

Programma Beerzerveld:

d.d. 18-06-2025

Het programma voor Vechtdal Wonen bestaat uit:

- Ontwikkelveld 1A: 4 eengezinsrijwoningen in het sociale huursegment
- Ontwikkelveld 1B: 6 levensloopbestendige woningen in het sociale huursegment

Uitgangspunten:

De ambitie van de opdrachtgever is om voor gezinnen en senioren kwalitatieve woningen te realiseren met een goede prijs-kwaliteitsverhouding, comfortabel, veilig, gezond, weinig milieubelastend, vandalismebestendig, logisch in gebruik, en met beperkte levensduurkosten. De woningen (allemaal) moeten voldoen aan de volgende eisen:

- De basis prestatie-eisen die De Woonstandaard (waar in dit Programma van Eisen wordt verwezen naar de Woonstandaard, wordt bedoeld De Woonstandaard versie 3.1) stelt aan typologie PMC4 (min. beukmaat van 5,1 meter en minimale GO van 100 m2) en PMC16 LLB (min. beukmaat 6,3 en minimale GO van 98 m2);
- De basis prestatie-eisen aangevuld met de prestatie-eisen levensloopbestendige woningen die De Woonstandaard 3.1 stelt aan typologie PMC16LLB
- De algemeen in de sector gebruikelijke standaarden.

Het casco van de woningen – de constructie en de schil – heeft een minimale technische levensduur van 50 jaar. Een uitzondering vormen eventuele niet-houten kozijnen, waarvan de minimale technische levensduur 40 jaar bedraagt.

De doelgroep van de woningen verschilt van gezinnen (blokje van 4) tot senioren 55+ (blokje van 6). De woningen moeten ook geschikt zijn voor oudere bewoners, maar specifieke voorzieningen – bijvoorbeeld in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning zijn niet vereist, tenzij ze worden vermeld in dit Programma van Eisen of de documenten waarnaar dit Programma van Eisen verwijst.

De opdrachtnemer moet het gebouw en de afzonderlijke woningen geheel gebruiks- en woonklaar opleveren. De bewoners zorgen zelf alleen nog voor de (niet in dit Programma van Eisen opgenomen) keukenapparatuur, armaturen, stoffering, vloer- en wandafwerking (op plaatsen waar de opdrachtnemer volgens dit Programma van Eisen geen afwerking aanbrengt) en uiteraard het meubilair.

Uitgangspunten per PMC:

PMC 4 – Grondgebonden gezinswoning

- **Doelgroep:** Gezinnen
- **Huurklasse:** : Tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens
- **Beukmaat:** Minimaal 5,10 meter
- **Aantal slaapkamers:** Minimaal 3
- **Gebruiks Oppervlakte:** Minimaal 100 - 120 m²
- **Verdiepingen:** 3 lagen
- **Buitenruimte:** Privétuin verplicht
- **Parkeren/terreininrichting:** Zie hoofdstuk ontwikkelkader
- **Energieprestatie:** Minimaal ENG
- **Toegankelijkheid:** Basis toegankelijkheid (geen LLB), minimale gebruiksmatjes bij Basisprestatie-eisen

Toepassing van minimale gebruiksmatjes bij basisprestatie-eisen (PMC 4)

In het kader van deze uitvraag wordt uitgegaan van woningontwikkeling conform **De Woonstandaard**. Voor de beoogde woningtypologie **PMC 4 – Grondgebonden gezinswoning** gelden specifieke **basisprestatie-eisen** die zijn vastgelegd in de standaard. Deze eisen zijn vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten, weergegeven in zogenaamde **gebruiksmatjes**.

De gebruiksmatjes vormen een ruimtelijke vertaling van de functionele eisen per ruimte en zijn bedoeld om een **minimaal kwaliteitsniveau** te waarborgen op het gebied van gebruiksoppervlakte, daglicht, toegankelijkheid en indelingsvrijheid. In deze uitvraag wordt uitgegaan van de **minimale maatvoering** zoals opgenomen in de gebruiksmatjes, tenzij anders gespecificeerd.

Specifieke eisen:

- Zithoek gezin
- Woonkamer met open keuken
- Eethoek gezin
- Hoofdslaapkamer (1x)
- Slaapkamer (2x), (zolderverdieping (deels) evt geschikt voor 3^e slaapkamer of aanbieden van een optionele extra 4^e slaapkamer)
- Zolderverdieping met bergruimte en installatieruimte.
- Badkamer
- Toilet (2x) (2e toilet i.c.m. badkamer)
- Een volwaardige badkamer
- Een separate toiletruimte op de begane grond
- Een privétuin van minimaal 30 m²
- Een externe berging van minimaal 5 m², gevelbekleding van verduurzamingsklasse 2

Technische kwaliteit

- Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking;
- Wanden behangklaar;
- Plafond afgewerkt;
- Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik;
- Aansluiting voor wasmachine en droger;
- Aansluiting voorvaatwasser;
- Ventilatiesysteem;
- Verwarmingssysteem;
- Waterinstallatie;
- Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking;
- Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes), (mag ook hoekvariant zijn);
- Kookafzuiging wordt gerealiseerd met een recirculatie afzuigkap met motor, geschikt voor een een plasmafilter of rechtstreekse afvoer naar buiten (afgewerkt)
- Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- 10m Mortelschroefpaal
- Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar berging en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit
- Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en door bewoner zelf te openen.

PMC 16 – Grondgebonden levensloopbestendige woning

- **Doelgroep:** Senioren 55+ / mensen met mobiliteitsbeperking
- **Huurklasse:** Tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens
- **Beukmaat:** Minimaal 6,30 meter
- **Aantal slaapkamers:** 2 (waarvan 1 hoofdslaapkamer op de begane grond)
- **Gebruiks Oppervlakte:** Minimaal 95 m²
- **Verdiepingen:** 2 lagen
- **Buitenruimte:** Privétuin of terras
- **Parkeren:** Zie hoofdstuk ontwikkelkader
- **Energieprestatie:** Minimaal ENG
- **Toegankelijkheid:** Volledig levensloopbestendig (LLB) + toepassing prestatie-eisen LLB woningen

Toepassing van minimale gebruiksmatjes bij basisprestatie-eisen + prestatie-eisen LLB woningen

Specifieke eisen:

- Zithoek voor 2 personen
- Keuken (Vrije draaicirkel van 1500 mm)
- Eethoek voor 1 & 2 personen

- Hoofdslaapkamer:
 - Afmeting van tenminste 13 m²,
 - Vrije draaicirkel van 1500 mm, tussen bed en badkamerdeur
 - Voorzien van aansluitingen voor TV
- Kleine slaapkamer/hobbyruimte (op verdieping)
- Badkamer (Afmeting minimaal 5m²) met toilet grenzend aan Hoofdslaapkamer, voorzien van:
 - Vrije draaicirkel van 1500 mm
 - Schuifdeur
 - douchevloer op afschot, Antislipvloer, goed reinigbaar
 - Temperatuur variabel (minimaal 24 °C) en individueel instelbaar
 - Thermostaatkraan, excentrisch geplaatst
 - Douchekop voorzien van waterbesparende douchekop
 - Mengkraan met hoge uitloop op de wastafel
 - Wanden rondom badkamer + toilet voldoende stevig maken zodat in de toekomst WMO voorzieningen gemonteerd kunnen worden
- Wasmachine- en droger aansluiting op de begane grond (mag in douche)
- Apart bezoekers toiletruimte (900x1200 mm (deur aan lange zijde, pot op korte zijde)
- Techniek/bergingsruimte
- Privé buitenruimte/terras
- Externe Buitenberging afhankelijk van ontwerp of integreren in het gebouw/ of separate berging
- Geheel drempelvrij met uitzondering van de badkamer: afgeronde drempel van maximaal 20 mm hoog
- Alle binnendeuren hebben een vrije dagmaat van 900 mm met uitzondering van de meterkastdeur
- Voordeurbreedte dagmaat 930 mm
- Voordeur hang- en sluitwerk van minimaal klasse 2 van SKG
- Kierstandhouder
- Seniorenslot met trechtersvormig sleutelkanaal
- Glaspaneel naast de voordeur voorzien van veilig glaswerk en markering of zichtglas of spion aanbrengen
- Automatische verlichting bij buitendeur
- Vrije draaicirkel in hal van 1500 mm
- Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en door bewoner zelf te openen.

Technische kwaliteit

- Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- Wanden behangklaar
- Plafond afgewerkt
- Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- Aansluiting voor wasmachine en droger;
- Aansluiting voorvaatwasser;
- Ventilatiesysteem
- Verwarmingssysteem
- Waterinstallatie
- Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wandafwerking

- Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes (met 1 korfladenkast) en vaatwasseraansluiting,
- Kookafzuiging wordt gerealiseerd met een recirculatie afzuigkap met motor, geschikt voor een een plasmafilter of rechtstreekse afvoer naar buiten
- Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- Een externe berging van minimaal 5 m², gevelbekleding van verduurzamingsklasse 2
- 10m Mortelschroefpalen
- Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4m² conform Bouwbesluit