Project : ontwikkeling kavel D Zuidas Ravel Amsterdam
Betreft : specifieke aanpassingen
Onderwerp : oplegnotitie bij Programma van eisen (SPER) functioneel deel, versie juli 2020

In deze notitie worden specifiek voor bovengenoemd project eventueel niet-passende of niet van toepassing zijnde teksten uit de SPER aangegeven. Daarnaast is het mogelijk dat in de SPER juli 2020 uitgave normen of anderzijds teksten voorkomen die door de tijd zijn ingehaald (excuus) en nog door Rochdale moeten worden aangepast. De zogenoemde checklist bij projectaanvang is als een controlelijst bedoeld waarbij de Ontwikkelaar en Rochdale gezamenlijk inventariseren of de genoemde aspecten voldoende bij de projectuitwerking onder de aandacht komen.

Opmerkingen en toevoegingen per item / letter of onderverdeling:

- **2.3.3 blz. 7.** Referentie details woningbouw worden geacht duidelijk te zijn.
- **2.3.4 blz. 7.** Co-makers niet van toepassing.
- **2.4 blz. 7.** Documenten. Alleen de **TB&U** met bijlagen zijn vigerende stukken. Referentiedetails SBR woningbouw worden geacht bekend te zijn. Er komt geen bestek.
- **2.5 blz. 8**. Project specifieke eisen. Deze zijn in de T&BU verwerkt**.**
- **3.1 blz. 9.** Aanpasbaar wonen. Alleen de in TB&U opgenomen tekst is van belang.
- **3.1 blz. 9-c.** Aanpasbaar. Zie hierboven.
- **3.2 blz. 10-b.** BENG en TO-juli zijn vigerend**.** Dat is referentiekader van de uitwerkingen. Tekst door de tijd ingehaald. Energielabel bepalen volgens de detailopname de NTA 8800.
- **3.2 blz. 10-j.** bouwkundige maatregelen. Deze prevaleren boven installatietechnische voorzieningen. Zie voor berekeningen en aannamen hierboven.
- **4.3 blz. 12-c.** Zie voor algemene woningdifferentiatie het document ‘Uitgangspunten & PVE’.
- **4.3 blz. 12-h.** Politiekeurmerk. Zie voor technische eisen de T&BU.
- **4.3 blz. 12-h.** Implementatie liften. Ontwikkelaar moet met een liftadvies ter goedkeuring van Rochdale opstellen. Zie voor omschrijving de T&BU Bijlage E.
- **4.3 blz. 13-s**. Is niet meer van toepassing voor nieuwbouw.
- **4.3 blz. 13-y.** BOG is i.c. niet van toepassing voor Rochdale. Wel is te overwegen een kruipruimte toe te passen onder de begane grondwoningen om bijv. NUTS-diensten hun hoofdaanvoeren doorheen te laten aanbrengen. Alsdan komt er een geïsoleerde begane grondvloer met een isolatiewaarde van Rc ≥ 4,5 m2K/W.
- **4.3.2 blz. 14-a.** Er moet voor de woningen worden voorzien in 10 stuks Electrische fiets-opstelplekken en 2 stuks scootmobiel plekken, zie TB&U, e.e.a. volgens gemeentelijke fietsparkeernorm.
- **4.4 blz. 14-d.** Avalcontainers. Vooralsnog middels ondergrondse bakken in openbare ruimte (bouwenvelop) Anders moet er op de begane grond een container-opstelplaats komen.
- **4.4.1 blz. 14-c.** Werkkast. Te lezen: in het gebouw 1 stuks per stijgpunt een eigen werkkast met voorzieningen opnemen.
- **4.4.1 blz. 15-k.** Ketelhuis. Hiervoor te lezen ‘of gemeenschappelijke WKO installatie’ in het gebied.
- **4.4.2 blz. 15-b.** Diverse doelgroepen**.** Zie voor het document ‘Uitgangspunten & PVE’.
- **4.4.4 blz. 16-b t/m g.** Flexibiliteit is belangrijk als dit met beperkte kosten gerealiseerd kan worden. In hoeverre Rochdale dit doorvoert zal met de Ontwikkelaar nader worden bepaald.
- **4.4.5 blz. 16-c.** PKVW. Zie tekst in T&BU.
- **4.4.5 blz. 17-h**. diverse indelingen. Rochdale zal VO-DO toetsen op normaal en doeltreffend gebruik.
- **4-4-5 blz. 17-i.** Voor dit project niet van toepassing.
- **4.4.12 blz. 20-a.** Buitenruimte. Ondanks niet vgls. Bouwbesluit verplicht wil Rochdale voor al haar woningen een goede, individuele buitenruimte.
- **4.4.13 blz. 2-a**. bergruimte in woning. Te lezen in elke woning een bergruimte van ca. 90cm diep en ca.160cm breed, met twee openslaande deuren. Bergruimte is bedoeld voor opslagruimte en opstelplaats van wasmachine met eventueel een droger erboven op.
- **4.4. 14 blz. 21-b/c.** Een de woning buitenberging. Niet van toepassing.
- **4.4.15 blz. 21-a/b.** Afval/container. Zie tekst in T&BU en afhankelijk van gemeente.

ROCHDALE

Programma van Algemene Eisen Rochdale (SPER)

Functioneel deel

Versie juli 2020



Inhoudsopgave

1.	Doel en gebruik van de SPER	5
1.1	Doel	5
1.2	Status document	5
2.	Opbouw van de SPER	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Splitsing functioneel en technisch	6
2.3	Uitgangspunten SPER	6
2.3.1	Algemene uitgangspunten	6
2.3.2	Regelgeving	7
2.3.3	Referentiedetails woningbouw SBR	7
2.3.4	Technische eisen contractpartners (co-makers) Rochdale	7
2.4	Documentenlijst SPER	7
2.5	Projectspecifieke eisen	8
2.6	Leeswijzer	8
3.	Algemene uitgangspunten	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Duurzaamheid	10
4.	Ontwerp	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Woonomgeving	11
4.3	Gebouw	12
4.3.1	Algemeen	12
4.3.2	Algemene ruimten	14
4.4	Woning	14
4.4.1	Algemeen	14
4.4.2	Afmetingen/opstelruimten (algemeen)	15
4.4.3	Toegankelijkheid woning	16
4.4.4	Aspecten flexibiliteit	16
4.4.5	Bruikbaarheid, functionaliteit en veiligheid	16
4.4.6	Woonkamer	17
4.4.7	Keuken/kookruimte	17

4.4.8	Eetkamer/eetruimte	18
4.4.9	Slaapkamer(s)	18
4.4.10	Badkamer	19
4.4.11	Toilet	19
4.4.12	Buitenruimte	20
4.4.13	Bergruimte in de woning	20
4.4.14	Bergruimte in de woning	21
4.4.15	Ruimte afval/vuilcontainer	21
4.4.16	Ruimte voor installaties	21
5.	Checklist t.b.v. de analyse aanvang van het project	22
5.1	Algemeen/stedenbouwkundig/locatie	22

1 Doel en gebruik van de SPER

De voorliggende Functionele eisen van het Standaard Programma van Eisen Rochdale (SPER) versie 07-2020.

1.1 Doel

De SPER is het algemeen vastgesteld uitgangspunt voor huurwoningen en bedrijfsruimten (nieuwbouw en renovatie) binnen Woningstichting Rochdale. Hiermee wordt een uniform kwaliteitsniveau aangegeven voor het ontwikkelen van nieuwbouw, renovatie en woningverbetering en wordt gezorgd we voor een goede balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid (total cost of ownership). Onze vastgoedprojecten moeten daarom voldoen aan de opgestelde uitgangspunten. De in de SPER zijn opgenomen eisen kunnen aanvullend zijn op de reeds geldende Wet- en regelgeving.

Ontwikkelingen in technologische mogelijkheden kunnen snel veranderen. Daarnaast vragen bijna al onze projecten in een bepaalde mate om maatwerk, denk aan renovatie van monumenten of specifieke eisen van een gemeente bij een nieuwbouwproject. De SPER is daarom ook niet in beton gegoten, afwijken kan, maar dit moet besproken worden binnen Rochdale waarbij verschillende expertises betrokken zijn. Achter de eisen in de SPER staan veel overwegingen die niet allemaal direct te overzien zijn. Inzichten uit deze gesprekken en ontwikkelen in de markt kunnen leiden tot aanpassing van de SPER.

1.2 Status document

De SPER is vastgesteld door het MT Vastgoed op 15-06-2020 en is opgesteld door en vanuit de afdeling Vastgoed van Woningstichting Rochdale. Veel onderwerpen zijn afgestemd met collega's van de afdelingen Projecten, Dagelijks onderhoud, Gebiedsregie en Woonservice.
De eisen zijn van toepassing op nieuwbouw en renovatie, tenzij anders aangegeven.

2 Opbouw van het SPER

2.1 Algemeen

De 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 onderhoudstechnisch als verhuurbaarheid.

De SPER geeft een algemene beschrijving van kwaliteitseisen van Woningstichting Rochdale die projectoverstijgend zijn en daarom een uniform uitgangspunt 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.

2.2 Splitsing functioneel en technisch

In de SPER wordt een scheiding gemaakt tussen het 'Functioneel deel' en het 'Technisch deel met bijlagen'. Achterliggende gedachte hiervoor is dat in documenten tussen betrokken interne en externe adviseurs in het ontwerp/PvE-traject en de betrokken interne en externe adviseurs en aannemers in het uitvoeringstraject.

2.3 Uitgangspunten SPER

2.3.1 Algemene uitgangspunten

Bij het formuleren van de kwaliteitseisen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Moet bijdragen aan de financiële haalbaarheid van projecten;
- Moet bijdragen aan lage exploitatielasten;
- Moet bijdragen aan dat goed sociaal beheer mogelijk is en daarmee bijdragen aan leefbare complexen en wijken;
- Moet zorgen voor goede toekomstwaarde van woningen en complexen. Hierdoor zullen bovenwettelijke investeringen zich vooral moeten richten op maatregelen die de toekomstwaarde verbeterd;
- Nieuwe ontwikkelingen in het voorraadbeheer van de groothandel en dus het voorhanden zijn van materialen voor het (klachten)onderhoud;
- De in de loop der jaren opgebouwde (goede) ervaringen met toegepaste fabricaten;
- Moet bijdragen aan de veiligheid en het woongenot van de huurders.

2 3.2 Regelgeving

Alle ontwikkelingen/projecten moeten voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Bovenop de wet- en regelgeving worden in de SPER mogelijk aanvullende normen, prestatieverklaringen, productspecificaties, prestatie- en technische (beoordelings)richtlijnen genoemd.

2.3.3 Referentiedetails woningbouw SBR

Als algemeen uitgangspunt voor het ontwerpen en toetsen van bouwdetails van projecten worden de meest actuele referentiedetails woningbouw van het SBR gehanteerd. 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:

- Comfortdetails giet- en stapelbouw;
- Basisdetails giet- en stapelbouw (nieuwbouw);
- Basisdetails Hout(skeletbouw);
- Basisdetails Bestaande bouw – Renovatiedetails;
- Basisdetails Bestaande bouw – Verbouwingen.

2.3.4 Technische eisen contractpartners (co-makers) Rochdale

Rochdale werkt voor diverse bouwdelen met Co-makers. De Co-makers treden op als ‘preferred supplyers’ en worden, al naar gelang de situatie voorgeschreven, als onderaannemer of worden voorgedragen als mede inschrijver bij de hoofdaannemer.

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:

- Cv-installaties (werkomschrijvingen);
- Schilderwerk (prestatie-eisen);
- Daken (prestatie-eisen);
- Asbest (bij renovatieprojecten dient in de initiatieffase één van de asbestinventarisatiebureau’s betrokken te worden waar Rochdale een overeenkomst mee heeft).

2.4 Documentenlijst SPER

Het totale “Standaard Programma van Eisen Rochdale” bestaat uit de volgende onderdelen:

- SPER Functioneel programma van eisen (dit document);
- SPER Technisch programma van eisen;
- Bijlagen van de SPER Technisch programma van eisen;
- Het moederbestek nieuwbouw;
- Het moederbestek renovatie;
- Referentiedetails SBR woningbouw.

2.5 Projectspecifieke eisen

De basiskwaliteit vanuit het SPER kan worden aangevuld met “extra eisen” of mogelijk “vervangende eisen” vanuit Rochdale. Deze projectspecifieke eisen krijgen per project inhoud. Voor het project wordt een projectbestek opgesteld dat het moederbestek vervangt. Het moederbestek moet hierbij als onderlegger dienen. De eventuele wijzigingen/afwijkingen dienen te worden afgestemd met de adviseurs Vastgoed, vastgelegd en indien nodig worden vastgesteld te worden door het MT Vastgoed.

2.6 Leeswijzer

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;
- Mutatie;
- Aanpasbaar bouwen;
- Renovatie vereist indien mogelijk;
- Bedrijfsruimten.

Nieuwbouw
Nieuwbouw betreft projecten waarbij het complex geheel nieuw wordt opgericht.

Renovatie
Onder renovatieprojecten worden projecten gezien waarbij het bestaande complex blijft behouden en gedeeltelijk wordt vernieuwd. Ook groot onderhoud valt hieronder.

Mutatie
Werkzaamheden bij het muteren van een woning vallen onder deze kolom.

Aanpasbaar bouwen
Wanneer een woning een extra eis heeft gekregen van aanpasbaar bouwen valt onder deze kolom. Daarnaast geld voor deze categorie ook de eis uit de kolom nieuwbouw of renovatie.

Gewenst
De eisen welke worden aangegeven in deze kolom zijn eisen welke vereist zijn bij renovatie. Echter kan het voorkomen bij een kleinschalige renovatie dat de aangegeven eisen niet uitvoerbaar of niet van toepassing zijn en is projectafhankelijk.

Bedrijfsruimten
De eisen in deze kolom hebben betrekking op bedrijfsonroerend goed in projecten. Hierbij is het onderscheid gemaakt in eisen welke minimaal van toepassing zijn bij casco opgeleverde bedrijfsruimten en eisen welke van toepassing zijn wanneer ruimten door Rochdale worden opgeleverd/verhuurd inclusief inrichting.

3. Algemene uitgangspunten

		NB	RE	MU	+	*	BR
	Het gaat hierbij om de uitgangspunten van Rochdale voor nieuwbouw en ingrijpende renovatie (met wijziging van plattegrond). In de rechterkolom is weergegeven welke van onderstaande (bouw)vormen van toepassing zijn bij de gestelde uitgangspunten:	NB	RE	MU	+	*	BR
•	Nieuwbouw	NB					
•	Renovatie		RE				
•	Mutatie			MU			
•	Aanpasbaar bouwen (aanvullende eis)				+		
•	Uitgangspunt betreft een wens (aangezien het projectafhankelijk is)					*	
•	Bedrijfsruimten						BR

3.1 Algemeen

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Betrek bij renovatie ook de huurders bij de planvorming over onderwerpen zoals duurzaamheid.		RE				BR
b.	De woning en/of bedrijfsruimte dient een toekomstwaarde te hebben. Niet alleen op technisch gebied maar ook op functioneel gebied. Zowel in het gebruik door verschillende doelgroepen als in het omvormen van de woningen en/of bedrijfsruimten in de toekomst gekoppeld aan nieuwe woon- en gebruikerswensen (levensloopbestendigheid en flexibiliteit).	NB	RE				BR
c.	De Gemeente Amsterdam heeft in samenwerking met de AFWC aanvullende richtlijnen opgesteld om aanpasbaar te bouwen. De afspraak is dat 90% van de woningen van woningcorporaties in Amsterdam aanpasbaar gebouwd wordt.	NB			+	RE*	
d.	Bewoners dienen de functionaliteit van de woning te kunnen aanpassen aan hun individuele omstandigheden. Het betreft hierbij niet het verwijderen van wanden of deuren.			MU			
e.	De woningen dienen met een laag investeringsniveau aanpasbaar te zijn aan de eisen en wensen van doelgroepen (ouderen, jongeren, gehandicapten) die een (lichte) thuishulpvraag hebben.	NB			+	RE*	
f.	Het is de taak van de ontwerper om een zodanige scheiding aan te brengen tussen het individuele en het gemeenschappelijke dat er een eenheid ontstaat waar de bewoner en huurder van bedrijfsruimte zich thuis voelen en waar bewoner, huurder van bedrijfsruimte en verhuurder hun verantwoordelijkheden voor een goed (gemeenschappelijk) beheer waar kunnen maken.	NB				RE*	BR

3.2 Duurzaamheid

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	De optimale route naar CO2-neutraal en toekomstbestendig houden van de woningen in 2050 is leidend. Het doel om in 2021 gemiddeld een energielabel B te halen (EI < 1,40) zien we als een meetpunt maar is niet maatgevend voor de invulling van het duurzaamheidsprogramma.	NB	RE				BR
b.	Nieuwbouwwoningen en bedrijfsruimten moeten, vooruitlopend op de invoering op 1 januari 2021, zoveel mogelijk voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Optioneel kan een woning energieneutraal worden uitgevoerd, mits dit budgetneutraal kan worden gerealiseerd ten opzichte van de minimumeisen. Berekening hiervoor uitvoeren volgens de NEN7120 en indien ingevoerd/gereed de bepalingsmethoden BENG.	NB					BR
c.	Te renoveren woningen behalen tenminste een Energielndex EI < 1,40. De waarde EI<1,40 dient behaald te worden door de isolatie van de schil.		RE				BR
d.	Ten behoeve van de energiezuinigheid van de woning/bedrijfsruimte prefereren bouwkundige oplossingen boven installatietechnische ingrepen.	NB	RE				BR
e.	Gebruik zoveel mogelijk de natuurlijke vervangingsmomenten om maatregelen zo efficiënt mogelijk uit te voeren.		RE				BR
f.	Zoeken naar een logische (optimale) balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.	NB	RE				BR
g.	Stem onze duurzaamheidsambities en de uitwerking daarvan af met onze stakeholders.		RE				BR
h.	Rc-waarde isolatie: ≥6,0 m^2K/W.	NB					BR
i.	Rc-waarde isolatie: ≥6,0 m2K/W. Tenzij technisch niet haalbaar, dan hoogst haalbare waarde toepassen.		RE				BR
j.	Bouwkundige maatregelen (o.a. dakoverstekken) om oververhitting van de woningen/gebouwen te voorkomen prefereren boven installatietechnische maatregelen. Ontwerp zodanig dat Tumuli ≤1 (volgens NTA 8800) of een Gemiddelde Temperatuur Overschrijdingsberekening kleiner is dan 450 gewogen overschrijdingsuren.	NB				RE*	BR
k.	Zonwering (nagelvast en onderdeel bij oplevering van de woning en bedrijfsruimten), is optioneel.	NB					BR
l.	Ontwerp zodanig dat optioneel zonwering kan worden aangebracht.	NB				RE*	BR
m.	Voorzie de woningen en bedrijfsruimten van alternatieve duurzame energieopwekking. Uitgangspunt is een aargasloze woning (tenzij niet anders mogelijk).	NB	RE	MU			BR
n.	Pas (indien mogelijk) duurzame materialen toe die mens-, milieu- en diervriendelijk zijn.	NB	RE				BR
o.	Hergebruik zoveel mogelijk (uitkomende) herbruikbare materialen. Beperk afval door herbruikbare materialen. Materialen welke niet in het project kunnen worden hergebruikt, gescheiden afvoeren voor hergebruik.		RE				

		NB	RE	MU	+	*	BR
p.	Stimuleer vve's om mee te gaan in de duurzaamheidsambities Rochdale.		RE				
q.	Algemene ruimten voorzien van Ledverlichting met bewegingsmelders in combinatie met tijd- of schemerschakelaars.	NB	RE				BR
r.	Stem het verwarmingssysteem af op een maximaal temperatuurstraject van 70-40° Celsius.		RE				BR*
s.	Extern adviseurs worden geacht om input te leveren aan een energiebespaaradvies aan bewoners na renovatie van het complex.		RE				BR

4. Ontwerp

4.1 Algemeen

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Algemeen uitgangspunt voor het ontwerpen en toetsen van bouwdetails van projecten worden de meest actuele referentiedetails woningbouw van het SBR gehanteerd. De projectdetails moeten voldoen aan de behaalde prestaties van deze referentiedetails:						
	Comfortdetails giet- en stapelbouw	NB	RE				BR
	Basisdetails giet- en stapelbouw (nieuwbouw)	NB	RE				BR
	Basisdetails Hout(skeletbouw)	NB					BR
	Basisdetails Bestaande bouw - Renovatiedetails		RE				BR
	Basisdetails Bestaande bouw - Verbouwingen		RE				BR

4.2 Woonomgeving

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Bij het ontwerp rekening houden met het aspect (sociale veiligheid) op gebouwniveau. Sociale aspect op omgevingsniveau afstemmen met de verantwoordelijke gemeente(n).	NB				RE*	BR
b.	Het ontwerp van het gebouw en de ligging ervan zodanig situeren, dat een optimaal grondgebruik mogelijk is, rekening houdend met eventuele toekomstige uitbreidingen.	NB					BR
c.	De hoofdentree dient goed zichtbaar en logisch toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg. De terreinindeling dient een logische nadering tot de hoofdentree te versterken.	NB				RE*	BR
d.	Fietsenrekken nabij hoofdentrée plaatsen of de plaatsing afstemmen met de gemeente.	NB				RE*	BR*
e.	Terreininrichting zo vormgeven dat terrein tot aan de hoofdentree goed bereikbaar is de nooddiensten (onderandere ambulance) en verhuisverkeer.	NB	RE				BR
f.	Stem ontwerp en inrichting (verharding) van het terrein af op de benodigde ruimte voor onderhoudsactiviteiten. Is dit niet mogelijk dan dient afstemming gezocht te worden met de gemeente. Uitgangspunt is onderhoud vanaf de openbare weg zonder steigerbouw.	NB				RE*	BR
g.	Het terrein voorzien van een goede drainage of riolering. Houdt hierbij ook rekening met aanvullende eisen ten aanzien van waterberging door gemeente.	NB				RE*	BR

		NB	RE	MU	+	*	BR
h.	Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet ten behoeve van de aanleg van laadpunten elk parkeervak voorzien worden van een leidinginfrastructuur (loze leidingen). Deze eis geldt voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd. Rochdale zal bij realisering van laadpunten/-palen niet als energieleverancier optreden.	NB	RE				
i.	Achterpaden minimaal 1500 mm breed uitvoeren.	NB				RE*	
j.	Achterterreinen afsluitbaar doormiddel van een SKG** slot incl. algemene cilinder.	NB	RE				
k.	Privé tuinen ontoegankelijk maken van de openbare weg door middel van een erfafscheiding. Indien gewenst voorzien van een af te sluiten poort/hek (SKG**).	NB	RE			*	
l.	Portieken afsluitbaar maken.	NB	RE				
m.	Vrij toegankelijke of loze ruimten onder trappen zijn niet toegestaan.	NB	RE				
n.	Indien de hoofd-/woningentree aan de straat gesitueerd is dan rekening houden met een 'bufferzone' ten opzichte van het trottoir.	NB				RE*	

4.3 Gebouw

4.3.1 Algemeen

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Het ontwerp van het gebouw dient in uitgangspunt te voldoen aan de volgende voorwaarden: Aansprekend gebouw, verzorgd, vriendelijk, warm en herkenbaar.	NB				RE*	BR
b.	NEN 2580 is van toepassing op de berekening van oppervlakten en inhoud.	NB	RE				BR
c.	We realiseren bij voorkeur sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, van 2 tot 3 kamers, met een gebruiksoppervlakte van maximaal 60m2.	NB					
d.	Uitgangspunten bedrijfsruimten, zoals minimale oppervlakten, moeten worden afgestemd met de afdeling Vastgoedregie.	NB	RE				BR
e.	Een onderhoudsarme gevel is vereist wat betreft ontwerp en materiaalkeuze.	NB				RE*	BR
f.	De bereikbaarheid van o.a. gevels, ramen, daken, armaturen enzovoorts ten behoeve van onderhoud, dient te voldoen aan de vigerende ARBO-voorwaarden. Waaronder het aanbrengen van dakbeveiliging	NB				RE*	BR
g.	Daken dienen bereikbaar te zijn via algemene ruimten (zoals trappenhuizen, afsluitbaar hek in galerijen, enzovoorts).	NB				RE*	
h.	Het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte(n) dient te voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Indien niet anderzijds vereist is een keuring of certificaat niet noodzakelijk.	NB				RE*	BR
i.	De algemene ruimte(n), waaronder de hoofdentree, moet bestand zijn tegen intensief gebruik en makkelijk schoon te houden te zijn.	NB	RE				BR
j.	De uitvoering en hoeveelheid liften bij het ontwerp afstemmen met de Adviseur liften van de Afdeling Vastgoed Rochdale.	NB				RE*	BR

		NB	RE	MU	+	*	BR
k.	Gevel dusdanig detailleren dat het aanbrengen van ongewenste objecten (o.a. schotelantennes) wordt ontmoedigd/voorkomen.	NB				RE*	
l.	Dakgoten en hemelwaterafvoeren buiten de gevel(lijn) plaatsen. Inpandige hemelwaterafvoeren niet toegestaan, tenzij de leidingen en bochten, inclusief omringende schacht goed bereikbaar is.	NB				RE*	
m.	Plaatsingsruimte op de gevel voor reclameaanduidingen dient te worden opgenomen in het ontwerp.						BR
n.	De onderhoudskosten van de gevel mag niet hoger zijn dan bij een vergelijkbare baksteengevel.	NB	RE				BR
o.	Kozijnen niet ontwerpen buiten het gevelvlak, gelijk met het gevelvlak of verdekt achter het metselwerk.	NB	RE				BR
p.	Voegwerk in metselwerk terugliggend 4-6 mm of smalle voeg zonder voegwerk achteraf of gelijmd bij gelijmd metselwerk. Bij renovatie afwijkende typen voegen afstemmen met Adviseur Vastgoed.	NB	RE				BR
q.	Oppervlakten van onderhoudsgevoelig geveltimmerwerk beperken.	NB	RE				BR
r.	Het heeft de voorkeur om de hoeveelheid en de grootte van de gevelopeningen beperkt te houden. Hierbij de eisen (paragraaf 2.6.1) ten aanzien van minimale daglichttoetreding in acht nemen.	NB				RE*	
s.	Houdt in het ontwerp rekening met voldoende verhuismogelijkheden (vrije ruimte/doorgang van minimaal 900mm breed en 2300mm hoog). Bij renovatie betekent dit indien nodig het behouden van verhuisramen.	NB	RE				BR
t.	Schilderwerk op houten ondergronden in buitensituaties, in verband met onderhoudsfrequentie, uitvoeren in een lichte kleurstelling (kleurklasse I).	NB	RE				BR
u.	Bij vrij indeelbare bedrijfsruimten dienen de locaties van de meterkasten afgestemd worden met de afdeling Vastgoedregie Rochdale. In bedrijfsruimten met een voorbereiding tot ombouw naar woning(en) dient de locatie van de meterkast van de eventueel toekomstige woning aangehouden te worden.	NB					BR
v.	Bij galerijoplossingen rekening houden met transparantie van de gevel (i.v.m. 'inkijk').	NB	RE				
w.	Vermijdt belemmeringen vanuit de woningen met betrekking tot het uitzicht op straatniveau en binnengebied.	NB				RE*	
x.	Pas indien mogelijk kruipruimten toe onder de begane grond. Kruipruimten dienen droog, voldoende geventileerd, vrije hoogte minimaal 600 en goed toegankelijk te zijn.	NB				RE*	BR
y.	In de bedrijfsruimte wordt minimaal een afgedopte aansluiting op het riool gerealiseerd. De riolering is bereikbaar via de kruipruimte. Indien de bedrijfsruimte mogelijk later wordt omgebouwd tot woning dienen bij voorkeur de sparingen voor de overige leidingen alvast te worden opgenomen.	NB	RE				BR

4.3.2 Algemene ruimten

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Afhankelijk van de doelgroep; overwegen of een stallingsruimte voor scootmobielen en/of elektrische fietsen wenselijk is.	NB	RE			*	BR
b.	Een stalling voor scootmobielen, elektrische fietsen en bijhorende oplaadpunten altijd onderbrengen in een eigen ruimte/brandcompartiment. Voor zover mogelijk deze niet plaatsen direct aan de uitgang van een trappenhuis (vluchtweg).	NB				RE*	BR*
c.	Per complex minimaal één afsluitbare werkkast opnemen in de algemene ruimte. Werkkast voorzien van een uitstortgootsteen en een wandcontactdoos. Wanneer meerdere bedrijfsruimten gebruik maken van één (collectieve) algemene ruimte, dient deze ruimte voorzien te zijn een afsluitbare werkkast met uitstortgootsteen en wandcontactdoos.	NB				RE*	BR
d.	Complex voorzien van een separate ruimte voor afvalcontainer(s), tenzij de gemeente containers plaatst in het openbare gebied.	NB	RE				
e.	Stimuleer trapgebruik door een logische/zichtbare plaats van het trappenhuis ten opzichte van de lift.	NB					
f.	Voor woningen <30m2, kan bij ruimtegebrek in de woning, een separate collectieve wasmachineruimte worden onderzocht conform het dan geldende beleid "Algemene Wasmachineruimtes Rochdale".	NB	RE				

4.4 Woning

4.4.1 Algemeen

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Naast de woonkamer, eetruimte, keuken en de in het bouwbesluit voorgeschreven ruimten, dienen tenminste de volgende ruimten/functies aanwezig te zijn:	NB	RE	MU	+	*	
	- Separate hal/entree (incl. ruimte kapstok)	NB	RE				
	- Slaapkamer	NB	RE				
	- Bergruimte (in de woning)	NB				RE*	
	- Ruimte voor installaties (eventueel gecombineerd met berging)	NB	RE				
	- Buitenberging t.b.v. stallen van fietsen	NB				RE*	
	- Ruimte voor afvalcontainer/afval						BR*
b.	(Eengezins)woningen met meerdere lagen voorzien van vaste trap(pen). Indien de zolder de potentie heeft om kamer(s) te realiseren, deze bij voorkeur ontsluiten met een vaste trap.	NB				RE*	
c.	De indeling van de woning zodanig kiezen dat deze een optimale bijdrage levert aan het aspect van sociale veiligheid/toezicht (op straat).	NB				RE*	
d.	Bij de bepaling van daglicht in de woning mag geen reductie (o.a. krijtstreepmethode) worden toegepast. Bij renovatie geldt dat de hoeveelheid daglicht geoptimaliseerd dient te worden.	NB				RE*	
e.	Voorzetwanden en houtskeletbouw gevels zo detailleren/of voorzien van voorzieningen dat dampremmende lagen niet doorboord worden bij het ophangen van bijvoorbeeld gordijnrails.	NB	RE				BR
f.	Woningen niet voorzien van plinten.	NB				RE*	
g.	Eengezinswoningen met privétuin (achter) <25m^2 voorzien van buitenkraan (met afneembare knop/sleutel).	NB					

		NB	RE	MU	+	*	BR
h.	Ruimtebeslag installatieonderdelen (zoals radiatoren) minimaliseren, bijvoorbeeld: Een hoge smalle radiator prefereert boven een brede dikke radiator.	NB				RE*	
i.	Locatie/plaatsing van installatieonderdelen (zoals radiatoren, convectoren, enzovoorts) zo kiezen dat deze de bruikbaarheid en inrichting van de ruimte niet belemmeren.	NB				RE*	
j.	Bij toepassing van een collectief ketelhuis, indien mogelijk, deze niet in het gebouw situeren.	NB				RE*	BR
k.	Alle verblijfsruimten voorzien van tenminste één te openen geveldeel (raam).	NB				RE*	BR
l.	Liften niet naast verblijfsruimten situeren. Indien niet anders mogelijk dan dient de liftschacht/-installatie ontkoppeld te zijn van de verblijfsruimten.	NB				RE*	BR
m.	Afmetingen en plaatsing meterkasten conform IWUN eisen.	NB	RE				BR
n.	Woning zodanig indelen dat cv-/waterleidingtrajecten zo efficiënt en kort mogelijk worden (met in achtneming van overige wettelijke en Rochdale eisen).	NB	RE				

4.4.2 Afmetingen/opstelruimten (algemeen)

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Genoemde afmetingen en oppervlakken zijn exclusief het oppervlakte beslag van installaties (radiatoren, convectoren, kanalen, enzovoorts).	NB	RE				
b.	Woning zo ontwerpen (afmetingen) dat deze geschikt is voor diverse doelgroepen. Uitgangspunt hiervoor is het gebruik door een handbewogen rolstoel. Uitgangspunt woonkamer 18 m² (breedte ≥3.600 mm) en slaapkamer 13 m² (breedte ≥3.000 mm).	NB			+	RE*	
c.	Loopstroken langs meubilair en wanden ≥600 mm (tenzij tegen de wand geplaatst).	NB	RE				
d.	Werkruimten naast/voor keukenblok, apparaten, wastafels, enzovoorts minimaal 900 mm.	NB	RE				
e.	Opstelplaats huishoudelijke apparatuur ≥600x600mm vrije ruimte (excl. gebruiksruimte/werkruimte)	NB	RE				
f.	Vrije ruimte ter plaatse van de voordeur (l x b): 1500x1500mm of 1850x1350mm. Naast de voordeur (slotzijde) een vrije opstelruimte van respectievelijk 500mm en 350mm breedte realiseren.	NB			+	RE*	
g.	Verkeersruimten: breedte ≥900 mm. Ter plaatse van deuren ≥1.100mm	NB			+	RE*	
h.	Verhuismogelijkheden meubilair in de woning: Rekenen met meubilair ≥2000x900x900 mm.	NB	RE				
i.	Vrije opstelplaats voor wasmachine/-droger van 650x650 mm (uitgangspunt is gestapelde uitvoering). De opstelplaats voorzien van (dubbele trekschakelaar). Voor de collectieve wasmachineruimten gelden de eisen vanuit het beleid: "Algemene Wasmachineruimtes Rochdale"	NB	RE				

4.4.3 Toegankelijkheid woning

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Woningtoegangsdeuren, van deur tot aan de openbare weg, voorzien bestrating (minimaal 600mm breed).	NB	RE				
b.	Hoogteverschillen in de woning/bedrijfsruimte ≤20mm, zoals drempels, dorpels, enzovoorts. Indien mogelijk 0mm (uitgezonderd toilet/badkamer).	NB				RE*	BR
c.	De toegankelijkheidseis van 20mm hoogteverschil uit het bouwbesluit toepassen op de hoofdtoegangs-/voordeur **en** de toegang tot de buitenruimte van de woning.	NB			+	RE*	
d.	De woning dient vanaf de openbare weg rolstoeltoegankelijk te zijn (rekenen met handmatig voortbewogen rolstoel).	NB			+	RE*	
e.	Plaatsingshoogten bedieningselementen:						
	- Deurbel: Tussen 600mm en 1350mm boven afgewerkte vloer.	NB	RE		+		
	- Bedieningselementen ramen, bovenlichten en ventilatie: Tussen 600mm en 1200mm boven afgewerkte vloer.	NB			+	RE*	
	- Schakelaars: Tussen 600mm en 1200mm boven afgewerkte vloer.	NB				RE*	
	- Brievenbussen/postkasten: Tussen 600mm en 1200mm boven afgewerkte vloer.	NB			+	RE*	
	- Deurkrukken: >400mm uit inwendige hoek	NB			+	RE*	

4.4.4 Aspecten flexibiliteit

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Het ontwerp van de woning onderzoeken op en optimaliseren met betrekking tot de volgende aspecten:						
b.	- Flexibiliteit in het later aanpassen van de woningindeling. De badkamer en keuken zijn vaststaande elementen.	NB				RE*	
c.	- Flexibiliteit in de indeling voor meerdere opstellingen meubilair.	NB				RE*	
d.	- Flexibiliteit in het ontwerp/indeling voor plaatsing media-apparatuur (bijvoorbeeld TV) op diverse plaatsen.	NB				RE*	
e.	- Plaatsing en gebruik van hulpmiddelen vanwege de 'zorg aan huis'. Uitgaande van lichte zorg (geen tilliften, elektrische rolstoelen, etc.).	NB				RE*	
f.	- Flexibiliteit in het gebruik van de ruimte(n), zoals wonen, slapen, studeren, enzovoorts.	NB				RE*	
g.	- Flexibiliteit in het later aanpassen van de woningindeling/technische installatie ten behoeve van mindervaliden. Zonder grote aanpassingen/investeringen.	NB				RE*	

4.4.5 Bruikbaarheid, functionaliteit en veiligheid

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Bij te openen delen in de buitengevel op verdiepingen dienen de minimale hoogten voor doorvalbeveiliging te worden berekend, met aftrek van opstapmogelijkheden, zoals plint convectoren, lage vensterbanken, enzovoorts).	NB	RE				
b.	Verwarmingsinstallatie en glasoppervlakken/ventilatieopeningen zodanig afstemmen dat koudeval zo veel mogelijk wordt beperkt.	NB	RE				
c.	Het ontwerp van de woning dient te voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk veilig wonen (PKVW) onderdeel "woning".	NB				RE*	

		NB	RE	MU	+	*	BR
d.	Alle voordeuren van mutatiewoningen voorzien van veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging. Overige woningdeuren welke toegankelijk zijn vanaf maaiveld ook voorzien van hetzelfde beslag.			MU			
e.	Ramen bij renovatie en nieuwbouw naar binnen draaiend uitvoeren. Eventueel ten behoeve van glasbewassing uitvoeren als naar binnendraaiende fransbalkondeuren.	NB		MU		RE*	BR
f.	Afmeting ramen en kozijnen zodanig ontwerpen dat deze van binnenuit bewassen kunnen worden, conform de ARBO-regels. Afwijkingen overleggen met Adviseur Vastgoed.	NB				RE*	BR
g.	Onderhoud van elektrapunten, verlichting, ventilatieroosters e.d. in de woning dient mogelijk te zijn via een normale huishoudtrap (5/6 treden).	NB				RE*	
h.	Indeelbaarheid van de hoofdtypes van de woningen dient aangetoond te worden door tekeningen welke voorzien zijn van inrichting (inclusief loop- en werkzones). De architect dient doormiddel van tekeningen van de voorkomende woningtypes, waarin het meubilair is aangegeven, de indeelbaarheid en inrichting van de woning inzichtelijk te maken.	NB	RE				
i.	Een RI&E (risico-inventarisatie en evaluatie) voor het gebouw opstellen en de voorgeschreven adviezen uitvoeren.	NB	RE				

4.4.6 Woonkamer

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Plaatsingsruimte (tenminste op te nemen):						
	- Zithoek: ≥3600x3600mm	NB				RE*	
	- Kastruimte: 2x 1200x450mm	NB				RE*	
b.	Muurdammen naast deuropeningen/gevelopeningen ≥450mm (voorkeur ≥650mm) uit de wanden plaatsen ten behoeve van plaatsingsruimte kasten.	NB				RE*	

4.4.7 Keuken/kookruimte

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Plaatsingsruimte (tenminste op te nemen):						
	- Opstelplaats keukenblok ≥1800mm (2-kamerwoning), overig ≥2100mm	NB				RE*	
	- Opstelplaats koelkast 600x600mm (≥1800mm hoog)	NB				RE*	
	- Opstelplaats fornuis (kookplaats) 600x600mm	NB				RE*	
	- Opstelplaats afvalbak 400x600mm.	NB				RE*	
b.	Opstelplaats keuken en apparatuur situeren tegen dichte wanden	NB	RE				
c.	Keuken voorbereiden op een vaatwasser door het plaatsen van een uitneembare keukenonderkast. Gootsteenkast voorzien van voorzieningen ten behoeve van vaatwasser (sifon met afvoerslangaansluiting, afgedopte kraanaansluiting en loze leiding elektra naar de meterkast).	NB	RE				
d.	Het keukenblok en opstelplaats van apparaten optisch scheiden van de woonkamer (zoals bijvoorbeeld plaatsing in een nisje of achter een wandje).	NB				RE*	

		NB	RE	MU	+	*	BR
e.	Wanden boven keukenwerkblad minimaal 600mm voorzien van wandtegels. Tegelwerk zijwaarts doorzetten achter opstelplaatsen (bij opstelplaatsen tot vloer tegelen). Naast opstelplaats kooktoestel aan zijden zonder aanliggende keukenkasten minimaal 300mm breed doortegelen.	NB	RE				
f.	Keuken voorzien van een mechanische ventilatiemogelijkheid. Bediening plaatsen boven of in de nabijheid van het werkblad (nulstand ventilatie niet toegestaan).	NB	RE				
g.	Ventilatiemogelijkheden in een gesloten keuken ontwerpen op basis van (hogere) eisen van een open keuken.	NB	RE				
h.	Indien mogelijk keukenruimte voorzien van een te openen raam.	NB				RE*	
i.	Gasloos koken is uitgangspunt.	NB				RE*	
j.	Gesloten keukenruimte moet ook zijn vanuit de hal.	NB				RE*	

4.4.8 Eetkamer/eetruimte

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Plaatsingsruimte (tenminste op te nemen):						
	- Opstelplaats eetmatje: ≥900x900mm (2-kamerwoning), overig ≥900x1200mm. Aan 3 zijden van de tafel een loopruimte aanhouden van 600mm.	NB				RE*	
b.	De eetkamer/-ruimte mag gecombineerd worden met keuken en/of woonkamer. De loopruimten van de matjes mogen hierbij overlappen.	NB				RE*	
c.	Muurdammen naast deuropeningen, gevelopeningen ≥450mm (voorkeur ≥650mm) uit de wanden plaatsen ten behoeve van plaatsingsruimte kasten.	NB				RE*	

4.4.9 Slaapkamer(s)

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Plaatsingsruimte (tenminste op te nemen):						
	- Bed hoofdslaapkamer: 2200x1800mm	NB	RE				
	- Bed eventuele overige slaapkamer(s): 2200x900mm	NB	RE				
	- Kastruimte: 2x 1200x650mm (hoofdslaapkamer)	NB				RE*	
	- Kastruimte: 1x 1200x650mm (overige slaapkamers)	NB				RE*	
	- In één slaapkamer rekening houden met een werkplek (bureaublad) van 1200x600mm.	NB				RE*	
b.	Aan tenminste één zijde van de deuropeningen en doorgangen in gevels en/of binnenwanden ≥950mm ruimte vrijhouden ten behoeve van de plaatsing van een bed.	NB				RE*	
c.	Muurdammen naast gevelopeningen en binnenwanden ≥600mm, ten behoeve van plaatsingsmogelijkheden voor kasten.	NB				RE*	

4.4.10 Badkamer

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Bij woningen waarbij de slaapverdieping op een andere verdieping ligt dan de woonverdieping, in de badkamer een tweede toilet plaatsen.	NB				RE*	
b.	Bad-/doucheruimte met toilet (exclusief opstelruimte was-/droog-apparatuur) ≥2.100x2.100 mm of ≥1.700x2.400 mm. Bij een bad-/doucheruimte met separaat toilet ≥1.700x1.700 mm.	NB			+	RE*	
c.	De badkamer ontwerpen met de mogelijke plaatsing van een douche(cabine) van 900x900 mm. Daarbij rekening houden met een afstand van minimaal 200 mm ten opzichte van de badkamerdeur(stijl) of de douche voorzien van een spatvoorziening.	NB				RE*	
d.	Standaard geen bad in badkamers. Eventueel wordt bij eengezinswoningen een uitzondering gemaakt.	NB	RE			*	
e.	Badkamerwanden en vloeren voorzien van tegelwerk. Wanden plafondhoog tegelen. Tegels kleiner dan een halve tegel zijn niet toegestaan.	NB	RE				
f.	Hoogteverschil met afgewerkte aansluitende vloer (zonder vloerbedekking) maximaal 20 mm. Indien niet mogelijk (renovatie), de dorpel zo uitvoeren dat deze rolstoelen zo min mogelijk belemmerd.	NB				RE*	
g.	Wanden rondom de douchehoek en eventueel toilet zo uitvoeren of voorzien van extra versteviging dat hieraan beugels, enzovoorts bevestigd kunnen worden (gips- en gasbetonwanden hier minimaal 100 mm dik uitvoeren). Wanneer bij uitzondering gebruik wordt gemaakt van MetalStudwanden dienen deze op deze plaatsen voorzien te zijn van achterhout.	NB	RE				
h.	Opstelplaats voor (was-/droog)apparatuur niet naast douche of bad situeren. Indien niet anders mogelijk dient de opstelplaats te worden afgeschermd met een douche-/badwand.	NB	RE				
i.	Badkamer voorzien van een extra bediening voor de ventilatiebox (individuele mv) of van een automatische gestuurde regeling (collectieve mv). Uitgangspunt is een individuele mv-installatie/regeling.	NB	RE				
j.	Toegang badkamer realiseren vanuit de hal en zonder directe inkijk vanuit de woonkamer.	NB		MU		RE*	

4.4.11 Toilet

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	In elke woning, onafhankelijk van de woninggrootte, een aparte toiletruimte realiseren. Uitgezonderd studio's en 2 kamerwoningen (projectafhankelijk).	NB				RE*	
b.	Een tweede toilet plaatsen bij eengezinswoningen over meerdere verdiepingen (bij voorkeur in de badkamer).	NB	RE				
c.	Separaat toilet (indien aanwezig) voorzien van:						
	- Deur in de lange zijde van de toiletruimte.	NB				RE*	
	- Fontein met kraan.	NB	RE				
d.	Wanden en vloeren toiletruimte voorzien van tegelwerk. Hoogte 1200 mm + vloer. Bij hangend toilet tegelen tot één tegel boven planchet inbouwreservoir. Tegels kleiner dan een halve tegel zijn niet toegestaan.	NB	RE				

		NB	RE	MU	+	*	BR
e.	Wanden toiletruimte zo uitvoeren dat hieraan beugels, enzovoorts bevestigd kunnen worden (gips- en gasbetonwanden hier minimaal 100 mm dik uitvoeren of achterhout toepassen). Wanneer bij uitzondering gebruik wordt gemaakt van MetalStudwanden dienen deze op deze plaatsen voorzien te zijn van achterhout.	NB				RE*	
f.	Binnenwanden grenzend aan een verblijfsruimte: minimaal 100mm.	NB				RE*	
g.	Toegang toilet realiseren vanuit de hal en zonder directe inkijk vanuit de woonkamer (let op draairichting deur voor extra belemmering inkijk).	NB		MU		RE*	
h.	Staand toilet (AO-uitlaat) met kunststof stortbak toepassen. Uitlaat zo positioneren dat een eventueel hangend toilet in een later stadium hierop kan worden aangesloten. Overleg het toepassen van een hangend toilet met de Adviseurs Vastgoed.	NB				RE*	

4.4.12 Buitenruimte

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Elke woning dient, conform bouwbesluit, voorzien te zijn van een buitenruimte (balkon, loggia, terras of tuin).	NB				RE*	
b.	Het balkon en/of loggia mag voorzien zijn van een gevelafsluitend element zodat een buitenkamer ontstaat. De buitenkamer dient gezien te worden als buitenruimte.	NB	RE				
c.	Minimale oppervlakte buitenruimte: 4 m2 met een minimale breedte van 1500 mm (Bouwbesluit 2012). Toepassing collectieve buitenruimten alleen in overleg met de Adviseur Vastgoed en geldt in tegenstelling tot het Bouwbesluit pas vanaf woningen <45 m2.	NB				RE*	
d.	De buitenruimte dient zoveel mogelijk privacy te garanderen (bijvoorbeeld d.m.v. privacy schermen, schuttingen en/of gemetselde afscheidingen).	NB	RE				
e.	Erfgrenzen van (achter)tuinen markeren door middel van stevige perkoenpalen.	NB	RE	MU			BR

4.4.13 Bergruimte in de woning

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Elke woning dient voorzien te zijn van een bergruimte/-kast in de woning. Minimale afmeting: 800x1000mm. Met uitzondering van studio's <35 m2	NB	RE				

4.4.14 Bergruimte buiten de woning

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Elke woning dient voorzien te zijn van een (al dan niet gemeenschappelijke) buitenberging op de begane grond voor het plaatsen van fietsen e.d.	NB				RE*	
b.	Een buiten de woning gelegen berging voorzien van de volgende aansluitingen:						
	- Binnenlichtpunt (bergingen zonder eigen bemetering).	NB	RE				
	- Binnenlichtpunt en wandcontactdoos 230v (eengezinswoningen met aansluiting op woningmeter).	NB	RE				
	- Buitenlichtpunt (eengezinswoningen met aansluiting op woningmeter).	NB	RE				
	- Dubbele wandcontactdoos (individuele bergingen op woningmeter).	NB	RE				
c.	Grote bergingsclusters compartimenteren, afsluitbaar maken en overzichtelijk inrichten (bijvoorbeeld geen dode hoeken).	NB				RE*	

4.4.15 Ruimte afval/vuilcontainer

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Woningen en bedrijfsruimten op de begane grond, met individuele inzameling (kliko's) dienen de volgende voorzieningen worden getroffen:						
	- Voorzijde: opstelplaats 2 containers, bouwkundig visueel aan het oog onttrokken.	NB				RE*	BR*
	- Achterzijde: opstelplaats 2 containers	NB				RE*	BR*
b.	Afvalinzameling voor horeca/winkelruimten dienen zelfstandige voorzieningen te treffen met goedkeuring van gebouweigenaar.	NB	RE				BR

4.4.16 Ruimte voor installaties

		NB	RE	MU	+	*	BR
a.	Gebouwgebonden installatieonderdelen (mechanische ventilatie, boilers, enzovoorts) plaatsen op zolders of in daarvoor bestemde (separate) berging/ruimte. Bij plaatsing in de berging in de woning mag dit niet ten koste gaan van de minimaal omschreven bergingsoppervlak.	NB				RE*	
b.	Woningen en bedrijfsruimten individueel aansluiten en bemeteren op de Nutsvoorzieningen.	NB	RE				BR*

5. Checklist t.b.v. de analyse aanvang van het project

		NB	RE	MU	+	*	
	In dit hoofdstuk worden een aantal aandachtspunten genoemd zonder een prestatie- of kwaliteitseis aan het aspect te verbinden. In het projectteam kunnen deze aandachtspunten nader uitgewerkt worden als onderdeel van het projectgebonden programma van eisen.						

5.1 Algemeen/stedenbouwkundig/locatie

		NB	RE	MU	+	*	BR
	Sociale veiligheid	NB					
	Windhinder	NB					
	Groenvoorziening	NB	RE				
	Oriëntatie van de woningen	NB					
	Een vlotte afwikkeling van verkeersstromen van en om het terrein	NB					

5.2 Woning/bedrijfsruimte/woongebouw

		NB	RE	MU	+	*	BR
	Erfafscheidingen privé/openbaar gebied.	NB	RE				BR
	Graffiti-gevoeligheid van wanden.	NB	RE				BR
	Brandcompartimentering en vluchtroutes.	NB	RE				BR
	Brandbaarheid (smeltbaarheid) van toegepaste materialen	NB	RE				BR
	Maatregelen in kader van toegankelijkheid	NB	RE		+	RE*	BR
	Hou rekening met WWS (Woningwaarderingsyteem).	NB	RE				
	Afsluiting en veiligheid van gebouw en privégebied.	NB	RE				BR
	Rekening houden met vandalismegevoeligheid van locatie.	NB	RE				BR
	Rekening houden met het mogelijk creëren van een (gemeenschappelijke) fietsenberging bij renovatie indien deze niet aanwezig is.		RE				BR
	Rekening houden met de luchtdichtheid van de woningen/bedrijfsruimten en de consequenties voor de energieprestatie-berekening.	NB	RE				BR
	Ruimteakoestiek (nagalmtijd) van gesloten semiopenbare ruimten (trappenhuizen).	NB	RE				BR
	Natte ruimten bij appartementengebouwen bij voorkeur boven elkaar situeren	NB	RE				BR
	Bij keuzeopties van huurders/kopers dienen de keuzemogelijkheden gecheckt te worden aan consequenties voor de energieprestatie-berekening.	NB	RE				BR
	Bedrijfsruimten worden casco opgeleverd. Bij collectieve verwarming wordt een aansluitpunt gecreëerd met bemetering in overleg met de afdeling Vastgoedregie.	NB	RE				BR
	Voor bedrijfsruimten dient een loze schacht voor uitsluitend de doorvoerleidingen van de bedrijfsruimten naar het dak aangebracht te worden zodanig dat herindeling van de ruimte mogelijk is. Afstemming met afdeling Vastgoedregie voor omvang van de schacht.	NB	RE				BR
	Indien voortijdig bekend is wat de bestemming is van een bedrijfsruimte, en dit noodzakelijk is voor deze bestemming, dan ruimte voor een vetvangput creëren.	NB	RE				BR

Woningstichting Rochdale
Bos en Lommerplein 303
1055 RW Amsterdam
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam
Telefoon 020 215 00 00
E-mail info@rochdale.nl
rochdale.nl



juli 2020

ROCHDALE