

**Programma van eisen Vogelbuurt**

**bestaande uit:**

**PvE Nieuwbouw driekamerwoningen**

**PvE Verbeteren en Verduurzamen bestaande woningen**

**De Alliantie Amersfoort 28-09-2018**

## **Programma van eisen nieuwbouw driekamerwoningen Vogelbuurt**

Dit programma van eisen is een optelsom van de wensen en eisen die vanuit de klankbordgroepen zijn ingebracht en het functionele PvE van de Alliantie. Het programma is toegesneden op de gewenste driekamerwoningen.

### **Aanvulling vanuit de klankbordgroepen**

1. 2 of 3 woonlagen (zolder voor het bergen van dozen met spullen etc.) Twee lagen met kap (of één laag met doorgesloten kap / vliering; wél tweede woonlaag en zolder).
2. Dichte trap van begane grond naar eerste verdieping (afsluiten met een deur) bij voorkeur vanuit de hal.
3. Hal is een must (geen voordeur IN de woonkamer of keuken etc.)
4. Mogelijkheid om een raam open te zetten: in alle verblijfsruimtes mogelijkheid om een raam open te zetten en ventilatieroosters.
5. Geluidsarme mechanische ventilatie
6. Een korte voortuin, lange achtertuin en de eventuele parkeerplaatsen achter de achtertuin.
7. De keuken aan de gevel en de woonkamer aan de achterkant. Misschien nog afhankelijk van oriëntatie?
8. Mogelijkheid voor een dichte keuken standaard?
9. Een schuur buiten in de achtertuin (naast buitendeur voor schuur ook een deur vanuit de schuur die direct de woning in gaat is leuk maar niet mogelijk); te smalle kavel. In de voortuin is deze mogelijkheid er wel
10. Een inpandige badkamer: en dus een 2<sup>e</sup> slaapkamer aan de totale gevelbreedte.
11. De wens voor een badkamer met raam, zodat ventilatie mogelijk is, staat haaks op de vorige (de woning wordt voorzien van MV).
12. De woningen worden opgeleverd met een glasvezelaansluiting, niet met een (KPN-) telefoonaansluiting.
13. Er worden zonnepanelen aangebracht op het dak.
14. De tuin wordt opgeleverd met een betegeld terras, niet met een schutting.
15. Wordt aan de voor en achtergevel buitenverlichting aangebracht? Er wordt een schakelaar aangebracht en een doos die bedraad is.
16. Er is ruimte voor het ophangen van de was en het opbergen gereedschap/schoonmaak spullen etc. Deze ruimte is in de woning aanwezig (trapkast, 2<sup>e</sup> slaapkamer, zolder).

### **PvE de Alliantie**

- Flexibiliteit

De voorzieningen/leidingen worden zo veel mogelijk geclusterd. Dit vergroot de indeelbaarheid van de woning.

De ruimten zijn schakelbaar (samen te voegen of te splitsen), door middel van leidingvrije wanden en/of vloeren. De ramen en puien zijn zo ingedeeld dat een grote ruimte eenvoudig vanaf de buitengevel te scheiden is door het plaatsen van een (tussen)wand.

- Gebruikskwaliteit

De woningen hebben bruikbare plattegronden.

Dit betekent in ieder geval het volgende:

Bij woningen met meer dan één slaapkamer is de hoofdslaapkamer bereikbaar vanuit een verkeersruimte.

Lift ontsloten meergezinswoningen worden gelijkvloers uitgevoerd.

Een maisonnette kan alleen gerealiseerd worden als deze aansluit op maaiveld met daarboven een appartement. Er ontstaat een eengezinswoning met een eigen voordeur op straatniveau, als onderdeel van een groter complex.

Looplijnen zijn kort en efficiënt (verhouding GO-BVO) zonder de woonfuncties te hinderen.

De bruikbaarheid van de ruimtes moet worden aangetoond.

Verblijfsruimten beschikken over voldoende gesloten wandlengten, hoeken moeten zoveel mogelijk gesloten zijn, en muurdammen moeten minimaal 60 centimeter zijn gemeten vanuit de hoek i.v.m. het kunnen plaatsen van kasten e.d..

Kamers hebben zoveel mogelijk ruime hoeken ( $\geq 90$  graden).

De plaats van keukens, deuren, muuropeningen, radiatoren, leidingen, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke, wordt zorgvuldig gekozen. Radiatoren hangen onder het raamkozijn, zodat er ruimte over is om het meubilair goed te plaatsen en ('systeem') wanden later gemakkelijk te 'verschuiven' zijn omdat ze 'leidingloos' zijn.

Leidingkokers in verblijfsruimten moeten i.v.m. geluidhinder vermeden worden.

#### *Ramen en deuren*

Bewassing van ramen is van binnenuit mogelijk of van buiten indien door bewoner goed toegankelijk en bereikbaar.

Woningtoegangsdeuren conform Bouwbesluit; dit betekent werkelijk vrije doorgangsbreedte 900 mm).

Voordeuren zijn voorzien van een spion of raampje.

Spuimogelijkheid in elke ruimte, niet een deur maar een draai- kiepraam van maximaal 1,4 m<sup>2</sup>.

Aan de voorzijde van de woning worden op de begane grond geen ramen tot te vloer gerealiseerd als niet wordt voldaan aan de stedenbouwkundige eisen zoals genoemd in de bijlage.

- Toegankelijkheid

De woningen zijn toegankelijk voor minder validen, volgens de wetgeving op dit vlak.

Drempelvrije verkeersruimten, buitenruimte en badkamer, tenzij niveauverschil via afgeronde dorpel verloopt, max 20mm hoog. De niveauverschillen leveren geen belemmering op voor rolstoelgebruikers en/of slechtzienden en zijn duidelijk gemarkeerd met behulp van tactiele en/of kleurinformatie.

- Toekomstwaarde

EPC-verlagingen worden zoveel mogelijk bouwkundig opgelost en daarna pas installatietechnisch. Daarbij wordt rekening gehouden met de zonoriëntatie en gevel open-dichtverhouding.

- Ruimtelijke eisen

In onderstaande tabel staan voor de driekamerwoningen de verblijfsruimten en het vereiste oppervlak of de beoogde prestatie is vermeld. Voor afwijkingen met meer dan 5% van het vereiste oppervlak is goedkeuring vereist van de opdrachtgever en moet de bruikbaarheid van de ruimtes worden aangetoond. Beperk het aantal m<sup>2</sup>'s voor verkeersruimten zoveel mogelijk. De genoemde maatvoeringen zijn netto maten, dus exclusief radiatoren.

Ruimtestaat	
	3-kmr.
Woonkamer + keuken + eetkamer	30
Toilet	1,1
Slaapkamer 1	Ja
Slaapkamer 2	Ja
Badkamer	4
Techniekruimte <sup>1</sup> , met opstelplaats wasmachine en droger	Ja
Oppervlakte, GO	65
Buitenberging/ berging BG	5
Buitenruimte	6

Tabel 1. Woningtypen sociale huur met aantal m<sup>2</sup>'s GBO voor de ruimten

Slaapkamer 1 biedt minimaal de ruimte voor:

- Een tweepersoonsbed met een afmeting van 210 cm bij 190 cm met voldoende vrije ruimte (70cm) om aan drie zijden om het bed heen te lopen
- Het plaatsen van kastruimte (60 cm bij 180 cm).

De overige slaapkamers bieden minimaal de ruimte voor het plaatsen van:

- Een eenpersoonsbed met een afmeting van 210 cm bij 100 cm met voldoende ruimte (70cm) om aan de lange zijde langs het bed te lopen.
- Het plaatsen van een bureau (60 cm bij 100 cm) met stoel
- Het plaatsen van een vaste kast (60 cm bij 80 cm).

*Noot: ter beoordeling van de bruikbaarheid van alle verblijfsruimtes, dienen de ontwerptekeningen te zijn voorzien van verwarmingslichamen en meubels.*

---

<sup>1</sup> Dit kan ook een zolderruimte zijn.

- Functionele eisen

#### Verblijfsruimten

##### *Woonkamer*

Minimale breedte 4,00 m. In algemene in wordt met de term "breedte" bedoeld: de kortste zijde van de ruimte.

Bereikbaar vanuit de hal.

De woonkamer heeft een directe verbinding met de keuken.

##### *Keuken*

Minimale breedte bij eenzijdige plaatsing 2,10 meter.

Aanrechtlengte: minimaal 1,80 m (onderkasten inclusief spoelbak).

Minimaal drie bovenkasten.

Koelkast en fornuis aansluitend op aanrechtlengte.

Minimaal zes stopcontacten boven het aanrecht en voldoende opstelruimte voor een kooktoestel, een magnetron, een koelkast, afzuigkap en afwasmachine.

Bij het ontwerpen van plattegronden is de mogelijkheid van een gesloten keuken een wens.

In specifieke gevallen is het noodzakelijk de keuken te ontsluiten naar de hal.

##### *Badkamer*

Bereikbaar vanuit de hal.

Korte verbinding met de hoofdslaapkamer.

Specifiek voor studio's en 2-kamerwoningen geldt het volgende. Wanneer de woning beschikt over een apart toilet, die bereikbaar vanuit een verkeersruimte, mag de badkamer bereikbaar zijn vanuit de slaapkamer.

Separate douchevloer van 0,90 x 0,90 m.

1 wastafel met wandaansluiting.

Bij grondgebonden woningen en 5-kamer appartementen extra toilet in badkamer.

Beschikt over een apart bedienbare mechanische ventilatie.

Indien mogelijk beschikt de badkamer over een te openen raam.

##### *Extra eisen voor een drie of meer kamerwoning*

- toegankelijk met rollator
- er is voldoende ruimte voor het parkeren van de rollator en bieden van hulp naast de douche, de wastafel en indien aanwezig het tweede toilet.

##### *Toilet*

Separaat toilet met slotpot. Bereikbaar vanuit de verkeersruimte.

Fonteintje in toilet.

Deur in lange wand van de toiletruimte plaatsen.

Afmetingen minimaal 0,90 meter bij 1,20 meter

- Overige ruimten

#### *Verkeersruimten*

De verkeersruimten zijn minimaal 1,00 meter breed.

De eerste 1,85 meter van de gang achter de entree is minimaal 1,35 meter breed, zodat er ruimte is voor het plaatsen van een kinderwagen, rollator en de vereiste draaicirkels. Het alternatief is een ruimte van 1,5 meter bij 1,5 meter direct na de entree.

Geen dorpels in de woning, behalve bij de voordeur, badkamer, berging en toilet.

#### *Techniekruimte*

De woning heeft een in pandige berging, met ruimte voor een MV en andere technische installaties (zoals een verdeler), en plaats voor een wasmachine en droger.

De berging is tevens bruikbaar om enkele kleine huishoudelijke apparaten op te slaan, zoals een stofzuiger. Hier mag ook een aparte voorziening voor worden opgenomen.

#### *Berging buiten de woning*

Minimale breedte 2,00 m.

Deuren draaien naar buiten in logische draairichting t.o.v. de toegang

#### *Privé-buitenruimte of balkon*

Minimale diepte 1,80 m.

Balkons die volledig op het noorden zijn gesitueerd zijn niet toegestaan.

Toegankelijk vanuit de woonkamer.

Bij hoekwoningen zijn de balkons voorzien van windschermen langs de zijkant.

Bij eengezinswoningen en begane grondwoningen: erfafscheidingen ter plaatse van het gangpad achter en bij eindwoningen ook aan de zijkant grenzend aan openbaar terrein.

Geen erfafscheidingen tussen de tuinen binnen één blok.

- Duurzaamheid

De nieuwe woningen voldoen aan BENG eisen en worden gasloos uitgevoerd.

Qua circulariteit tijdens de sloop en bouw van de woningen worden nog nadere wensen en eisen ontwikkeld.

## **Programma van eisen Verbeteren & verduurzamen woningen Vogelbuurt**

Dit programma van eisen is een optelsom van de wensen en eisen die vanuit de klankbordgroepen zijn ingebracht en het functionele PvE van de Alliantie. Het programma is toegesneden op het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningen.

### **Vragen vanuit de klankbordgroepen (en antwoorden):**

1. Wat wordt er precies geïsoleerd/gerenoveerd en welke materialen worden gebruikt?  
**Antwoord: Dak, gevel en vloer (kruipruimte) worden voor zover mogelijk geïsoleerd; voorgestelde te gebruiken materialen zijn : polystyreen parels , minerale wol, zachte of harde isolatieplaten.**
2. Hoe gaat de Alliantie het vochtprobleem in de woningen aanpakken? Door te isoleren wordt dit vocht in de woning opgesloten. Dit vocht moet er eerst uit voordat geïsoleerd kan worden.  
**Antwoord: dit is een verkeerde veronderstelling; er wordt geen vocht in de woning "opgesloten". Onderzoek naar oorzaak de oorzaak van het vocht (grondwater? onvoldoende ventilatie? Koudebruggen? optrekkend vocht?)moet worden uitgevoerd; op basis daarvan wordt een oplossing gezocht en uitgevoerd.**
3. Wat wordt er per woning aan de binnenkant gedaan aan verbetering? Tot op heden wordt er voornamelijk naar de buitenkant van de woning gekeken.  
**Antwoord: de binnenkant van de woning moet na de ingreep "schoon, heel en veilig" zijn. Dit wil zeggen dat alle noodzakelijke reparaties verricht zijn.**
4. Wat wordt de huurstijging per woning?  
**Antwoord: voor de onderhoudsmaatregelen wordt geen huurverhoging gevraagd, voor de isolatiemaatregelen 70 % van de verwachte gemiddelde energiebesparing en voor overige verbeteringen een nader af te spreken bedrag.**
5. Hoeveel kan er aan gas en elektriciteit worden bespaard door isolatie?  
**Antwoord: om dit te kunnen bepalen zijn moet het plan verder zijn uitgewerkt inclusief de benodigde berekeningen.**
6. Hoeveel dagen gaat de renovatie kosten?  
**Antwoord: dit is nog niet exact bekend; in de huidige projecten kosten de maatregelen aan de schil maximaal 10 werkdagen; de werktijd die nodig is voor de werkzaamheden in het interieur is afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden.**
7. Kan er in die tijd gebruik worden gemaakt van water in de woning? Zo nee, hoeveel dagen?  
**Antwoord: er kan ten alle tijden gebruik gemaakt worden van water in de woning. Bij eventueel noodzakelijke werkzaamheden aan de waterleiding kan het noodzakelijk zijn het water voor een aantal uren af te sluiten.**
8. Wat wordt er vergoed in geval van schade aan tuin tijdens/door de werkzaamheden? Hoe gaat de Alliantie dit regelen?  
**Antwoord: bij schade door de werkzaamheden is de Alliantie te alle tijden verantwoordelijk; hierover worden afspraken gemaakt.**
9. Kunnen alle spullen in de woning blijven staan of moet er opslag worden geregeld? Wie betaalt de kosten voor deze opslag?  
**Antwoord: In principe kan alles blijven staan; bij werkzaamheden kan het nodig zijn om inboedel te verplaatsen.**
10. Krijgen bewoners die sloop was beloofd en weg willen alsnog de verhuisvergoeding en de urgentieverklaring?

Antwoord: ja.

11. Wordt geluidisolatie aangebracht tussen de woningen?

Antwoord: er wordt nog nader bekeken of dit nodig, mogelijk en/of gewenst is.

12. Kan de zolder als slaapkamer worden uitgevoerd? Antwoord: wel bij de woningen in de complexen Taling / IJsvogel en Kwikstaart / Kramsvogel, niet bij Mussen / Mezen.

13. Wij hebben berekend wat de kosten zijn van 2 x verhuizen en 2 x woning inrichten (vloer, gordijnen, verf, beplanting etc). Met de huidige verhuisvergoeding komen wij niet uit, daarom het verzoek de verhuisvergoeding te verhogen. Wij zien een nieuw aanbod graag tegemoet. Antwoord: Wij doen geen nieuw aanbod maar volgende landelijke of gemeentelijk regelgeving en doen daarom ook geen nieuw aanbod.

14. Tekeningen van de woning en tuin moeten duidelijk zijn voor alle bewoners. Antwoord: Ja wij doen de toezegging alles duidelijk te maken voor bewoners maar vinden deze afspraak niet thuis horen in het Sociaal Plan.

15. Tijdspad: hoelang moet je in een tijdelijke woning wonen voordat je in de nieuwbouwwoning kan terugkeren? Antwoord: Hangt af van planning en fasering, is niet goed te bepalen.

### **Programma van eisen de Alliantie.**

Exterieur:

- De woning wordt zodanig verbeterd dat minimaal label B wordt bereikt; het streven is label A.
- De buitengevels, het dak en de vloer worden voor zover mogelijk geïsoleerd. Hiervoor worden hoogwaardige materialen gebruikt: geëxpandeerde polystyreen parels, minerale wol – Supafyl of gelijkwaardig- en zachte of harde isolatieplaten.
- Op het dak worden zonnepanelen aangebracht; aantal nader te bepalen, minimaal zes.
- Noodzakelijke en gewenste onderhoudsmaatregelen worden uitgevoerd.

Interieur:

- Gas-, water- en elektrische installatie worden getest op veiligheid.
- Noodzakelijke onderhoudsmaatregelen worden uitgevoerd (niveau: schoon, heel en veilig).
- Bij het eventueel aanpassen van de zolder naar een verblijfsruimte (slaapkamer) wordt:
  - een vaste trap geplaatst van de begane grond naar de verdieping
  - wordt een radiator aangebracht op de zolder
  - wordt een dakraam geplaatst met HR++ glas
  - worden eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de elektriciteitsvoorzieningen uitgevoerd
- indien noodzakelijk of gewenst wordt de geluidisolatie van de woningscheiding verbeterd.

Extra gewenste verbeteringen:

- overige gewenste verbeteringen worden beoordeeld op technische en financiële haalbaarheid en ter besluitvorming voorgelegd.