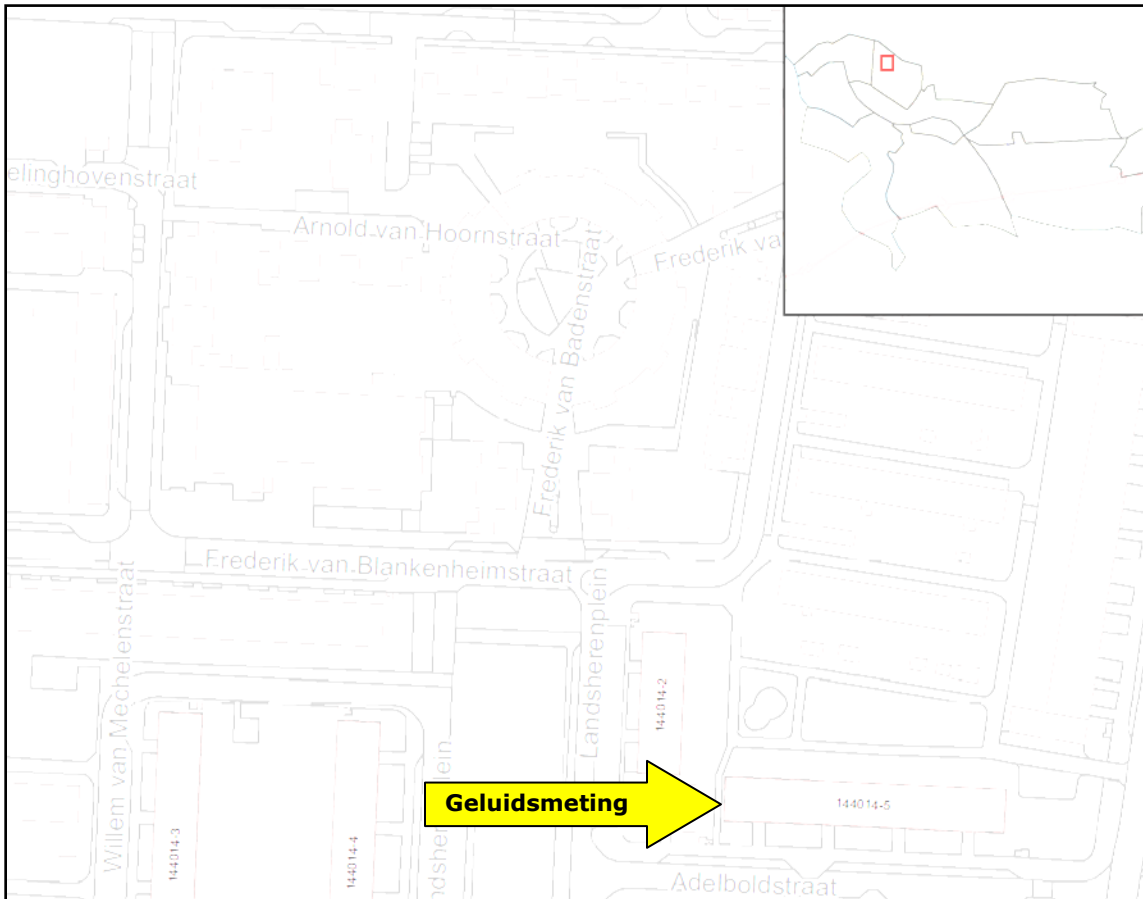
2.6.2 Akoestisch comfort

Geluidsproductie

De woningen bevinden zich in de directe omgeving van speelvoorzieningen en/of wegverkeer. Wel is het complex vrij van een drukke omgeving zoals industrieterrein, uitgaansgelegenheid of sportvelden. De woningen liggen dan ook buiten gebieden met hoge geluidsbelasting (>65 dB(A)). Incidenteel klagen bewoners over het geluid van de installatie. De woningen zijn erg gehorig. Het doortrekken van het toilet bij de burens is goed te horen in de naastgelegen woning.

Geluidwering

De woningen liggen in een rustige omgeving vrij van industrie of uitgaansgelegenheden. De woningen zijn gehorig. Het toilet van naastgelegen burens is tijdens het doortrekken te horen. 's Nachts kan wel ongestoord geslapen worden maar dat is afhankelijk van bewonersgedrag in de flat. Als burens de tv/radio hard hebben staan is dit woordelijk te verstaan. Ook ruzies worden woordelijk verstaan. Het contactgeluid met de burens, zoals het slaan met deuren, is ook goed te horen. De woningscheidende wanden in de woning tussen de verblijfsruimten en de woningscheidende wand met de burens is onvoldoende geïsoleerd.



GELUIDSMETING:

Meting bij de kop van de portiekflat. Geluid is een kruising van de geluidsproductie van de naastgelegen speelvoorziening en de kruising van de David Bourgondiërstraat en de Radboudlaan.

Tijd meting: 10.00 uur.

Geluidsmeting buiten de woning (piek meting is passerende auto): 74 dB(A).

Geluidsmeting binnen de woning (piek meting is passerende lijnbus): 71 dB(A)

Gemiddelde geluidsbelasting is: ca. 54 dB(A)

3 WOONBELEVING IN RELATIE TOT KWALITEIT

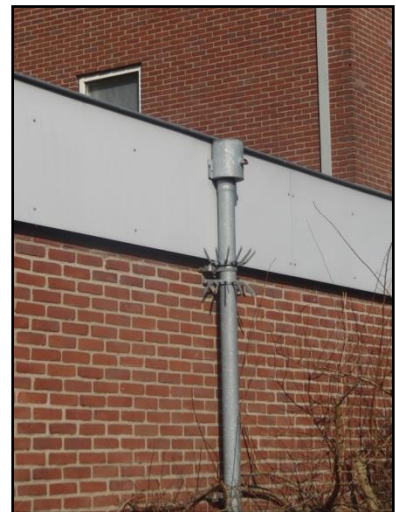
3.1 Uitkomsten tentgesprekken

Wens/klacht	Feitelijke kwaliteit vanuit inspectie
Privé domein	
Balkonkamer betrekken bij woonkamer.	Geen opmerkingen vanuit inspectie
Balkon achter bij keuken betrekken	Geen opmerkingen vanuit inspectie
Balkon voorzijde vergroten	Geen opmerkingen vanuit inspectie
Toilet erg klein	Toilet is kleiner dan 1 m2. Door reservoir e.d. is ruimte te beperkt.
Keuken erg klein	Door toegang badkamer in de keuken en het feit dat de keuken erg smal is, is er onvoldoende ruimte voor apparatuur. Anders wordt de afzetruimte op het aanrecht erg klein.
Badkamer te klein voor goede opstelplaats nieuwe wasmachine	Badkamer is te klein voor deze opstelplaats. Woonkwaliteit verbeterd als er een was- en droogruimte gerealiseerd wordt.
Openbaar domein	
Snelheid auto's beperken Radboudlaan.	Geen opmerkingen vanuit inspectie
Afval naast afvalvoorziening	Niet opgemerkt tijdens inspectie.
Toegangsdeuren portieken staan open. Aanloop van jongeren zorgt voor onveiligheid.	Portiekdeuren zijn incidenteel kapot waardoor ze niet permanent afgesloten kunnen worden.
Onveiligheid door hangplek jongeren in plantsoen.	Geen opmerkingen vanuit inspectie.
Vocht, schimmels, geurhinder	
Schimmel badkamer	Structureel schimmelvorming in badkamers. Incidenteel ook in slaap- en woonkamer
Luchtverversing/luchtkwaliteit	
Slechte ventilatie.	Onvoldoende ventilatiemogelijkheden en spuimogelijkheden in de woonkamer. Bij badkamer en keuken onvoldoende ventilatiemogelijkheden door het ontbreken van mechanische ventilatie.
Tocht, warmte, oververhitting	
Tocht in de woning	Verschilt per bewoner. Woning heeft wel onvoldoende kierdichting dus eventuele klachten zijn gegrond.
Enkel glas in de woning zorgt voor koude	Woningen zijn onvoldoende geïsoleerd
Akoestisch comfort	
Onvoldoende geluidsisolatie.	Woningen zijn onvoldoende geïsoleerd. Binnen geluidsmeting vrijwel gelijk met buitengeluidsmeting.



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- De hoeveelheid ruimte voor de speelvoorzieningen zijn onvoldoende benut.
- graffiti.
- Straatmeubilair is spaarzaam toegepast maar erg vervuild.
- Bestratingen in de woonomgeving zijn valgevaarlijk, verzakt en vervuild en zijn niet onthoekt.



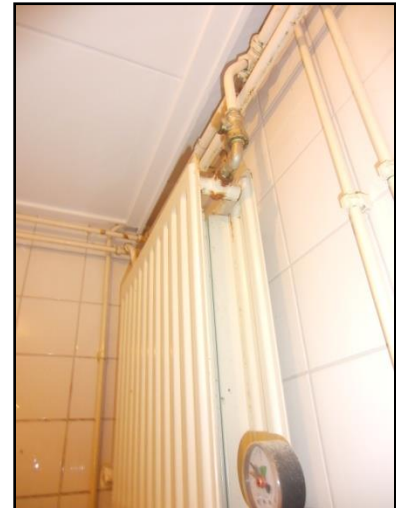
Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- Groenvoorziening achter de flatten;
- Deur van de ene entree is geschilderd de andere niet;
- Verschillende entrees staan permanent open;
- Hemelwaterafvoer beschermt tegen opklimming;
- In de bergingen ontbreekt een doorkijkspiegel waardoor niet zichtbare nissen ontstaan.



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- Hellingbaan naast de trap is erg breed, de trap is moeilijk beloopbaar.
- Tussen de borstwering en de leuning is teveel ruimte waardoor er valgevaar ontstaat.
- Door overlast van duiven wordt gaas gespannen bij de balkons aan de achterzijde.
- Opening voor condensdroger waardoor raamdorpelsteen en rooster erg vies worden.



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- Sanitair is erg gedateerd en door het ontbreken van mechanische ventilatie ontstaat veel schimmelvorming. Houtachtige materialen worden vochtig en leidingen beginnen te roesten.