



Beschrijving Douche, Keuken, Toilet vervanging Accolade (Planmatig RGS)

Versie 2025-01

Versiebeheer

2023-08	Beschrijving DKT (inhoudelijke aanpassing/verbetering)	16-8-2023
2023-07	Beschrijving DKT (inhoudelijke aanpassing/verbetering)	20-4-2023
2023-06	Beschrijving DKT (inhoudelijke aanpassing/verbetering)	3-4-2023
2023-05	Nieuwe beschrijving DKT uitvraag verrekentariieven (gecontroleerd door RGS partners en Accolade)	28-2-2023
2025-06	Diversen vanuit werkgroep DKT	2-1-2025



Inhoudsopgave

1.	Informatie voor iedereen – met welke info ga je op huisbezoek?	3
1.1	Waarom vervangen we planmatig?	3
1.2	Welk resultaat verwachten we van de vervanging?	3
1.3	Wat is het proces van DKT?	4
1.4	Wanneer vervangen DKT niet?	5
1.5	Wat is de standaard?	5
2.	Materiaalspecificatie	6
2.1	Innovatie en duurzaamheid [verder uit te werken werkgroep DKT]	7
2.2	Hoe gaan we om met maatwerk (zoals meerwerk)?	9
2.3	Wat is ons ZAV/geriefsverbeteringsbeleid?	10
2.4	Wat verwachten we van het huisbezoek?	10
2.5	Wel of niet vervangen?	11
2.6	Afwijkende onderdelen	11
2.7	Naar welke onderdelen kijken we nog meer bij de inspectie?	11
2.8	Hoe gaan we om met Asbest?	12
2.9	Wat verwachten we van de uitvoering?	12
2.10	Communicatie tijdens de uitvoering	12
2.11	Hoe gaan we om met (vermeende) schade tijdens het werk?	13
2.12	Wat zijn de afspraken over de doorlooptijd?	13
2.13	Welk nawerk (nazorg) is gereed na uitvoering?	13
2.14	Wat is de afspraak over garantie?	14
3.	Voorschriften voor de uitvoering & Materiaalspecificatie	15
3.1	Wat verwachten we van de uitvoering?	15
3.2	Voorschriften douche	15
3.3	Wat vinden we heel belangrijk?	15
3.3	Voorschriften toilet	18
3.4	Voorschriften keuken	19
4.	Methode prijsstelling	22
4.1	Kosten	22
4.2	Structuur van de indirecte projectkosten	22
4.3	Opslagen	22
4.4	Hoe komt de prijs voor de douche tot stand?	23
4.5	Hoe komt de prijs voor het toilet tot stand?	25
4.6	Hoe komt de prijs voor de keuken tot stand?	26
4.7	Algemene verrekenprijzen	27
4.8	Bewonerskeuzes	27



1. Informatie voor iedereen – met welke info ga je op huisbezoek?

1.1 Waarom vervangen we planmatig?

Het lijkt een open deur dat een corporatie planmatig douches, keukens en toiletten (DKT) vervangt. Toch is het een keuze. Het ligt namelijk vaak aan gebruik hoe lang een keuken, douche of toilet meegaat en aan de beleving van de huurder. Wat vindt de huurder nog acceptabel? Bij Accolade besloten we planmatig DKT-projecten te draaien. Wat is hierbij onze motivatie?

- We horen dat de meeste huurders een functionele en nette keuken, douche en toilet op prijs stellen. Dit past bij onze visie op wooncomfort
- We merken dat huurders het op prijs stellen om zelf keuzes te mogen maken over hoe DKT eruit komen te zien. Dit past bij onze visie over het betrekken van huurders bij “Helemaal je eigen plek”
- We geloven dat het vervangen van meerdere DKT tegelijk (projectmatige vervanging) de kosten verminderen. Dit past bij onze visie op betaalbaarheid van onze woningen
- We denken dat als we klachten over slechte DKT vóór zijn we bijdragen aan een betere bewonerstevredenheid. Dat past bij de visie vanuit het koersplan; de huurder staat centraal
- Ons belang is om zoveel mogelijk vervangingen in eenzelfde cyclus te vervangen om jaaruitgaven goed in kaart te hebben. Dit past bij de visie op betaalbaarheid.

Duurzaamheid bij vervanging van DKT is een belangrijk thema waar we in de komende jaren stappen in gaan en moeten zetten. Denk hierbij aan circulariteit en gebruik van (meer) duurzame materialen. Laten we elkaar actief informeren over mogelijkheden op dit gebied.

Veiligheid bij wonen en werken staat voorop. De elementen/installaties voldoen aan wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor veilig werken (V&G).

1.2 Welk resultaat verwachten we van de vervanging?

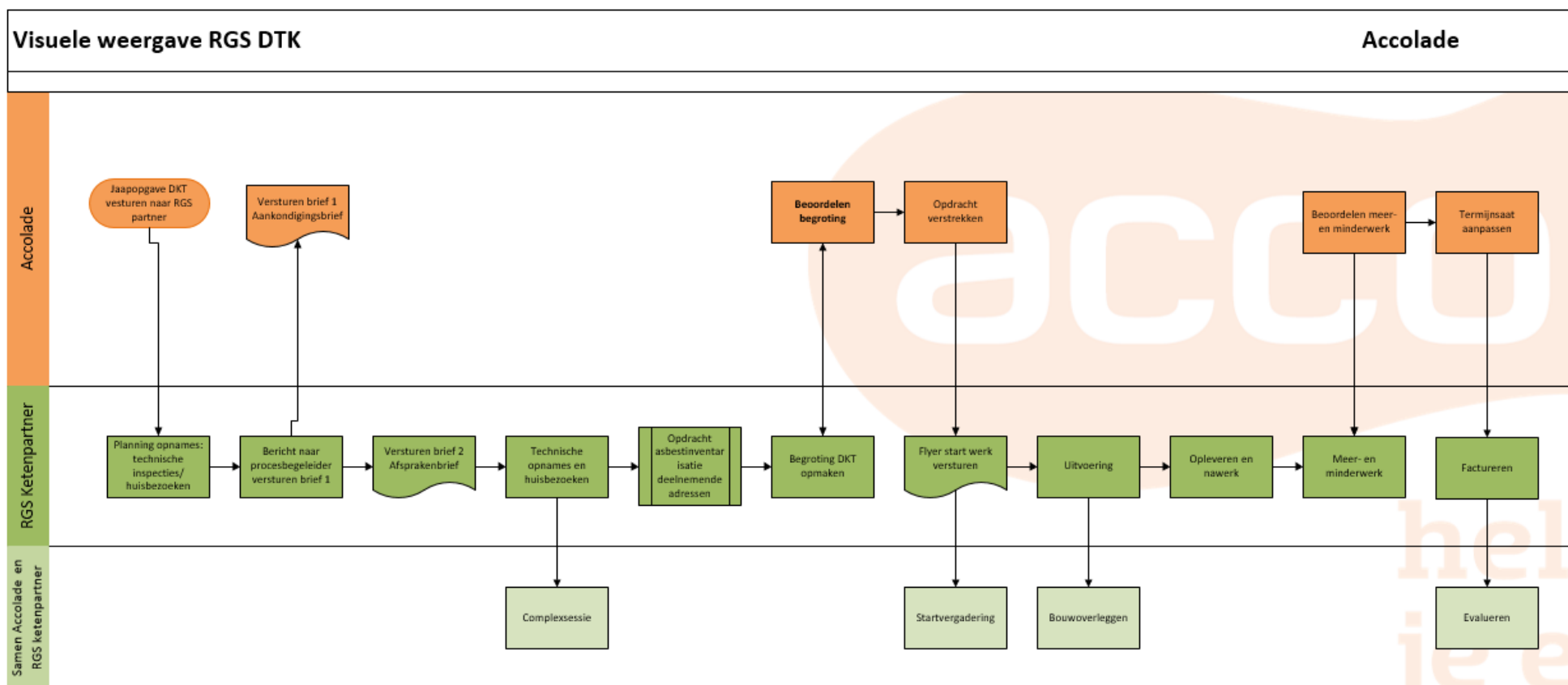
- Douche – een waterdichte en veilige douche met vloer op afschot die minimaal 36 jaar meegaat
- Toilet – een functioneel en veilige toilet dat minimaal 36 jaar meegaat
- Keuken – een functionele en veilige keuken die minimaal 21 jaar meegaat

Een keuken, douche, toilet met een technische afwerking zoals je die thuis ook zou willen.

Een vervanging gaat om het gehele element. Planmatig vervangen we geen onderdelen van een element. We vervangen dus niet alleen het keukenblad bij keukenvervanging, of alleen vloertegels in een toilet. Dat hoort niet bij planmatige vervanging. Dit soort meldingen pakt Accolade dan liever verder op met huurder vanuit het dagelijks onderhoud.



1.3 Wat is het proces van DKT?





1.4 Wanneer vervangen DKT niet?

- Als de huurder dit niet wil
- Als de DKT nog voldoet aan de resultaatverwachting dus < 36 jaar en waterdicht
- Als huurder er een luxe douche of keuken (ZAV) van wil maken. Dan pakt Accolade het zelf over

1.5 Wat is de standaard?

1.5.1 Keuken

Een standaard keuken is een keuken met 3 onder- en 3 bovenkastjes, óf wat standaard is in het complex. We plaatsen minimaal de standaardkeuken. We maken hierop alleen een uitzondering als dit technisch niet mogelijk is. Bijvoorbeeld als een raam boven het keukenblok ervoor zorgt dat er geen plaats is voor één of meerdere bovenkastjes.

Boven het keukenblok komen witte tegels (liggend). Een open keuken krijgt altijd een wasemkap of afzuigkap met kastje. Of we een wasemkap of afzuigkap aanbrengen hangt af van situatie in de woning (zie hiervoor de notitie over MV). We werken muren boven de tegels niet af. Dit is aan de huurder zelf. Naast de keuken is minimaal 60 centimeter ruimte voor een standaard fornuis en koelkast. Boven het keukenblok zijn 2 inbouw elektrapunten. Ieder met een dubbele wandcontactdoos.

Een woning met een keuken van Accolade die afwijkt van de standaard krijgt de huurder terug. Voorwaarde is dat de keuken aan vervanging toe is en we keken na of de keuken ook echt van Accolade is.

Huurders met een eigen keuken mogen kosteloos een nieuwe standaard keuken kiezen. Meerwerkopties hierbij zijn voor eigen rekening. Betaalde de huurder bij de vorige keuken voor meerwerkopties en ze willen dat weer terug, dan is dit nu weer meerwerk. Hiervoor krijgt de huurder een rekening. RGS partner vraagt Accolade naar mutatie-informatie naar aanleiding van constatering bij opnames. Accolade kijkt de administratie dan na en verstrekt beschikbare informatie.

Bovenstaande bespreken we altijd in de complexsessie/begrotingsbespreking. Vanuit maatwerk kan van de standaard afgeweken worden.

1.5.2 Douche

Een standaard douche bestaat uit een douchehoek met douchekop en -stang met mengkraan, een wastafel met spiegel en lichtpunt erboven. Bij de wastafel is een wandcontactdoos ingebouwd. Het leidingwerk is vervangen en/of doorgespoeld en de doucheput is nieuw. Een schakelaar (lichtknop) bij de deur. Een gegalvaniseerde radiator geschikt voor de ruimte en wasmachine-aansluiting indien aanwezig. We vervangen trekschakelaren voor WCD. Leidingwerk is in gefreesd. Dit geldt niet voor radiatorleidingen. Leidingwerk dat niet is vervangen is nagekeken en doorgespoeld. De douche is geaard. Deze voldoet aan de veiligheidsnormen (installateur werkt volgens de juiste richtlijnen)

Douches betegelen of bekleden we tot het plafond. Wandtegels plaatsen we staand. Het plafond is gesausd (evt. behandeld met schimmelwering). Deur rondom en (deur)kozijn wordt geschilderd. Bij een slechte deur wordt deze vervangen door een nieuwe afgewerkte deur. Dit schatten we van tevoren in en begroten we.

Huurders mogen kiezen voor een accentwand, maar dit hoeft niet. De keuzes staan in de door Accolade vastgestelde brochures. Een douchescherm hoort niet bij de standaard douche. Is er aanleiding deze wel te plaatsen, bijvoorbeeld vanuit veiligheid, dan bespreken we dit in de complexsessie.



Als het technische mogelijk is bieden we huurders bij de douchevervanging een tweede toilet aan. We houden rekening met de mogelijkheid tot een douchestoel en bereikbaarheid van de douchekraan voor minder validen.

In een project is de indeling en uitvoering van de douches gelijk. Individuele huurderswensen over indeling nemen we niet mee. Bijvoorbeeld: we plaatsen de douchekraan niet aan een andere kant als een huurder hierom vraagt.

Bovenstaande bespreken we altijd in de complexsessie/begrotingsbespreking. Vanuit maatwerk kan van de standaard afgeweken worden.

1.5.3 Toilet

Een standaard toilet heeft een 6+ staand toilet (46cm hoog) en een fonteintje (ook als deze nog niet aanwezig is, tenzij er geen plek is). Extra gratis optie is een 0 (40cm hoog) In bijzondere gevallen kan een huurder gratis een 10+ toiletpot (50cm hoog) krijgen. Dit bieden we niet standaard aan, maar mag op verzoek van huurder aangeboden worden. Is er al een 10+ pot aanwezig, dan krijgt de huurder een 6+ pot terug, tenzij de wens van de huurder is de 10+ te behouden. Dit bespreken we in tijdens het huisbezoek.

Er is een tegelvloer en wandtegels tot 120cm. De muren zijn voorzien van glasvezelbehang. Wand en plafond zijn gesausd. Deur en (deur)kozijn zijn geschilderd. Leidingwerk is uit het zicht weggewerkt. Standleiding omtimmeren we.

Bovenstaande bespreken we altijd in de complexsessie/begrotingsbespreking. Vanuit maatwerk kan van de standaard afgeweken worden.

2. Materiaalspecificatie

Huurders kiezen uit de keuken- en douchelijnen en stijlen die zijn vastgesteld door Accolade. Hiervan zijn brochures waarop huurders de keuze kenbaar maken. Deze brochures staan in de Teamsomgeving.

2025:

- Keukens – Bruynzeel
- Tegels – Mosa
- Toiletpot, fontein en overige accessoires – Ideal standard Venlo/Eurovit
- Harde wandafwerking – overleggen we tijdens complexsessie

De gedetailleerde materiaallijst voor de uitvoering staat bij het hoofdstuk voorschriften.



2.1 Innovatie en duurzaamheid

Als de RGS partner alternatieve wand- of vloerafwerking voorstelt dan past dat in ieder geval in de hieronder beschreven uitgangspunten.

- De badkamer en toilet gaat 36 jaar mee
- De keuken gaat 21 jaar mee

Wanneer stelt de partner het voor?

Als andere wand- en/of vloerafwerking past bij de doelgroep of het woongebouw. Zo kan overlast of oudere leeftijd een motivatie zijn om anders te adviseren dan tegels.

Als het vanuit planning niet lukt om de jaardoelstellingen te halen vanuit regulier tegelwerk.

Als de wand- en/of vloerconstructie dusdanig is dat het problemen kan opleveren om bijvoorbeeld leidingen in te vreten of wcd in de wand te plaatsen.

Traditionele uitvoering blijft de standaard/voorkeur.

Wat voor alternatieven zijn er denkbaar?

De markt staat niet stil. Het is denkbaar dat er in de nabije toekomst meer en andere vormen van wand- en vloerafwerking voor natte ruimtes op de markt komen. Voor nu is er ervaring met:

- Fibo trespo
- Masq panel
- Glass panel

In de complexsessies motiveert de partner de voorgestelde keuze.

Wat zijn de keuzes?

Vanuit de ervaring met Fibo Trespa kiezen we voor de volgende keuzes/of vergelijkbaar:

Vloer:

Tegelvloer grijze mosa tegel (vanuit regulier assortiment Accolade)



Wand:

- Type/Kleur: Denver White basis met Milano Antrasite accentwand
- Fibo trespo hg 3091 f01 wit 11mm 240x62cm Denver White
- Fibo trespo hg 4054 hg F01 antr. 11mm 240x62cm Milano Antrasite



Profielen;

- Fibo Start-/Bodemprofiel Alu 240cm
- Fibo trespo eindprofiel aluminium small 240cm
- Fibo trespo binnenhoek aluminium ii 240cm

Montage lijm / kit

- Fibo seal koker grijs koker 290 ml
- Fibo cleaner spuitbus 400 ml
- Fibo trespo schraper doos 2 st
- Fibo trespo schoonmaakdoekje doos 35 st

Stel je een ander product voor, dan blijf je zo dicht mogelijk bij bovenstaande kleurstelling en afwerking.

Werkwijze (aanvullend op de bestaande en actuele DKT beschrijving)

- Het werk wordt uitgevoerd door een professional met ervaring op het gebied van die specifieke alternatieve wandafwerking
- Er zijn geen open verbindingen bij oplevering
- Bij tegelvloer gebruiken we altijd een 10 cm plinttegel
- We brengen kimband aan rondom en in de hoeken volgens verwerkingsvoorschriften
- We werken alles af volgens de verwerkingsvoorschriften van de betreffende toepassing
- Een (kit)voeg is niet meer dan 0,5 cm



- Bij achterwand keuken is afwerking van de zijkanten bij voorkeur met profielstrippen
- Omdat huurders niet mogen boren adviseert de vastgoedpartner over extra faciliteiten die al in het werk aangebracht worden. Zoals douche stangen of schotten. Handoekhaakjes etc.
- Bij oplevering plakt de vastgoedpartner een niet-boren sticker op een zichtbare maar niet te opvallende plek in de douche aan

2.2 Hoe gaan we om met maatwerk (zoals meerwerk)?

2.2.1 Open verbrandingstoestellen

We bieden actief huurders aan keukengeisers en moederhaarden te vervangen voor een CV-optie. Vaak kost dit de huurder niet veel meer. Kosten voor huur of onderhoud vervallen. Dit komt vaak overeen met de kosten voor CV. Wil een huurder graag CV, overleg dan met de Projectcoördinator. Accolade pakt dit verder op. Eventuele uitvoer volgens dezelfde eisen als contractpartner Accolade.

2.2.2 Elektrisch koken

Accolade is nog niet zo ver dat we woningen van het gas af brengen. Bij keukenvervanging gaan we dus nog steeds uit van koken op gas. Bij elektrisch koken vraagt huurder een ZAV aan. Accolade betaalt 50% van de kosten van de installateur. Dus voor het aanpassen van de meterkast (extra groep) plus het aanleggen van de leiding naar de keuken met een Perilex aansluiting ten hoeve van het elektrisch koken. De overige kosten zijn voor huurder zelf.

Uitzondering: als we de meterkast sowieso al zelf moeten vervangen omdat deze niet meer voldoet, dan hoeft de huurder hier natuurlijk niet aan bij te dragen. Dan zijn alleen de kosten voor de Perilex aansluiting voor 50% voor rekening van de huurder.

2.2.3 Aansluiting vaatwasser

Een aansluiting is akkoord als meerwerk in het werk. Kosten zijn voor huurder. Af te rekenen rechtstreeks met de RGS partner. Huurder plaatst en installeert zelf het apparaat. Bij twijfel over eigendom van de bestaande (vaatwas)aansluitingen, dus of het van huurder of Accolade is, neemt partner contact op met Projectcoördinator.

2.2.4 2^{de} toilet

Een extra toilet is een geriefsverbetering. Huurders betalen hier een vast bedrag extra voor in de huur. Bij projecten waar dit voorkomt bespreken we in de complexsessie voor indienen begroting.

2.2.5 Thermostaatkraan

Hier zijn drie opties:

1. De kraan is van de bewoner -> we plaatsen de kraan van bewoner terug als dit technisch kan. Is de maat afwijkend, dan verstrekken we een nieuwe thermostaatkraan aan huurder (gratis)
2. De kraan is door Accolade geplaatst -> we plaatsen een nieuwe thermostaatkraan
3. De kraan zat er toen huurder kwam wonen -> uitzoeken of er overname van de thermostaatkraan is geregistreerd. Zo ja, zie 1, zo nee, zie 2.

Algemeen:



Het komt vaak voor dat huurders eigen nagelvaste inboedel willen behouden, bijvoorbeeld een douchescherm of muurbeugels. Is het eigendom van de huurder, dan plaatst de RGS partner dit niet terug. Een uitzondering zijn WMO voorzieningen. Die plaatsen we terug. Is dit niet mogelijk dan vernieuwen we deze onderdelen. Dit is in afstemming met de Projectcoördinator en kan bij akkoord als meerwerk opgegeven worden.

Maatwerk/meerwerk voor rekening van huurder is bijna altijd mogelijk. Zodra dit zich voordoet overleg dit dan met de Projectcoördinator. Gekozen bewonersopties rekent de RGS partner altijd individueel af met huurder.

2.3 Wat is ons ZAV/geriefsverbeteringsbeleid?

ZAV staat voor Zelf Aangebracht Voorziening. Huurders mogen op eigen kosten de standaard keuken, douche of toilet aanpassen naar eigen wensen. Hiervoor is vaak toestemming nodig van Accolade. Zijn de kosten van meerwerk bij DKT- vervanging meer dan € 500,- dan is toestemming van Accolade vooraf vereist (ZAV beleid). Dit ZAV-beleid kan je vinden in teams bij de procesdocumenten.

Bepaalde wijzigingen bieden we aan als gerief verbetering. Dit is bijvoorbeeld het vervangen van een open verbrandingstoestel naar CV of een tweede toilet. Hiervoor betalen huurders niet in één keer, maar met een bedrag per maand in de huur. Hoe dit werkt staat ook in teams bij de procesdocumenten. Document staat najaar 2023 in teams.

2.4 Wat verwachten we van het huisbezoek?

Vervanging van DKT is voor veel huurders een ingrijpende gebeurtenis. Daarom is het erg belangrijk tijd en ruimte te maken voor het gesprek met de huurder over de vervanging. De uitgangspunten vanuit het Koersplan en de KPI's zijn hierbij de basis. Bij de inspectie nemen we de ruimte (douche, keuken en/of toilet) waar we werkzaamheden gaan uitvoeren op. Bijzonderheden en bijvoorbeeld schades nemen we op.

Is een keuken, douche of toilet aan vervanging toe? Dan doen we ons best de huurder mee te laten doen. Maar het is een vrije keus. Wil de huurder niet, dan slaan we de vervanging over.

Het komt ook voor dat een huurder niet reageert of niet thuis is voor een huisbezoek. Het is fijn als we deze huurder een paar keer benaderen. Maar dit hoeft niet eindelijk. Slaagt het niet, dan is er overleg met de Projectcoördinator. Bij geen reactie slaan we deze woning over en stuurt de Projectcoördinator een brief 'geen deelname'.

In gesprek met de huurder bespreken we faciliteiten die we aan kunnen bieden tijdens de uitvoering. Denk daarbij aan een droogtoilet (cactus) of mobiele douche. Vraag de huurder of zij willen nadenken of zij een alternatief willen voor de douche en/of toilet. Als hier behoefte aan is tijdens de uitvoering dan verzorgt de RGS partner dit

Belangrijk is dat het huurders duidelijk is wat voor actie de RGS partner van de huurder verwacht. Bijvoorbeeld het verwijderen van eigen spullen. Zoals het leeghalen van kasten, verplaatsen van een wasmachine bij douchevervanging of een vaatwasser bij keukenvervanging. Het uitgangspunt is dat de huurder de eigen inboedel verplaatst. Ga hier creatief mee om, dus met praktische afweging.



2.5 Wel of niet vervangen?

Staat een adres op de lijst, dan betekent dit dat Accolade in de administratie heeft staan dat het einde van de technische levensduur is bereikt. Dit klopt niet altijd. Het eerste wat we daarom in de woning bekijken is of de douche, keuken of toilet wel aan vervanging toe is.

Soms is dat lastig te zien. Tegels zijn vaak een indicatie. Zie je 50/50cm tegels op de vloer, dan is het oud en vervangen we. Is een douche nog niet tot bovenaan betegeld, dan is het oud en vervangen we. Besluiten we niet te vervangen? Geef dan op de signaleringslijst door hoe lang je verwacht dat het element nog meegaat. Zo verbeteren we onze data.

2.6 Afwijkende onderdelen

Er zijn talloze afwijkende materialen, indelingen en situaties die voorkomen. Belangrijk is dat de eerste vraag: Is dit van of door huurder zelf aangebracht of veranderd? Is dit niet duidelijk, neem dan altijd contact op met de Projectcoördinator. Die zoekt op wat er in de administratie van Accolade te vinden is.

2.7 Naar welke onderdelen kijken we nog meer bij de inspectie?

Soms is het verstandig bij de DKT-vervanging ook direct andere onderdelen mee te nemen. Daarom vragen we bij de inspectie verder te kijken dan alleen de douche, toilet en keuken zelf. Bespreek in de complexsessie al de opties, het extra werk en kosten. Denk dan aan:

- **Riolering**, zijn er problemen met de riolering. Veroudering van leidingen, leidingverloop. Adviseer hierover als het beter kan.
- **Ventilatie**. Is er MV? MV leggen we aan en vervangen we bij werk aan de buitenschil. Als het aanbrengen schade aan de nieuwe douche, toilet of keuken zou aanbrengen, dan is mogelijk nu het moment om MV aan te leggen. Bespreek dit in de complexsessie.
- **Afzuiging**. Advies als aansluiting afzuigkap/wasemkap in keukens niet juist is uitgevoerd.
- **Meterkast en groepenkast**. We vervangen groepenkasten bij DKT, als de situatie niet veilig is, als er een oude groepenkast zit of als minder dan 4 groepen zijn. Voldoet de groepenkast hier wel aan, dan vervangen we de groepenkast niet. Dan passen we de groepenkast aan bij werkzaamheden (plaatsen pv panelen) aan de buitenschil. Moet de groepenkast worden vervangen? Dan heeft de groepenkast ruimte voor voldoende modules 10-12 en geschikt voor 8 groepen. Voor de toekomst. Dat is gebaseerd op:
 - a. hoofschakelaar = standaard
 - b. 4 algemene groepen = standaard
 - c. 1 wasmachine groep = standaard
 - d. Beltrafo = standaard hoeft niet te zijn aangesloten
 - e. 1 pv groep = deze komt er niet in, maar moet uitbreidbaar zijn
 - f. 2 kookgroepen = deze komen er niet in, maar moet uitbreidbaar zijn.Standaard is dus: A, B, C en D.
De groepenkast moet uit te breiden zijn met de pv- en kookgroep(en).
In de meterkast zit verder een dubbele wandcontactdoos.
- **Plattegrond**, Is de indeling van de douche ideaal. Is samenvoeging, uitbreiding of verplaatsing van douche, toilet of keuken aan te bevelen. Laten we een extra deur vervallen. Dan is dit nu het moment.



- **Deuren en ramen**, van douche en toilet. Zijn deze nog technisch acceptabel. Dit is altijd maatwerk en bespreken we in de complexsessie.
- **Wastafel slaapkamer**, is er een wastafel in de slaapkamer, neem dan een advies op of er wat mee moet gebeuren (vernieuwen/verwijderen) en zo ja wat en wat de kosten zijn.
- **Gasleiding**, stalen gasleidingen dienen vervangen te worden.
- **Hoofdwaterraan**, de kraan kan open en dicht? Zit er een lekkage? Vóór de watermeter? De bewoner neemt dan contact op met onze storingsdienst via van Vitens 0800 0359 (gratis). Is de lekkage ná de watermeter? Neem dan contact op met de Projectcoördinator.

2.8 Hoe gaan we om met Asbest?

Zodra de deelname bekend is, geeft de RGS partner opdracht aan een asbestpartij (2023 Nivo Asbest & Milieutechniek) om bij deze adressen asbestinventarisatie te doen. De kosten voor de inventarisatie en sanering nemen we op in de begroting van het complex. Valt de DKT-vervanging samen met buitenschilactiviteiten, dan combineren we de asbestinspectie.

Bij DKT saneren we alleen onderdelen waar we werken. Dus asbesthoudend keukenzeil vervangen we niet in een project met alleen douche- en toiletvervanging. Bij twijfel overleggen we dit in de complexsessie.

2.9 Wat verwachten we van de uitvoering?

Voor de huisbezoeken zijn dit een aantal bijzonderheden die goed zijn om te weten:

- We vervangen alle onderdelen in de douche, toilet en/of keuken. Dus slopen alles eruit.
- Het maximaal aantal lagen tegelwerk is twee
- Plaats het fornuis aan het eind van de werkdag terug en sluit deze aan voor gebruik
- Plaats toilet aan het eind van de werkdag terug op de plaats zodat huurder met een emmer door kan spoelen
- Riolering en warm- en koud water blijft beschikbaar in de woning (tijdelijke afsluiting mag)
- De wandafwerking van de keuken is voor huurder zelf. We werken de wanden dus niet opnieuw af.
- Om stof, vuil en schade tegen te gaan dekken we looppaden af
- De werkplek is 's avonds opgeruimd en schoon
- We zijn vriendelijk en behulpzaam naar huurders. Muziek alleen na akkoord bewoner en dan alleen zacht volume
- De huurder tekent een afstands-/sleutelverklaring bij afwezigheid tijdens het werk

De voorschriften van de uitvoering staan beschreven in het volgende hoofdstuk. Klachten, zorg of bijzonderheden delen we samen. We melden dit direct aan elkaar.

2.10 Communicatie tijdens de uitvoering

Het eerste aanspreekpunt van de huurders is de uitvoerder van de RGS partner. Alle meldingen over het project komen bij de uitvoerder en/of de bewonersconsulent van de partner. Bij vragen of moeilijke situaties schakelen deze met de Project Coördinator. Dan lossen we het samen op. We verwijzen huurders niet rechtstreeks naar Accolade.

Er is geen vergoeding voor DKT-vervanging voor huurders. Ook stellen we geen alternatieve woonruimte beschikbaar. Daarom is het ook extra belangrijk dat we huurders tijdig op de hoogte stellen van de planning. Zo zijn ze in de gelegenheid iets buitenshuis te regelen tijdens de uitvoering van het werk.



Er is in uitzonderlijke situaties vergoeding op onderdelen mogelijk. Bijvoorbeeld voor beschadiging van de keukenvloer na asbestsanering.

Huurders die een sleutel afgeven aan de uitvoerder en/of huurders die niet thuis zijn tijdens het werk, tekenen een afstandsverklaring. Dit is om problemen te voorkomen.

Gebruik van elektra van bewoners voor het werk stemt de uitvoerder van tevoren af met de huurder. Hier staat een vergoeding tegenover. Dit rekent de RGS partner rechtstreeks met de bewoner af.

2.11 Hoe gaan we om met (vermeende) schade tijdens het werk?

Bestaande schades leggen we vast in de opname. Is er schade ontstaan tijdens het werk, maak hier dan foto's van. Het schade dossier met toelichting komt te staan in de Teamsomgeving. De Projectcoördinator is op de hoogte, ook al lost de partner het op. De bevestiging en afhandeling van schades verloopt schriftelijk met de huurder.

Schade door co-partners. Is de schade ontstaan door co-partners, dan blijft de partner verantwoordelijk voor de communicatie en afhandeling naar de huurder. Schades lossen we binnen 10 werkdagen op. We nemen de huurder mee in de afhandelingsplanning. Lukt het niet het herstel binnen 10 dagen op te lossen, dan stelt de RGS partner de Projectcoördinator op te hoogte.

2.12 Wat zijn de afspraken over de doorlooptijd?

De doorlooptijden zijn van toepassing in de communicatie naar huurders. De doorlooptijden die we aanhouden zijn:

- Aankondiging start werk in woning aan huurder – 3 minimaal weken
- Duur van keukenvervanging – maximaal 5 werkdagen
- Duur van douchevervanging – maximaal 10 werkdagen
- Duur van toiletvervanging – maximaal 6 werkdagen
- Duur van douche- en toiletvervanging – maximaal 10 werkdagen
- Duur van douche- toilet en keukenvervanging – maximaal 14 werkdagen (als één bouwstroom)
- Eventuele asbestsanering beïnvloed de doorlooptijd. Bespreek dit in de complexsessie. Houd hier rekening mee in de communicatie naar huurders. Opleveren van het werk – Binnen 3 werkdagen na afronding werk
- Herstel van opleverpunten – binnen 10 werkdagen

2.13 Welk nawerk (nazorg) is gereed na uitvoering?

Bij afronding van het werk delen we belangrijke documenten. Dit doen we in de Teamsomgeving bij de map van het complex. Te archiveren documenten zijn:

- Alle algemene correspondentie naar huurders over dit project
- Opnameformulieren op woningniveau
- Door huurder getekende keuzeformulieren
- Door huurder gekende opleverformulieren
- Revisietekeningen
- Signaleringslijst na uitvoering (meer- en minderwerk)



- **Kruisjeslijst**

Is er sprake van verduurzaming of woningverbetering bij een project, stuur de ingevulde kruisjeslijst dan naar Invent. Dit is bijvoorbeeld het geval bij aanleg van MV. De Projectcoördinator krijgt altijd een cc van de mail naar Invent. Ook archiveert de RGS partner de lijst in de Teamsomgeving.

2.14 Wat is de afspraak over garantie?

De garantie die door de RGS partners aan Accolade is afgegeven voor douche, toilet en keukenvervanging is 5 jaar op werk en materiaal.



3. Voorschriften voor de uitvoering & Materiaalspecificatie

Dit hoofdstuk beschrijft de voorschriften voor de uitvoering. De basis is een waterdichte douche, toilet en functionele keuken. Bepaalde zaken zijn specifiek voorgeschreven.

3.1 Wat verwachten we van de uitvoering?

- De werkzaamheden gaan volgens wet-, bouw-, installatie- en keuringsvoorschriften. Veiligheid staat voorop. We informeren en adviseren elkaar actief over de keuzes die we hierbij maken.
- We werken netjes. Om stof, vuil en schade tegen te gaan dekken we looppaden af. De werkplek is 's avonds opgeruimd en veegschoon
- We zijn vriendelijk en behulpzaam naar huurders. Muziek alleen na akkoord bewoner en dan alleen zacht volume
- Riolering en warm- en koud water blijft beschikbaar in de woning (tijdelijke afsluiting mag)
- Het toilet plaatsen we aan het eind van de dag terug zodat huurders deze met een emmer water kunnen gebruiken.
- Het kooktoestel plaatsen we aan het eind van de dag terug en sluiten we aan zodat huurder kan koken
- Klachten, zorg of bijzonderheden delen we samen. We melden dit direct aan elkaar.
- We maken gebruik van de mogelijkheid slechte technische staat/gebreken van de ruimte te verbeteren.

3.2 Voorschriften douche

De voorkeur is de douche geheel te slopen en te voorzien van nieuw traditioneel tegelwerk. De RGS partner mag adviseren over andere vloer- of wandafwerking. Een douche bestaat uit een waterdichte vloer- en wandafwerking. De douche gaat 36 jaar mee.

3.3 Wat vinden we heel belangrijk?

3.3.1 Veiligheid en woonkwaliteit

- De douchevloer, verlichtingspunten, stopcontacten voor wasmachine (eigen groep) en bij wastafel en radiator zijn geaard. Alles conform regelgeving en uitgevoerd door een erkend installateur.
- Alle lichtpunten hebben een eigen schakelaar
- De douchevloer voldoet aan loopveiligheidswaarde (anti-slipwaarde) R11 (2023 Mosa tegel).
- De ruimte biedt voldoende ventilatie
- Waterleidingen voeren we uit in kunststof en werken we weg in de wand, koker, vloer of plafond.
- Verwarmingsbuizen blijven in het zicht. De radiatorknop is voor huurders goed bereikbaar.
- We gebruiken zo min mogelijk leidingkoppelingen in wanden en vloeren.

3.3.2 Esthetiek

- De douche ziet er netjes en schoon uit.
- Leidingwerk zo veel mogelijk in gefreesd.
- Waar stand- afvoerleidingwerk over de wand loopt dit voorzien van een koof.
- Wanden, tegels en elementen zijn waterpas.



3.3.3 Waterdichtheid

Afschot: de douchebak loopt op afschot zodat het water goed weg kan. We gebruiken hiervoor een afschottegels.

Vervangen oud leidingwerk: we vervangen al het oude leidingwerk voor nieuw. Het leidingwerk is al minimaal 36 jaar oud en moet weer 36 jaar mee. Daarom vervangen we. Vervangen we niet omdat we de vloer niet slopen, dan spoelen we het oude leidingwerk door.

Afwerking aansluitingen: We brengen kimband aan rondom de gehele douche en in staande hoeken in de douchehoek. We kitten met 2 componenten/epoxy de doucheput. Alle aansluitingen tussen wand- en vloerafwerking kitten we af in grijstint met dit mag met sanitairkit. De aansluitingen tegen het kozijn is wit. Ook kitten we alle aansluitingen van het sanitair tegen wand en vloer af (wit).

Afwerking leidingen: we werken leidingen af met een rozet. Bij toilet is dit de watertoevoer. Bij de afvoer van de wastafel sluiten we de aansluiting met de vloer af met een rozet met afdichtrubber.

Afwerking: wandtegels plaatsen we volgens voorbeeld van leverancier waar huurder voor heeft getekend.

3.3.4 Welke elementen brengen we aan in de douche?

- Wastafel met mengkraan
- Spiegel
- Planchet
- Lichtpunt boven spiegel
- Enkele wandcontactdoos bij de wastafel/spiegel
- Lichtpunt in plafond
- Lichtschakelaar bij de deur
- Douchegarnituur -> douchestang met douchekop, slang en mengkraan

3.3.5 Technische zaken

Vloer: We slopen de vloertegels en brengen nieuwe leidingen en douchepunt aan.

Stopkranen: Waar van toepassing plaatsen we gegalvaniseerde stopkranen.

Raamkozijn: De gevelkozijn(en)/raam schilderen we aan de binnenkant van de douche.

Douchedeur: (kozijn) Het binnenkozijn schilderen we éénzijdig aan de binnenkant van de douche. (douchedeur) De douchedeur altijd nakijken op functionaliteit. Is de douchedeur niet meer te herstellen, dan vervangen we deze voor een nieuwe deur met vrij/bezet slot. De nieuwe deur geheel schilderen. Let op goede afwerking van de onderkant van de deur. Hierbij zorgen we voor genoeg ventilatie onder de deur. Zie voorschriften vanuit aanleg MV.

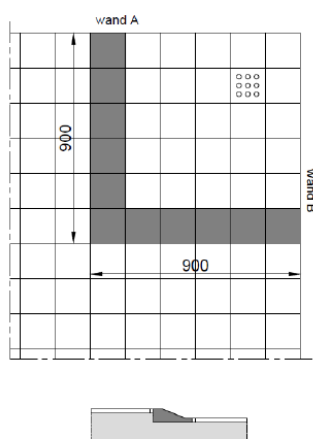
Dorpel: We brengen een hardstenen dorpel aan bij betonvloer en beuken dorpel bij houten vloer.

Formaat tegel: De partner mag een voorstel doen voor de afmeting van de vloertegel.

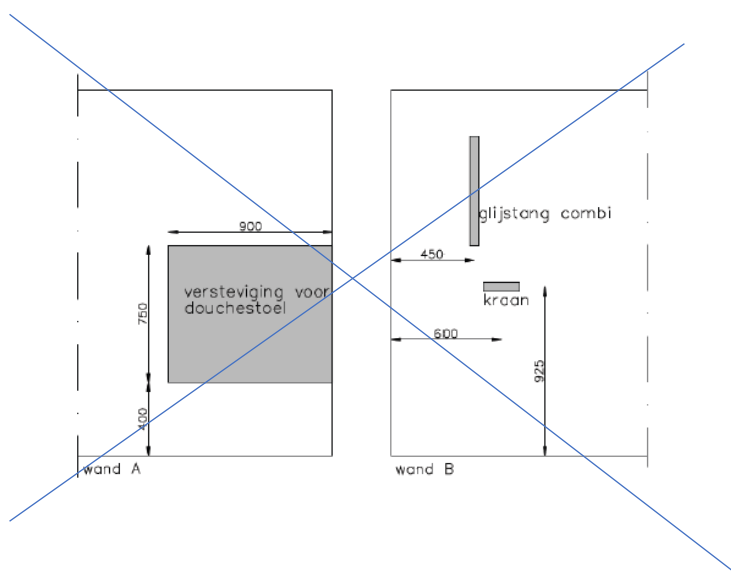


3.3.6 Afwerking

- De douche tegelen we tot boven toe.
- De wand egaliseren we en strijken we voor voordat we de tegellaag aanbrenge. Dit niet bij overtegel.
- De douchehoek is verdiept. De 90x90 cm douchehoek voorzien we van een afschotteg.
- De doucheput zit in hele tegel, is van rvs en minimaal 15x15 cm uit de hoek.
- De verdeling van de tegels mogen niet kleiner zijn dan een halve tegel.
- De douchewand is voorzien van versterking voor een douchestoel.
- De glijstang en kraan zijn niet recht onder elkaar. Dit vanuit de gedachte 'Langer Thuis' zodat de kraan makkelijk te bedienen is voor iemand die buiten de douchehoek staat.



Verdiept gedeelte d.m.v. afschotteg



3.3.7 Mobiele douche-unit

Huurders mogen gebruik maken van een mobiele douche- /toiletunit. Sluit deze aan op elektra van bewoners, dan maken we afspraken over vergoeding of tussenmeter. We gaan uit van 2x per week schoonmaak van de unit. Is dit niet genoeg, dan is hierover overleg met de Projectcoördinator.



3.3 Voorschriften toilet

Een toilet heeft een toiletpot met wc-bril en stortbak, waterleiding en riolering. En een fonteintje. Kan er een fonteintje dan plaatsen we die. Ook al zat deze er niet. Is de ruimte te klein. Dan slaan we het fonteintje over. We bespreken dit altijd in de complexsessie. Het toilet heeft een lichtpunt bij de deur.

3.3.1 Speciaal voor toilet

Toiletputten: Een toilet krijgt een 6+ staand toilet (46cm hoog) en een fonteintje (ook als deze nog niet aanwezig is, tenzij er geen plek is). Extra gratis optie is een 0 (40cm hoog) toilet. In bijzondere gevallen kan een huurder gratis een 10+ toiletput (50cm hoog) krijgen. Dit bieden we niet standaard aan, maar mag op verzoek van huurder geplaatst worden. Is er al een 10+ pot aanwezig, dan krijgt de huurder een 6+ pot terug, tenzij de wens van de huurder is de 10+ te behouden. Dit bepreken we in tijdens het huisbezoek.

Stortbak: Graag maken we gebruik van een waterbesparende stortbak. De ervaring leert echter dat een 3 to 6 liter stortbak bij een staande pot te weinig water geeft om goed door te spoelen. We plaatsen daarom een 9 liter stortbak die afgesteld is op een waterhoeveelheid van 6 liter. Dan is deze waterbesparend, maar te verhogen bij klachten.

Wanden: We betegelen de wanden tot 120 cm hoogte. Daarboven werken we de wanden af met vliesbehang en sausen wanden en plafond. De wand egaliseren we en strijken we voor voordat we de tegellaag aanbrengen. Dit niet bij overtegelten.

Stopkranen: Waar van toepassing plaatsen we gegalvaniseerde stopkranen.

Raamkozijn: de gevelkozijn(en)/raam schilderen we aan de binnenkant van het toilet.

Toiletdeur/kozijn: de binnenkozijn van zowel toiletdeur en raamkozijn schilderen we éézijdig aan de binnenkant van de toilet. De toiletdeur altijd nakijken op functionaliteit. Is de toiletdeur niet meer te herstellen, dan vervangen we deze voor een nieuwe deur met vrij/bezet slot. De deur schilderen aan de binnen- en zijkanten. Let op goede afwerking van de onderkant van de deur. Hierbij zorgen we voor genoeg ventilatie onder de deur. Zie voorschriften vanuit aanleg MV.

Dorpel: We brengen een hardstenen dorpel aan bij betonvloer en beuken dorpel bij houten vloer.

WC rolhouder: De WC rolhouder plaatsen we links of rechts van het toilet. Op een goed bereikbare plaats.

Lichtschakelaar: Deze houden we bij voorkeur op of nabij de bestaande plek. Lukt dit niet, dan op een logische plek dichtbij de toegangsdeur.



3.4 Voorschriften keuken

De keuken vervangen we geheel. Een keuken gaat 21 jaar mee.

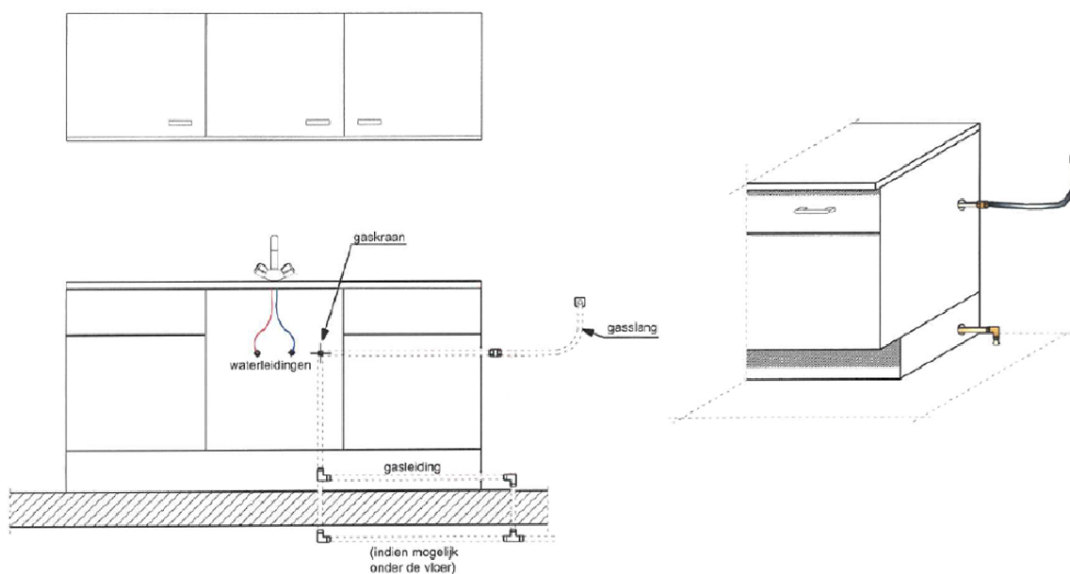
In de keuken is aanwezig: een aanrechtblad met spoelbak en mengkraan. Onder- en bovenkastjes. Een goed te bereiken gasaansluiting boven het aanrecht (tenzij inbouwforneus). Een betegelde achterwand. Twee dubbele stopkontakten in de achterwand.

3.4.1 Veiligheid

- De voorzieningen, elektra en gasaansluitingen zijn nieuw en aangelegd volgens de wettelijke voorschriften.
- Huurders verplaatsen en verwijderen eigen spullen.
- Bij de aansluiting van riolering maken we alleen gebruik van 45 graden bochten.
- We leggen een nieuwe gaslang van toestelaansluiting aan die voldoet aan de eisen en de lengte (type: superflex Premium).
- Voorschriften voor de gaskraan: uitgangspunt is dat de gaskraan gemakkelijk bereikbaar is voor onderhoud, bediening en vervanging en aan de veiligheidseisen voldoet.

Gasaansluiting

- De gaskraan bij gaskookvoorziening plaatsen we conform onderstaande tekening
- De gasleiding freezen we altijd in
- Bij gasleiding met 90-graden bocht plaatsen we deze zo strak mogelijk 10 cm boven het aanrechtblad.
- Indien nodig nog een 90-graden bocht plaatsen om de gaskraan echt boven het blad uit te laten komen.
- De gaskraan en gaslang van toestelaansluiting worden niet warmer dan 60 C.
- Gasleidingen werken we af in de kleur wit (gelijk aan wandtegel)
- Gasleidingen boren we niet door het aanrechtblad
- We sluiten het forneus aan met een nieuwe flexibele (gele) gaslang





3.4.2 Esthetiek

- De huurder heeft keuzes voor een maatwerk keuken als uitbreiding op de standaard.
- De nieuwe keuken ziet er netjes uit en is waterpas
- Leidingwerk (ook gasleiding) is waar mogelijk ingefreesd
- Het maximaal aantal tegellagen is twee
- De opstelplaats voor het kooktoestel is 63 cm

3.4.3 Wandafwerking

- Als we wanden frezen dan werken we dit weer netjes af.
- Repareren we stucwerk, dan vlakken we het daarna uit en sausen de gehele wand.
- De wand egaliseren we en strijken we voor voordat we de tegellaag aanbrengen. Dit niet bij overtegelen.
- Alle naden en kieren onder en achter de keuken maken we tocht dicht. Dit kan indien nodig ook met een nieuw vloerhout achter de keuken.

Let op: Bij het terugplaatsen van de keuken op dezelfde plaats zonder schade werken we wanden boven het tegelwerk niet af. Dit is voor huurder zelf.

3.4.4 Waterdichtheid

- We kitten de aansluitingen van wandbekleding tegen kozijnen, betimmeringen, alle kanten van het aanrechtblad af.
- We plaatsen tegelstrip in buitenhoeken en aansluitingen in hetzelfde vlak.
- Als de keuken van de plek af is maken we doorvoeren en kieren naar de kruipruimte/kelder dicht.
- De keukenkraan sluiten we aan op de waterleiding met behulp van hoekstopkranen en muurbeugel.

3.4.5 Elektra

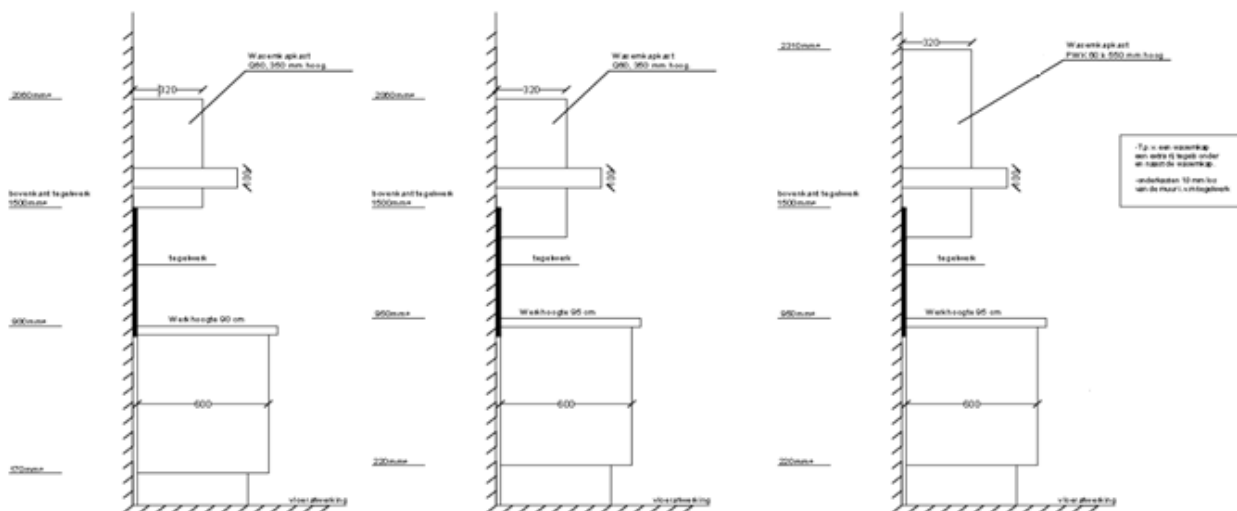
- We brengen een enkele wandcontactdoos met bedrading aan voor de vonkontsteking en/of wasemkap (indien van toepassing zie verrekenprijzen keuken). Deze sluiten we aan op een bestaande wandcontactdoos (in de wand frezen)

3.4.6 Afspraak over afzuiging

- Afzuiging sluiten we nooit aan op het MV-kanaal
- Bij een open keuken situatie installeren we altijd een afzuig-/wasemkap met klepkast
 - Afzuigkap: Atag WO6155BM (wit) met aluminium vetfilter of vergelijkbaar
 - Wasemkap: Atag WO6255AC (wit) met aluminium vetfilter of vergelijkbaar
- Ruimte onder de wasemkap voorzien we van waterdichte wandbekleding
- Bij gesloten keukens plaatsen wasem- en afzuigkappen die van huurders zelf zijn terug (tenzij deze ondeugdelijk zijn aangesloten)
- Wasem- of afzuigkappen die horen bij het gehuurde, en dus van Accolade zijn, vervangen we. Afhankelijk van ventilatiesituatie (bv MV) plaatsen we wasemkap of afzuigkap terug. Ook kijken we of het kanaal op de goede plek zit.
- De hoogte van de wasem-/afzuigkap voldoet aan de wettelijke (bouw)voorschriften
- De afvoer gaat vanaf de klepkast recht het kanaal in. Is dit niet het geval, dan gebruiken we een witte buis of plaatsen we een koof om de buis.



3.4.7 Plaatsing keuken tegen of over tegelwerk



Deze tekeningen laten zien dat de bovenkastjes dus soms over het tegelwerk heen vallen.

3.4.8 Overige voorschriften

Aanleg MV – zie beschrijving bij RGS buitenschil

Vervangen groepenkast – zie beschrijving bij RGS buitenschil

Installatie Cv-ketel – altijd in overleg, meestal via Accolade georganiseerd



4. Methode prijsstelling

Voor elke ruimte (douche, keuken en toilet) spreken we een basisprijs af. Deze prijs dekt de gemiddelde vervanging in het woningbezit van Accolade. De basisprijs is dus voor bepaalde woningen te hoog en voor sommige te laag. Door de grote aantallen en langdurige samenwerkingscommitment past de basisprijs overall bij het uit te voeren werk. Dit is de basisprijs voor de standaard douche, keuken en toilet zoals in de vorige hoofdstukken beschreven.

Door met een vaste basisprijs te werken die past bij de meeste vervangingen, verliezen we geen tijd met onnodig afprijzen op detail aan de voorkant en lange en onnodige meer-en minderwerk verrekeringen aan het eind.

Waar werk niet is opgenomen in de meerwerk verrekeringen, valt het werk binnen de basisprijs. Blijft staan dat we bijzondere situaties afstemmen in de complexsessie en onverwacht meerwerk tijdens het werk natuurlijk afstemmen.

4.1 Kosten

Verrekeringen zijn directe kosten excl. opslagen en excl. BTW. De indirecte kosten berekenen we aan de hand van onderstaand overzicht.

4.2 Structuur van de indirecte projectkosten

- Initiële bouwplaatskosten: aan- en afvoer, plaatsen water- en of stroomvoorziening
- Tijdgebonden bouwplaatskosten: huur
- Honorario besturing: bewonersbegeleiding, ontwerpkosten, projectmanagement
- Inventarisaties en saneringen: asbest

	Initiële bouwplaatskosten	Tijdgebonden bouwplaatskosten	Honoraria Besturing			Inventarisaties en saneringen
			Bewonersbegeleiding	Ontwerp-kosten	Project-management	
Douche-en/of toilet	Per project	Per woning	Per woning			Per woning
Keuken	Per project	Per woning	Per woning			Per woning

4.3 Opslagen

Deze percentages bepalen we nog.



4.4 Hoe komt de prijs voor de douche tot stand?

4.4.1 Drie types

Er zijn drie types standaard douches:

1. Douche 1: t/m 3,5 m² vloeroppervlak en maximaal 17 m² wandoppervlak
2. Douche 2: 3,5 t/m 5,5 m² vloeroppervlak maximaal 21 m² wandoppervlak
3. Douche 3: 5,5 t/m 8 m² vloeroppervlak maximaal 26 m² wandoppervlak

Elk type heeft een eigen basisprijs.

4.4.2 Basisprijs en verrekenprijzen douche

Elke douche krijgt een basisprijs. Het uitgangspunt is dat in de nieuwe douche zonder lekkage meegaat voor een periode van minimaal 36 jaar.

Deze **basisprijs** is in ieder geval **inclusief** het volgende:

Slopen	De oude douche slopen we geheel. Wand- en vloerafwerking slopen we niet.
Wand/vloer afwerking	Overtegelen of gebruik van alternatieve wandafwerking (incl. voorzetwand). Een accentwand is niet prijsverhogend.
Leidingwerk	Water, riolering en elektraleiding vervangen tot ingang douche. Leidingwerk frezen we in. Minderwerk voor al gefreesde leidingen is verdisconteerd als gemiddelde prijs in de basisprijs.
Nieuwe elementen	Wastafel, kraan, spiegel, planchet, douche garnituur, doucheput, hardstenen dorpel. (zie brochures Mosa en Venlo/Ideal), verchroomde hoekstopkraan en afsluitkraan
Elektra	Aarding (NEN1010 keuring door installateur), lichtpunt in het plafond en bij spiegel met schakelaar en enkele wandcontactdoos bij de spiegel.
Saus- en schilderwerk	Beton plafond sausen (muurverf op vochtresistente basis) en raam- en deurkozijn en deur(enkelzijdig) schilderen
Ventilatie	Nieuw ventilatieventiel en voldoende ventilatie onder/in douchedeur
Radiator	Eén verzinkte radiator, incl. radiatorkraan met ontluchting, aftap en voetventiel
Waterdichtheid	Aansluiting van alle elementen voor een waterdichte douche (zoals kimband, gesloten kitranden/tegelprofielen)
Schoonmaak	Schoonmaak bij gereed



Optie verrekenprijzen

Wandafwerking slopen, afvoeren en gereed maken voor afwerking	1 prijs per type douche
Vloerafwerking slopen, afvoeren en gereed maken voor afwerking	1 prijs per type douche
Aanbrengen en afwerken koof met ventilatierozet (tot 2,5 meter)	1 prijs
Nieuwe wasmachineaansluiting incl. elektrapunt	1 prijs
Vervangen wasmachineaansluiting incl. elektrapunt	1 prijs
Bestaand toilet in douche vervangen (standaard 6+ toilet)	1 prijs
Toilet 0-	Minderprijs
Toiletpot 10+	Meerprijs
Douchestoel (versteviging conform voorshiften altijd)	1 prijs
Inloop douchescherm Chroom Van Rijn 890x2000mm incl. wandsteun ST0190M leveren en aanbrengen	1 prijs
Nieuwe douchedeur met vrij/bezet slot	1 prijs
Alternatieve verwarmingsoptie (bv infrarood)	Maatwerk
Vernieuwen verlaagd plafond (al aanwezig)	1 prijs per type douche
Aanbrengen verlaagd plafond (nieuw)	1 prijs per type douche
Dichtzetten extra toegangsdeur	1 prijs
Douche unit	Prijs per woning (verrekenbaar als meerwerk)



4.5 Hoe komt de prijs voor het toilet tot stand?

4.5.1 Type

Elk toilet is hetzelfde type.

4.5.2 Basisprijs en verrekenprijzen toilet

Elke toilet krijgt een basisprijs. Het uitgangspunt is dat in het nieuwe toilet zonder lekkage meegaat voor een periode van minimaal 36 jaar.

Deze **basisprijs** is in ieder geval **inclusief** het volgende:

Slopen	De oude toilet slopen we geheel. Wand- en vloerafwerking slopen we niet.
Wand/vloer afwerking	Overtegelen of gebruik van alternatieve wandafwerking (incl. voorzetwand). Een accentwand is niet prijsverhogend.
Behang	Muren boven de tegellijn (120 cm) uitvlakken, voorzien van vliesbehang en sausen.
Leidingwerk	Water, riolering en elektraleiding vervangen tot ingang toilet. Leidingwerk (aanvoer) frezen we in. Minderwerk voor al gefreesde leidingen is verdisconteerd als gemiddelde prijs in de basisprijs.
Toilet	Staande toiletpot 6+ (standaard)
Elementen	Verchroomde hoekstopkraan, afsluitkraan, zitting met deksel en closetrolhouder
Fonteintje	Fonteintje met kraan. Ongeveer bij de helft van de toiletten in het woningbezit van Accolade is geen ruimte voor een fonteintje in het toilet. Dit verdisconteren in de basisprijs.
Elektra	Lichtpunt in het plafond met schakelaar bij de deur
Saus- en schilderwerk	Beton plafond sausen (muurverf op vochtresistente basis) en raam- en deurkozijn en deur(enkelzijdig) schilderen
Ventilatie	Nieuw ventilatieventiel
Schoonmaak	Afdekken en schoonmaak bij gereed

Optie verrekenprijzen

Wandafwerking slopen, afvoeren en gereed maken voor afwerking	1 prijs
Vloerafwerking slopen, afvoeren en gereed maken voor afwerking	1 prijs
Aanbrengen en afwerken koof met ventilatierozet (tot 2,5 meter)	1 prijs
Toilet 0-	Minderprijs
Toiletpot 10+	Meerprijs
Nieuwe douchedeur met vrij/bezet slot	1 prijs
Vernieuwen verlaagd plafond (al aanwezig)	1 prijs
Aanbrengen verlaagd plafond (nieuw)	1 prijs
Droogtoilet/cactus	Prijs per woning (verrekenbaar als meerwerk)



4.6 Hoe komt de prijs voor de keuken tot stand?

Elke keuken krijgt een basisprijs. Het uitgangspunt is dat een nieuwe keuken functioneel meegaat voor een periode van minimaal 21 jaar.

4.6.1 Type keukens

1. Rechte keuken tot 180 cm blad + 3 onder- en bovenkastjes, maximaal 4,5 m2 tegelwerk
2. Rechte keuken 180 - 240 cm blad + 4 onder- en bovenkastjes, maximaal 5,25 m2 tegelwerk
3. Hoekkeuken tot 300 cm blad + 4 onder- en 4 bovenkastjes, maximaal 6 m2 tegelwerk

Kastafmeting bovenkastjes is 65cm.

4.6.2 Basisprijs en verrekenprijzen keuken

Deze **basisprijs** is in ieder geval **inclusief** het volgende:

Slopen	De keukenslopen we geheel. Fornois en witgoed zetten we uit de weg.
Tegels	Overtegelten bij één laag tegelwerk of gebruik van alternatieve wandafwerking (incl. voorzetwand).
Leidingwerk	Water- elektra- en gasleidingen vervangen we
Elektra	Twee dubbele wandcontactdozen + enkele wandcontactdoos voor vonkontsteking fornuis
Elementen	Keukenblok, keukenmengkraan, twee stopkranen, gasafsluitkraan, nieuwe gas slang
Ventilatie	Ventilatieventiel vervangen
Terugplaatsen kookvoorziening	Aan het eind van de dag sluiten we het fornuis aan, aansluiten apparatuur bij gereed
Schoonmaak	Afdekken en schoonmaak bij gereed

Opties verrekenprijzen

Tegels verwijderen en opnieuw aanbrengen bij > 1 laag	1 prijs per type
Extra tegelwerk	Prijs per m2
Afvlakken en sausen rondom keuken	Prijs per m2
Aanbrengen en afwerken koof met ventilatierozet (tot 2,5 meter)	1 prijs
Wasemkap incl. stroompunt en bovenkast	1 prijs
Afzuigkap incl. stroompunt en bovenkast	1 prijs
Inbouw apparatuur (indien van Accolade)	Maatwerk



4.7 Algemene verrekenprijzen

Opties verrekenprijzen algemene werkzaamheden in woning

Riolering vervangen	Maatwerk
MV aanleggen en/of vervangen box	Maatwerk
Afzuiging voor afzuigkap door gevel aanbrengen	Maatwerk
Brandwerende manchetten in ventilatie kanalen	Per stuk
Terugslagklep	Per stuk
Groepenkast vervangen	1 prijs
Verwijderen wastafel slaapkamer	1 prijs
Gasleiding vervangen (tot 6 meter)	1 prijs

4.8 Bewonerskeuzes

Opties verrekenprijzen voor bewoner. Deze worden rechtstreeks betaald aan de RGS partner.

Aanleg extra toilet in de douche, met 2,5 meter horizontaal en 3 meter verticaal leidingwerk	1 prijs *
Vervangen vrijdragend toilet	1 prijs
Aanbrengen vrijdragend toilet betonnen vloer	1 prijs
Aanbrengen vrijdragend toilet houten vloer	1 prijs
Aanbrengen gehele (vaat)wasmachineaansluiting met elektrapunt	1 prijs
Vervangen (Vaat)wasmachineaansluiting	1 prijs
Aanbrengen elektrisch koken groep in bestaande groepenkast	1 prijs
Aanbrengen elektraleiding ondervloer en perilex elektrapunt in keuken voor elektrisch koken	1 prijs
Extra keukenkastjes	Volgens overzicht keukenleverancier
Extra wandcontactdoos in de keuken	1 prijs
Thermostaatkraan (Venlo/Ideal)	1 prijs

* Wij motiveren huurders om een tweede toilet in de douche te nemen als dit kan. Dit is een geriefsverbetering. Dit is namelijk bij Accolade een andere financieringsstroom omdat hier een huurverhoging tegenover staat.