



Afspraken uitvoeringsconcept “WoningDelen”

Voor de eerste pilotwoningen in 2021 is een Plan van Eisen opgesteld. In dit document hebben wij deze herijkt naar aanleiding van de uitgevoerde woningen in 2022 en 2023. Verder hebben wij de afspraken rondom kwaliteit, voorzieningen, uitvoeringsschema en kosten vastgelegd.

1 Doel van het project WoningDelen

Talis is voor de huishoudens die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Veelal zijn dit huishoudens met een laag tot zeer laag inkomen. En merendeel zijn dit huishoudens bestaande uit slechts 1 persoon. Het aantal huishoudens dat tot onze doelgroep behoort neemt de aankomende jaren nog gestaag toe. Ook het aandeel van éénpersoonshuishoudens neemt door de aanhoudende huishoudverdunding en vergrijzing nog steeds toe (Ongeveer 80% in Nijmegen en 60% in Wijchen in 2025). Ons aanbod van grote eengezinswoningen past in verband met de overmatige kwaliteit en beperkte betaalbaarheid van deze woningen niet bij de omvang van de primaire doelgroep.

Door middel van het project WoningDelen transformeren we woningen in Nijmegen en Wijchen tot twee onzelfstandige eenheden per woning. Deze eenheden verhuren we aan de doelgroep(en) waarvoor een dergelijke woonvorm niet enkel noodzakelijk maar ook wenselijk is.

Voor de aankomende jaren is het doel jaarlijks 50 woningen te transformeren in 100 verhuureenheden. Uitgangspunt is om de ruimtes zodanig aan te passen voor de duur van minimaal 15 jaar dat de ruimtes naderhand weer in oude staat en flexibel inzetbaar zijn.

2 Kwaliteit voldoet aan KIB en standaard DMO-werkzaamheden

De woningen betreffen veelal mutatiewoningen, maar kunnen ook op vraaggestuurd worden aangepast. Standaard zijn daarom die werkzaamheden en kwaliteitseisen van toepassing die vermeld staan in Kwaliteit in Balans (KiB), mutatieovereenkomst en bestek dagelijks onderhoud en asbest van dat geldende jaar¹. Denk hierbij aan badkamer, keuken of toiletrenovaties indien de levensduur is verlopen, modernisering meterkast, aanpassingen brandveiligheid (rookmelders per verdieping) etc. en het bijbehorende afwerkingsniveau. Ook de opleverkwaliteit en het vastleggen van de werkzaamheden in de daarvoor afgesproken systemen.

Voor het concept WoningDelen zijn een aantal aanvullende eisen/afspraken van toepassing. Dit is onderverdeeld in voorzieningsniveau, installaties en producttoepassingen.

2.1 Voorzieningen in de woning aanwezig na uitvoering concept ‘WoningDelen’.

Voor het concept WoningDelen zijn de volgende voorzieningen in de woning aanwezig na oplevering:

- Gemeenschappelijke woonkamer en keuken. Indien de keuken zich in een andere ruimte bevindt als de woonkamer, blijft de scheiding intact.



- Twee (slaap)ruimtes dienen ieder individueel afgesloten te kunnen worden (minimaal zo dat er zonder sleutel alleen toegang te verschaffen is d.m.v. braakschade) zodat de (slaap) ruimte en aangelegen badkamer éénvoudig ontoegankelijk gemaakt kan worden voor de medebewoner.
- Elke (slaap)ruimte is minimaal 10 m2 groot.
- Per (slaap)ruimte één badkamer met douchehoek, wastafel en toilet. De badkamer is direct via de slaapkamer te betreden en niet via gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten.
- Mechanische ventilatie unit waarbij voldoende toevoer van lucht mogelijk is voor de beide badkamers, toilet en eventueel apart gecreëerd washok. Vanuit beide badkamers is de mechanische ventilatie op eenzelfde manier separaat te bedienen.
- Een gemeenschappelijk was-opstelling op een plaats waar deze zoveel als mogelijk gelijkend is met de standaarduitrusting. Wanneer er een apart washok gemaakt moet worden, dan daar ook een aansluiting op de centrale mechanische ventilatie realiseren. Als op de bestaande badkamer reeds een wasmachine aansluiting aanwezig is, kan overwogen worden om geen gezamenlijk washok te realiseren maar ook in de tweede badkamer een individuele wasmachineaansluiting te realiseren. Dit in overleg met de projectleider Talis.

Uitgegaan wordt dat de uitgedachte concepten voor het type woningen zoveel mogelijk gekopieerd worden.

2.2 Installaties voldoen met voldoende capaciteit voor twee personen/huishoudens

De gecreëerde woningunits (slaapruijnte + badkamer) worden aangesloten op de reeds aanwezige centrale installaties (ventilatie, verwarming en warm water). De ventilatievoorziening van beide badkamers, wasruimte en zo mogelijk het toilet worden mechanisch afgezogen. Bij onvoldoende capaciteit van een eventueel aanwezig installatie wordt met projectleider Talis afgesproken op welke wijze hier mee om te gaan.

Douchekoppen uitvoeren met een waterbesparende douchekop i.v.m. de capaciteit van de cv (meestal CW3).

Daarnaast moeten op beide badkamers thermostatische douchemengkranen aanwezig zijn.

Elektra zodanig aanpassen dat er een logisch schakel- en verlichtingsplan ontstaat.

2.3 Uitvoering van het concept WoningDelen.

De uitvoering van het concept bestaat vaak uit het maken van toegang naar de badkamerruimtes, afsluiten van de (slaap)ruimte en aanbrengen van installaties.

In de woning komen twee badkamers. De standaard - bestaande badkamer zal worden uitgevoerd volgens de bestaande KIB-eisen. De volgende eisen stellen wij aan de nieuw te creëren badkamer voor het concept

WoningDelen:

- Deze badkamer heeft als doel langer dan 25 jaar in de woning gebruikt te kunnen worden.
- Op badkamer wordt een toilet toegevoegd. Wanneer dit niet mogelijk is voor de ruimte zal er schriftelijk een alternatief worden aangedragen voor goedkeuring van de projectleider van Talis.
- De badkamer is vanuit de slaapkamer rechtstreeks bereikbaar (niet via de verkeersruimte) waarvoor een extra deuropening met deur noodzakelijk is.



- Deurkozijnen welke dichtgezet moeten worden, zodanig uitvoeren dat deze in de toekomst op eenvoudige wijze teruggebracht kunnen worden naar originele staat. Wanneer op de bestaande badkamer de draairichting van de deur van de hal de badkamer op draait, deze direct aanpassen voor de toekomst. Dit voorkomt dat wanneer deze deur vrij gebruikt gaat worden deze niet meer aangepast hoeft te worden. Kosten van de aanpassing van de deur zitten in het meerwerk doucherenovatie.
- Doel is dan deze zodanig uit te voeren dat bij het opheffen van het concept WoningDelen je deze badkamer op eenvoudige wijze en zonder noemenswaardige kosten kan terugbrengen in de staat voor WoningDelen.
- Waar aanpassingen gedaan worden moet er gekeken worden naar geluidsoverdracht. Extra isolatie tussen de ruimtes (zoals de slaap- en badkamers) is wenselijk waar dat mogelijk is.

De eisen voor de tweede (alternatieve) badkamer zijn:

- De tweede badkamer wordt zodanig uitgevoerd dat deze minimaal 15 jaar gebruikt kan worden.
- Bij het opheffen van het concept WoningDelen is het doel dit met zo min mogelijk herstelwerkzaamheden en kosten gedaan kan worden.
- De tweede badkamer mag met een alternatief product uitgevoerd worden. Voorbeelden zijn voorzetwanden uitgevoerd in Fibo of Keratop liefst met een vlakke vloer of cabine van S-pod. Een andere wijze van uitvoeren is toegestaan wanneer hier van tevoren schriftelijke overeenstemming is met de projectleider van Talis.
- De alternatieve producten moeten zodanig worden uitgevoerd dat een huurder hier zelf op eenvoudige wijze een douchecabine/ douchegordijn, wandrekjes en handdoekhaakjes kan ophangen. Hiervoor dient de uitvoerende partner een verwerkingsinstructie c.q. gebruikshandleiding aan te leveren bij oplevering.
- De wanden van douchehoek en waar sanitair hangt moeten worden uitgevoerd met een harde toepassing welke op eenvoudige wijze is schoon te houden. De andere wanddelen mogen glad gestukadoord en gesausd met waterafstotende verf.
- Plafond moet geschikt gemaakt worden voor een vochtige ruimte.
- Type sanitair en douchegarnituur (waterbesparende douchekop) conform KIB en Bestek dagelijks onderhoud en asbest van het uitvoeringsjaar. Bij voorkeur éénduidigheid houden in de woning.
- De douchehoek wordt bij voorkeur NIET gerealiseerd doormiddel van een douchebak. Bij twijfel afstemmen met projectleider van Talis.
- Riolering in de kleuruitvoering passend bij de ruimte. (Wanneer de wanden wit zijn de riolering ook in wit uitvoeren, als de wanden grijs zijn uitgevoerd volstaat grijze buis).
- Er wordt zo min mogelijk in de bestaande vloeren gefreesd of geboord.
- Deurkozijn welke dichtgezet moeten worden, zodanig uitvoeren dat deze op eenvoudige wijze teruggebracht kan worden naar kan terugbrengen in de staat voor WoningDelen.
- Opstelling zo gunstig mogelijk uitvoeren zodat de ruimte optimaal benut kan worden door de huurder.



- Waar wanden worden verplaatst tussen de twee slaapgedeeltes en de oude deuropening van de badkamers naar de overloop moet er gekeken worden naar geluidsoverdracht. Extra isolatie tussen de ruimtes is wenselijk waar dat mogelijk is.
- Doorbraak aanbrengen tussen de badkamer en de slaapkamer zodanig dat je niet door de gemeenschappelijk verkeersruimte hoeft.

Voorbeelden (geel gearceerd) van de werkzaamheden vallend onder WoningDelen





2.4 *Duurzaamheid en circulariteit.*

Talis heeft in haar ondernemingsplan opgenomen dat wij werken aan duurzame woningen en wijken. Een onderdeel van deze ambitie is dat wij de wens hebben meer te doen rondom hergebruikt van materialen. Dit kan op twee manieren in dit project worden uitgevoerd. Door producten zodanig te verwerken dat deze in de toekomst makkelijk hergebruikt kunnen worden. Maar ook om producten aan te bieden die een extra leven krijgen. Wij dagen onze RGS-partners uit met ons mee te denken hoe we hier invulling aan kunnen geven en vragen hen met een voorstel te komen welke kansen zijn in dit project zien. Dit dan binnen de bestaande kaders van tijd en geld.

3 Kosten van uitvoeren concept WoningDelen.

Kosten van uitvoering van de werkzaamheden kunnen zijn onderverdeeld in meerdere posten te weten:

WoningDelen, mutatieonderhoud (inclusief eventueel kosten vertrekend huurder), eventueel verduurzaming, douche- keuken of toiletvervanging volgens het bestek “dagelijks onderhoud” en asbest.

Voor de mutatiewerkzaamheden gelden de afspraken vastgelegd in het mutatieonderhoud. Daarnaast kunnen er extra werkzaamheden uitgevoerd worden die afgerekend worden volgens het bestek dagelijks onderhoud en asbest. Prijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens BDB onderhoud. Extra uit te voeren werkzaamheden worden voor aanvang uitvoering zo snel als mogelijke tussen partijen vastgelegd.

Voor WoningDelen gelden de volgende financiële afspraken:

- Werkvoorbereiding en begeleiding van de werkzaamheden. Aanleveren en opleveren van een concept-tekening van de uitvoering, planning en garanties. Uitvoering van de alternatieve badkamer, ontsluiting van de (slaap)ruimtes naar de badkamers, aanpassen deur slaapkamer i.v.m. afsluitbaarheid, uitbreiden van de bestaande mechanische ventilatie naar de badkamers, toilet en wasruimte inclusief bediening in beide badkamers. Opleveren van de ruimtes inclusief opleveren van de documenten in Luxs en aanleveren gebruikersinformatie aan de nieuwe huurders.
Totaal voor de prijs.
- Uitvoering van een nieuwe mechanische ventilatie wanneer deze niet aanwezig is. Wanneer de bestaande mechanisch ventilatie niet aan de eisen voldoet dan wordt hier separaat een prijs voor aangeleverd. Totaal voor de prijs
- Uitvoering van een toiletruimte buiten de bestaande ruimte.
Meerprijs vooraf afstemmen en offreren volgens de voorwaarden die gelden volgens het bestek dagelijks onderhoud en asbest van dat geldende jaar.



4 Maximale doorlooptijden uitvoering WoningDelen

Doelstelling is dat de woning met een korte uitvoeringsduur weer verhuurd worden. Hiervoor is een stroomschema (Bijlage A) gemaakt met daarin de activiteiten benoemd van uitvoering. De woning moet verhuurbaar zijn maximaal einde van de 5^{de} werkweek naar einde huurovereenkomst oude huurder. Wanneer deze uitvoering niet mogelijk is wordt dit vooraf afgestemd met de projectleider van Talis en schriftelijk vastgelegd.

ⁱ *Bij veranderingen van de bestaande contracten zal deze meelopen met deze afspraken.*