

PROGRAMMA VAN EISEN



PROJECT : DE Wingerd Esbeek

Versie	:	01-2024
Datum	:	27-02-2025
Auteur	:	KKI / HtM

Leeswijzer

In deze programma van eisen geven we een toelichting van het project, het gewenste programma en de kaders van het project. Daarnaast geven we de wensen op met betrekking tot de planning en de financiële uitgangspunten.

De vraagspecificatie is verder toegelicht met de documenten in de bijlage:

- A. PMC categorieën
- B. Situatie (en huidige staat opstal)
- C. Woonmatjes
- D. Schetsontwerp plattegronden woningen

Programmatische uitgangspunten

Projectomschrijving

Het project betreft de turn-key realisatie van 4 benedenwoningen en 4 bovenwoningen ter plaatse van de slopen school in het hart van Esbeek. Dit woonprogramma maakt deel uit van een uitgebreider programma (zie daarvoor verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek).

Locatie

Kadastraal bekend : Hilvarenbeek, sectie L, nr(s) 907 en 1584 ged.

Plaatselijk bekend : Esbeek, Heuvelaar / Mostard / Lowerik

Programma

De wooneenheden zijn als volgt opgebouwd:

wooneenheid :

Aantal	: 4
Woningtype ¹	: DAEB
PMC type ²	: 7 LLB
Aantal slaapkamers	: 2
GBO	: 65 m2
Doelgroep	: 1-2 persoonshuishoudens Senioren / mensen met een mobiliteitsbeperking / rollatorgeschikt
Huurklasse(n)	: lage inkomens
Type volgens huurcommissie	: zelfstandige woonruimte
Voorzieningen	: terras voor en achter

wooneenheid :

Aantal	: 4
Woningtype	: DAEB
PMC type	: 7
Aantal slaapkamers	: 2
GBO	: 82 m2
Doelgroep	: 1-2 persoonshuishoudens
Huurklasse(n)	: lage inkomens
Type volgens huurcommissie	: zelfstandige woonruimte
Voorzieningen	: balkon voor en achter: netto afmeting min. 1,5 x 1,5m (i.v.m. waardering in WWS)

Opstal/ sloopwerkzaamheden

De situatietekening treft u in bijlage B aan. Op de locatie is een verlaten school aanwezig die door de ontwikkelende aannemer zal worden gesloopt (zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek) alvorens deze geplande opstal kan worden gerealiseerd.

¹ DAEB woningen zijn sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (max. € 900,07 prijspeil 2025). Onder de niet-DAEB woningen vallen de woningen voor de middeldure huur.

² PMC is de product-marktcombinatie. In bijlage A is weergegeven welke combinaties Leystromen kent.

Indeling

Woningen

De minimaal gewenste gebruikskwaliteit o.b.v. functies die in de woning vervuld moeten worden, zijn in bijlage C verwoord.

Als onderlegger/denkrichting is een schetsontwerp d.d. 07-01-2025 van de beneden- en bovenwoningen toegevoegd als bijlage D.

Bergingen / Afvalbeheer

Bij elke woning is er een aparte fietsenberging aanwezig van minimaal 5 m2. Voorzien van hwa aangesloten op riolering. Tevens dient er extra opstelruimte te zijn in (met een grotere maat) of buiten (omheind en afgesloten) de berging voor individuele vuilcontainers voor de beneden- en bovenwoningen. Er zijn geen grote tuinen mogelijk, dus in de nabijheid (max. 10 mtr. loopafstand) van de woningen is een separaat vormgegeven bergingen/afvalcontainerblok gesitueerd met voldoende breed trottoir / bestraat pad.

Inrichting openbaar terrein

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Parkeerplaatsen

Realiseren parkeerplaatsen conform de laatst geldende parkeernota van de gemeente. Indien mogelijk aanwijsbare parkeerplaatsen voor de huurders (1 per woning) alsmede de vereiste extra parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers. Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Maximale investeringssom

Wooneenheid : € 230.000,-- Vrij Op Naam (V.O.N.) V.O.N. inclusief :

- Grond- en overdrachtsbelasting
- Bouwkosten
- Sloopkosten
- Eventuele saneringskosten
- CAR verzekering
- Constructeur honorarium
- Architecten honorarium
- Kosten grondonderzoek en overige advieskosten benodigd t.b.v. vergunningaanvraag
- Leges omgevingsvergunning
- Kosten omgevingsplanwijziging
- Nutsaansluitingen

Vergunningen

Beeldkwaliteitsplan

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Omgevingsvergunning/ ontheffingen

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Bestemmingsplan

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Beperkingen

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Planning

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Communicatieplan

Zie verder de informatie van de tender zoals deze is opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

Bijlage A : PMC categorieën

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)

	Grondgebonden	Gestapeld	Tijdelijk	Grondgebonden levensloopbestendig
 Kwaliteits-kortingsgrens	PMC 1	PMC 6 PMC 6 LLB	PMC 11	
 Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7 PMC 7 LLB	PMC 12	PMC 16
 Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	
 Liberalisatiegrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	
 Vrije sector	PMC 5	PMC 10	PMC 15	

RESTATIE-EISEN

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

PMC	PMC 1	PMC 2
		
Normniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Geboortetype	Grondgebonden	Grondgebonden
Productkwaliteit		
Gebruikswaarde		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden - Kitchen / Pantry - Eetkamer voor één- of tweepersoonshuishouden - Slaapkamer - Badkamer - Toilet (aan in combinatie met de badkamer) - Wasmachine aansluiting	- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden - Kitchen / Pantry - Eetkamer voor één- of tweepersoonshuishouden - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer (2x) - Badkamer - Toilet (aan in combinatie met de badkamer) - Wasmachine aansluiting
Boudbreedte GO in m²	24 - 55 (m²)	55 - 65 (m²)
Geplaatste bod / of bouw systeem maat	3,0 - 4,2	4,2 - 4,5
Geplaatste lagen / kap	1 laag + kap	1 laag of 2 lagen + kap

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

VRIJE SECTOR

		
PMC 3	PMC 4	PMC 5
Derde afloopprijs	Tot de liberalisatiegrens	Vrije sector
Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
- Zithoek (grin) - Kitchen - Eetkamer (grin) - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer (2x) - Badkamer - Toilet (2x) (2 overstaand l.c.m. badkamer) - Wasmachine aansluiting	- Zithoek (> 2 pers) - Kitchen - Eetkamer (grin (3e pers)) - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer (2x) - Badkamer - Toilet (2x overstaand) in combi met badkamer - Wasmachine aansluiting	- Zithoek (> 2 pers) - Kitchen - Eetkamer (grin (> 3e pers)) - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer (2x) - Badkamer - Toilet (2x) niet in combi met badkamer - Wasmachine aansluiting
65 - 90(m²)	88 - 115(m²)	>115 (m²)
4,5 - 5,1	4,8 - 5,4	5,4 - 6,3
2 lagen + kap	2 lagen + kap	2 lagen + kap

RESTATIE-EISEN

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

PMC	PMC 6	PMC 7
		
Normniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Geboortetype	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteit		
Gebruikswaarde		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden - Pantry - Eetkamer voor één- of tweepersoonshuishouden - Slaapkamer - Badkamer - Toilet (in combinatie met de badkamer) - Wasmachine aansluiting	- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden - Kitchen / Pantry - Eetkamer voor één- of tweepersoonshuishouden - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer - Badkamer - Toilet (aan in combinatie met de badkamer) - Wasmachine aansluiting
Boudbreedte GO in m²	24 - 50 (m²)	50 - 65 (m²)
Geplaatste bod / of bouw systeem maat	3,2 - 5,0	4,0 - 5

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

VRIJE SECTOR

		
PMC 8	PMC 9	PMC 10
Derde afslapingsgrens	Liberalisatiegrens	Vrije sector
Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
• Zithoek grin • Keuken • Eetkamer grin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2 l.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek grin • Keuken • Eetkamer grin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2 overstaand l.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek grin • Keuken • Eetkamer grin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2 overstaand l.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting
65 - 100 (m²)	80 - 95 (m²)	> 95 (m²)
6,8 - 7,6	6,8 - 7,8	5,4 - 8

RESTATIE-EISEN

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

PMC	PMC 6 LLB	PMC 7 LLB
		
Normniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Geboortetype	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteit		
Gebruikswaarde	LEVENSLOOPBESTENDIG	LEVENSLOOPBESTENDIG
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden - Pantry - Eetkamer voor één- of tweepersoonshuishouden - Slaapkamer - Badkamer met WC - Separat Toilet (bezoekers) - Wasmachine aansluiting	- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden - Kitchen / Pantry - Eetkamer voor één- of tweepersoonshuishouden - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer - Badkamer met WC - Separat Toilet (bezoekers) - Wasmachine aansluiting
Geplaatste bodbreedte GO in m² (i.v.m. basiseisen)	45 m² met woonruimte basis 50 m² tot 55 m² met woonruimte plus	55 m² met woonruimte basis 62 m² tot 75 m² met woonruimte plus
Geplaatste bodbreedte in m²	Minimaal 6,1 meter, met woonruimte zorgplus 6,7 meter	Minimaal 6,3 meter, met woonruimte zorgplus 6,7 meter

PMC 16 LLB

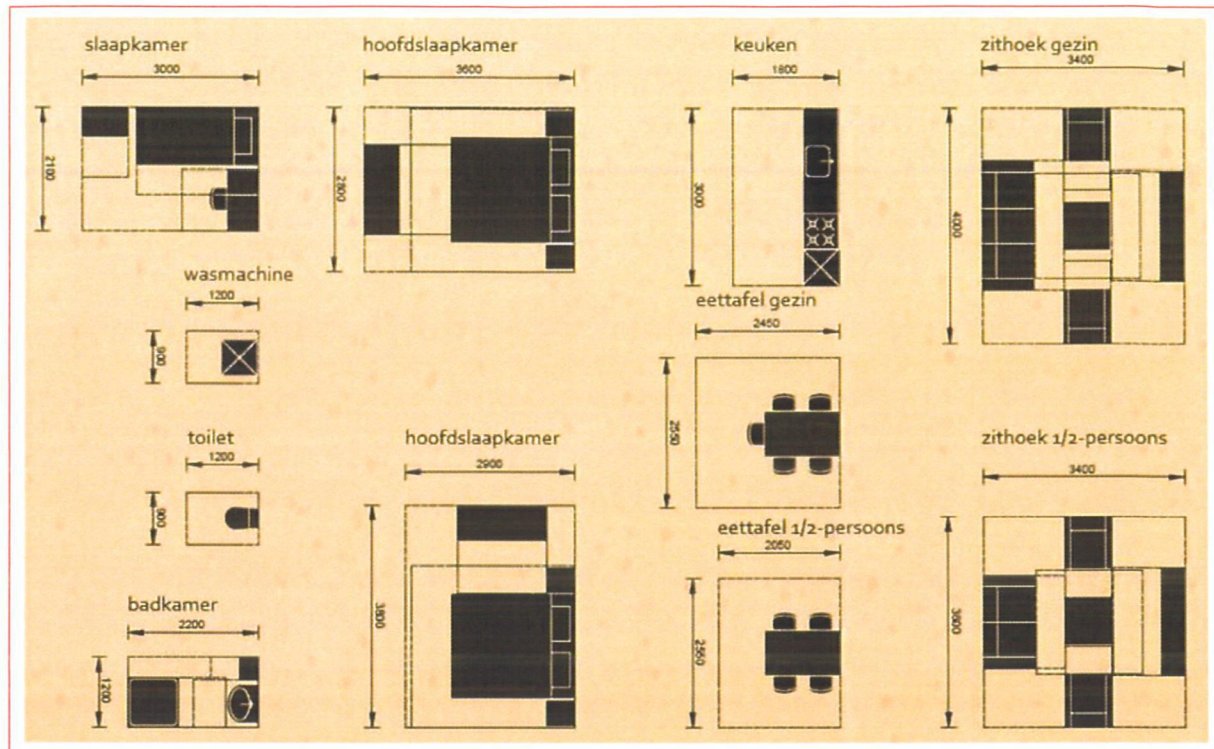
Normniveau
Tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens
Geboortetype
Grondgebonden
Productkwaliteit
LEVENSLOOPBESTENDIG
Gebruikswaarde
- Zithoek voor 2 personen - Kitchen - Eetkamer voor 1 & 2 personen - Hoofdslaapkamer - Badkamer met WC - Wasmachine aansluiting - Eet in de keuken, logeerkamer en techniek
Geplaatste bodbreedte GO in m²
Zonder kap 70 m², met verbluifruimte in kap 85-90 m²
Geplaatste bodbreedte in m²
Minimaal 6,3 meter, met woonruimte zorgplus 6,7 meter

Bijlage B : Situatie (huidige staat opstal)



Bijlage C Woonmatjes

Op basis van functies die in de woning vervuld moeten kunnen worden, gaat Leystromen in basis uit van de hieronder afgebeelde 'woonmatjes':

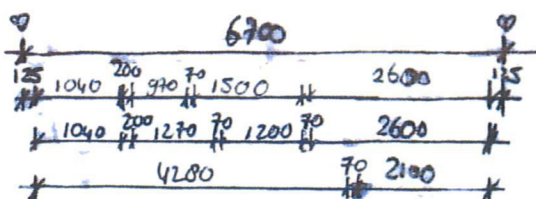
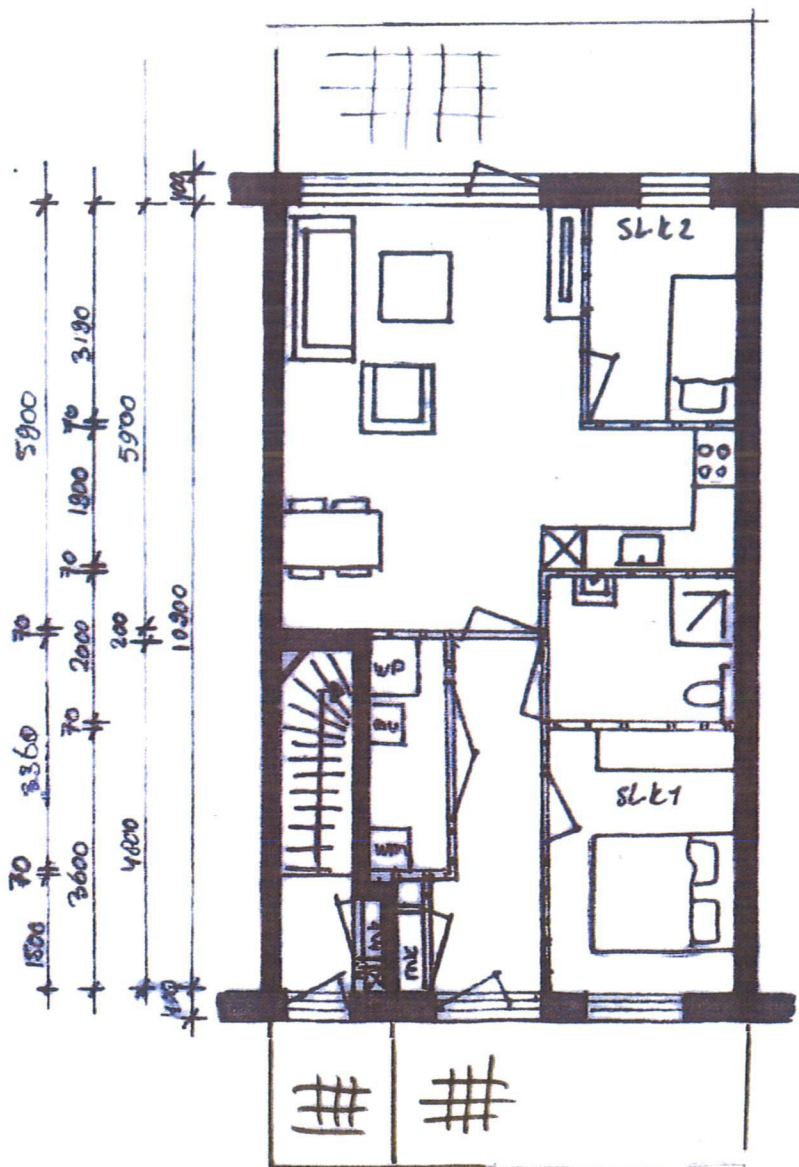
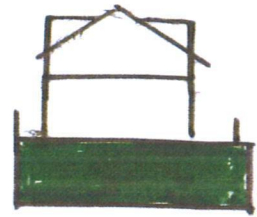


Bijlage D Schetsontwerp / woningplattegronden

BEB0 6,7 m'

WONINGTYPE = BENEDEN WONING
 PMC = CA. 65 m²
 680
 LAAG = BEGANE GROND

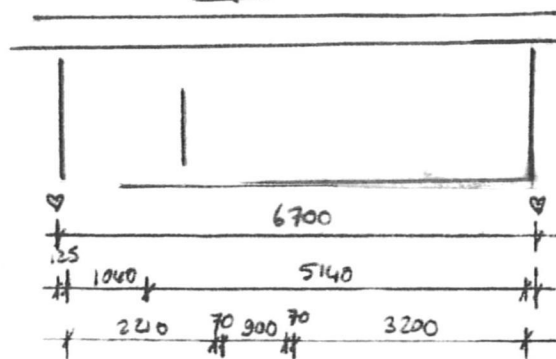
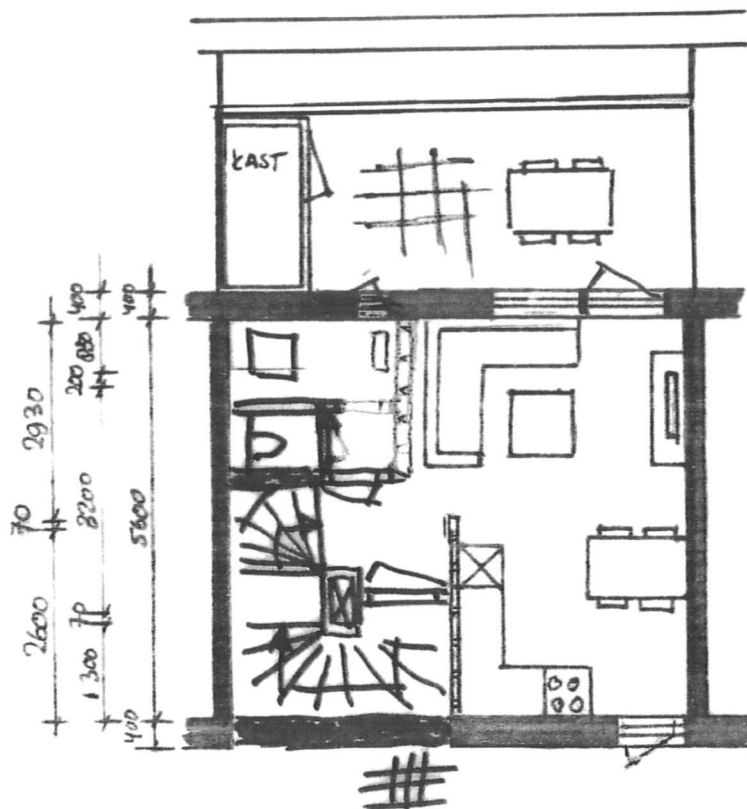
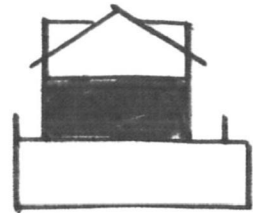
SCHAAL 1:100 A4
 DATUM 7-1-'25



BEBO 6.7 m'

SCHAAL 1:100 A4
Datum 7-1-'25

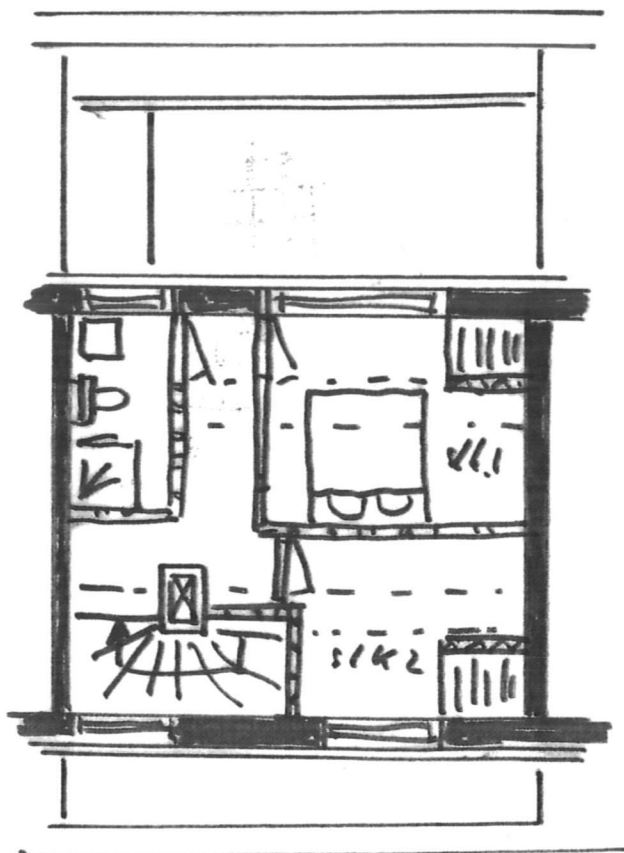
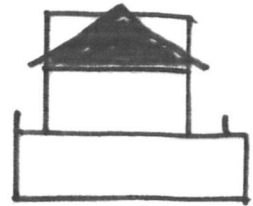
WONINGSTYRE = BOUENWONING
PMC = 7
GBO = TOTAAL CA 80 m²
CORRECTIE VERKEERDELMITE
- 25 + 6 = 61 m²
LAAG = 1E VERDIEPING



BEBO 6.7 m'

SCHAAL 1:100 A4
DATUM 7-1-25

WONINGSTYPE = BOVENWONING
PMC = 7
680 = 61 m2 TOTAAL
LAAG = 2^E VERDIEPING



6700