



ROCHDALE
woningstichting

**Uitgangspunten
PROGRAMMA van EISEN
Bijlage 6 TKO**

**PROJECT:
KAVEL 2-3
Weespertrekvaart-midden (WTV-m)
te AMSTERDAM**

5 oktober 2021

Inleiding

Dit Programma van Eisen geeft een overzicht van de uitgangspunten en eisen waaraan een appartement en/of woongebouw dat onderdeel vormt van het sociale woningbouwprogramma en turnkey wordt afgenomen door Woningstichting Rochdale in project Kavel 2 en 3 Weespertrekvaart-midden (WTV-m K2&3) te Amsterdam moet voldoen. Het is een omschrijving van het programma en van de boven de wet gestelde eisen van een appartement of (woon)gebouw.

Het Programma van Eisen is onderverdeeld in vier gedeelten:

- 1) *Het eerste gedeelte bevat de woon technische eisen en programma inclusief vaste afnameprijzen;*
- 2) *Het tweede gedeelte bestaat uit de functionele eisen uit de SPER* die gesteld worden aan de realisatie van woningbouw en bedrijf onroerend goed alsmede de algemene ruimten, de appartementen, de te stellen garantie, eisen aan de exploitatiefase en een opgave van de duurzaamheidsaspecten;*
- 3) *Het derde gedeelte gaat in op de technische aspecten uit de SPER*, waarbij de nadruk wordt gelegd op kwaliteits-, duurzaamheids- en onderhoudsaspecten en overdracht van documenten.*
- 4) *Het laatste gedeelte is de afwerkstaat.*

***) SPER**

Het SPER staat voor; Standaard Programma van Eisen Rochdale.

Het SPER beschrijft de minimumkwaliteit voor de realisatie van woningbouw en bedrijfsonroerend goed, zowel in technische, als in functionele zin. De eisen die in dit document en de bijlagen beschreven worden, hebben een directe relatie met het beheersbaar maken van (bedrijfs)risico's die Rochdale loopt bij het ontwikkelen en het beheer van het vastgoed, zowel onderhoud technisch als verhuurbaarheid. De SPER geeft een algemene beschrijving van kwaliteitseisen van Woningstichting Rochdale die project overstijgend zijn en daarom een uniform uitgangspunt zijn bij de planvorming. Naast deze algemene eisen zullen per project projectgebonden eisen opgesteld worden. Het beschrijven van de kwalitatieve uitgangspunten en het programma van eisen van een project is de verantwoordelijkheid van Rochdale. De locatie specifieke uitgangspunten zijn medebepalend voor de te beschrijven kwaliteitseisen.

Leeswijzer SPER; achter de eisen is een matrix opgenomen waarin wordt aangegeven welke eisen van toepassing zijn bij de verschillende ontwikkelingen. Hierin is onderscheid gemaakt tussen:

- Nieuwbouw;*
- Renovatie; (niet van toepassing in dit project)*
- Mutatie; (niet van toepassing in dit project)*
- Aanpasbaar bouwen; (niet van toepassing in dit project)*
- Renovatie vereist indien mogelijk; (niet van toepassing in dit project)*
- Bedrijfsruimten, aangegeven is casco oplevering en verhuur door Rochdale inclusief inrichting. (niet van toepassing in dit project)*

Algemene bindende eisen

Wettelijke vereisten, zoals Bouwbesluit, Arbowet en dergelijke, als ook plaatselijke verordeningen zijn niet expliciet opgenomen in dit document – deze worden geacht bekend te zijn. Dit houdt in dat de in dit document gestelde vereisten bovenwettelijke vereisten zijn.

Bovenop de wet- en regelgeving worden in de SPER aanvullende normen, prestatieverklaringen, productspecificaties, prestatie- en technische (beoordelings)richtlijnen genoemd. Deze geven een aanvullende beschrijving van de eisen ten opzichte van het wettelijk niveau en zijn wanneer genoemd van toepassing.

Daarnaast zijn de volgende voorwaarden ook van kracht;

- a) Stabu-Standaard (laatste versie)
- b) Model Turnkey overeenkomst incl opleverprotocol en garantievoorwaarden
- c) De woningen, het complex en de woonomgeving dienen te voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen; er zal echter geen certificaat worden aangevraagd.
- d) De met de contractpartners van Rochdale afgesproken technische kwaliteit op verschillende vakgebieden vormt een integraal onderdeel van de SPER. Deze specifieke eisen zijn integraal opgenomen in de bijlagen. Hieronder vallen de huidige vakgerichte eisen op het gebied van:
 - i) Cv-installaties (werkomschrijvingen);
 - ii) Schilderwerk (prestatie-eisen);
 - iii) Daken (prestatie-eisen).
- e) Detailleringen volgens de SBR referentiedetails. Deze details zijn een praktische vertaling van de prestatie-eisen van het vigerende Bouwbesluit. De projectdetails moeten voldoen aan de behaalde prestaties van deze referentiedetails:
 - i) Comfortdetails giet- en stapelbouw;
 - ii) Basisdetails giet- en stapelbouw (nieuwbouw);
 - iii) Basisdetails Hout (skeletbouw).

Naast de hierboven omschreven voorwaarden kunnen, afhankelijk van de locatie of tijdens het concept ontwikkelproces bepaalde uitgangspunten, aanvullende voorwaarden zijn gesteld.

Alle revisiestukken, meetrapporten, FSC-Keurmerk certificaat en het BIM-bestand (basis ILS versie 1.0) etc. dienen digitaal en (met uitzondering van het BIM-bestand) in hardcopy aangeleverd te worden bij oplevering. Per adres dienen in ieder geval de volgende documenten meegeleverd te worden:

- Meetcertificaat conform NEN 2580;
- Energie-index conform de Europese richtlijn welke is opgesteld door een erkend deskundige.

Bij tegenstrijdigheden tussen de uitgangspunten van het Programma van Eisen en overige uitgangspunten moeten tegenstrijdigheden schriftelijk aan Rochdale worden gemeld waarna overleg plaatsvindt.

1. Programma, afnameprijs en woon technische eisen

1.1 Programmatabel & afnameprijs

Eisen aan totaal programma	
Minimaal aantal woningen totaal	20
Minimaal aantal woningen per categorie A	12
aantal woningen per categorie C	8
Maximaal afwijgingspercentage gemiddeld GBO m2 / categorie	3%
Maximaal aantal woningen totaal	32

Tabel 1.1 | eisen aan totaal programma

Eisen en afnameprijs per programmaonderdeel					
	vanaf GBO (m ²)	tot GBO (m ²)	Min aantal woningen	afnameprijs inclusief grond (VON) per m ² GBO	gemiddelde GBO (m ²) in categorie
Woningcategorie A	40	50	12	€ 3.735,-	45
Woningcategorie C	71	75	8	€ 2.785,-	73

Tabel 1.2 | eisen per programmaonderdeel

- I. De afnameprijs is een vaste prijs per m2 gebruiksoppervlak (GBO,) stichtingskosten all-in, inclusief BTW, inclusief 77 jaar afgekochte erfpacht, Vrij Op Naam (VON) en prijs einde werk (prijspeil 1 juli 2021). Onder Vrij Op Naam wordt verstaan: de afnameprijs (prijs einde werk) inclusief alle bijkomende kosten en belastingen (zowel overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting) en inclusief grondkosten conform de bij de tender behorende erfpachtaanbieding en afgekocht erfpachttijdvak van 77 jaar. De VON per m² GBO is vast per woningcategorie als gegeven in tabel 1.2. Qua indexering te rekenen op 2,50% indexering gemiddeld per jaar, ingaande 1,5 jaar na het jaar van de bieding (bv bieding tender is in 2022, dan vanaf 2024 indexering te rekenen.)
- II. Er geldt een gemiddelde ondergrens qua GBO per woning per woningcategorie. Het kan zijn dat de gemiddelde GBO van de woningen in een bepaalde categorie gemiddeld (GBO) hoger ligt dan de ondergrens cq de bovengrens, echter gemiddeld mag de hoeveelheid m2 GBO per categorie niet meer dan 3% afwijken van de in tabel 1.2 genoemde "gemiddelde m2 GBO in categorie". De woningen mogen per categorie variëren qua afmeting tussen de "vanaf"- "tot" m2 GBO.
- III. Vanwege de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam en de boogde doelgroep (kleine gezinnen) voor de 3K-woningen dienen de 3K woningen, categorie C, te voldoen aan tenminste 61m2 woonoppervlak conform de WWS puntentelling. Dit houdt in dat het woonoppervlakte volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) geteld dienen te worden. Het WWS telt alleen de vertrekken zoals woon-, slaapkamers van minimaal 4m2 + badkamer/doucheruimte. Het is aan de ontwikkelaar om een efficiënte plattegrond te bedenken waarin deze 61m2 woonoppervlak WWS geregeld is. Beperkte ervaring tot nu toe laat zien dat in een woning van circa 73m2 gbo een dergelijke woning kan worden gepast, echter dit is sterk afhankelijk van de layout van het gebouw en het gekozen ontsluitingsprincipe. Het is derhalve aan de ontwikkelaar om deze efficiëntie te bepalen.

- IV. Er worden minimaal 20 sociale huurwoningen geleverd aan Rochdale. Indien er meer dan 20 sociale huurwoningen worden gemaakt vanwege de 40-40-20 balans, dan dient elke woning die meer wordt ontwikkeld in categorie A te vallen en niet in categorie C.
- V. De m2 dienen bovengronds te worden ontwikkeld. De verhouding gbo/bvo is aan de marktpartij om te bepalen.
- VI. De kosten voor vastrecht en gebruikskosten van elektra, warmte, verwarming, water, riool in exploitatiefase is nooit meer dan wettelijk bepaald.
- VII. Er is geen korting op de verhuurdersheffing aangevraagd door Rochdale voor deze sociale huurwoningen.

1.2 Basiseisen

- I. Het sociale woonblok bevindt zich aan de zuid/oost zijde van kavel 2 of op kavel 3. Doelstelling is om de sociale huur en 24-uurs opvang te spreiden over de WTV kavels 1, 2 en 3 daarbij dient de Amstelstroomlaan geen verzameling te worden van 24-uur en 100% sociale woningbouw.
- II. De entree van de woonzorgvoorziening met 24-uurs begeleiding is apart gesitueerd van de ontsluiting van de sociale huurwoningen vanaf de straat, met een minimale afstand van 15 meter tussen beide entrees en maximaal 1 entree van 24-uurs dan wel sociaal aan de Amstelstroomlaan.
- III. Woningen van gemiddeld 45 m² GBO hebben ten minste 2 fysiek gescheiden kamers (verblijfsruimten) en woningen van gemiddeld 61 m² WWS-punten ten minste 3 fysiek gescheiden kamers (verblijfsruimten).
- IV. Idealiter bestaat het sociale woonblok uit 1 cluster welke van begane grond tot en met het dak bestaat uit sociale huurwoningen met op de begane grond de buurtkamer of ander (maatschappelijke) bedrijvigheid (niet zijnde de 24-uurs opvang) van gelijke omvang. De buurtkamer tezamen met de sociale huurwoningen kunnen door Rochdale worden afgenomen cq geëxploiteerd, waarbij de Buurtkamer in eigendom blijft van het gemeentelijke Vastgoed.
- V. Rochdale wenst zo min mogelijk verwevenheid met andere VvE's van het desbetreffende kavel 2 of 3, uitgangspunt is een aaneengesloten volume dat als één aparte VvE beheersbaar is. Functie menging met andere woon categorieën zoals vrije sector, middeldure huur en/of de 24-uurs opvang is met het oog op toekomstig beheer ongewenst. (Maatschappelijke) bedrijvigheid op de begane grond welke al dan niet in eigendom blijft van het gemeentelijk Vastgoed, is denkbaar.
- VI. De entrees, fietsenstalling, eventueel afvalvoorziening en nutsvoorzieningen van wonen en eventuele buurtkamer cq maatschappelijke bedrijvigheid zijn gescheiden van elkaar en andere functies en solitair te gebruiken door de desbetreffende functie.
- VII. De fietsenstalling bestaat uit een gemeenschappelijke en gecompartmenteerde fietsen stalling (max 20 woningen per compartiment) conform de geldende fietsnota van de gemeente Amsterdam.
- VIII. In het geval van de buurtkamer dan wel (maatschappelijke) bedrijvigheid is het wenselijk dat deze is gelegen op de begane grond en vanaf de eerste verdieping wordt gewoond.
- IX. Er zijn geen gemeenschappelijke buitenruimten voor de sociale huur. De woningen kijken uit op de gemeenschappelijke daktuin maar zijn geen onderdeel van de gemeenschappelijke daktuin. Elke sociale huurwoning is voorzien van een eigen buitenruimte.
- X. Ontwerp bijzonderheden mbt onderhoud:
 - Alle te onderhouden delen dienen bereikbaar te zijn vanaf het direct aangrenzende maaiveld. NB vanwege het dek zijn mogelijk een deel van de geveldelen niet bereikbaar via het aangrenzende maaiveld. Het dek dient toegankelijk, draagkrachtig en toegerust te zijn dat hierop onderhoud kan plaatsvinden aan de desbetreffende geveldelen.

- Het complex dient onderhoudsarm ontworpen en uitgevoerd te worden. Onderhoudsarm wil tenminste zeggen: aluminium of kunststof kozijnen, gevels die niet aan de straat gelegen zijn, worden onderhouden mbv steigers welke op het naastgelegen dek opgebouwd kunnen worden. Metselwerk gevel welke weinig onderhoud behoeft, geen glazen galerij/balkons hekwerken, groen/nestkasten/eco systemen dienen per ladder bereikbaar te zijn vanaf het maaiveld dan wel het naastgelegen dek (dus geen hoogwerkers of andere kostbaar materieel is benodigd voor het onderhoud van deze elementen). En overige specificaties conform de Spers van Rochdale.
- Glasbewassing, van algemene ruimten en de woningen, dient van binnenuit eenvoudig en veilig te zijn.

XI. De plannen voldoen qua esthetiek minimaal aan de gangbare normen.

2. Functionele eisen

Zie hiervoor de separate bijlage; het Functioneel Standaard Programma van Eisen Rochdale (SPER)

3. Technisch programma van eisen

Zie hiervoor de separate bijlage; het Technisch Standaard Programma van Eisen Rochdale (SPER)

4. Afwerkstaat

Zie hiervoor de separate bijlage; de afwerkstaat dd 20 september 2021.