

Federatie woningcorporaties
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Programma van Eisen t.b.v. sociale huurwoningen

WOONTECHNISCH PROGRAMMA VAN EISEN

Indeling van de woning

1. Elke zelfstandige woning dient minimaal 2 maar bij voorkeur 3 kamers te hebben.
2. Het toilet is ontsloten vanuit een hal, niet vanuit een verblijfsruimte.
3. Wonen en slapen zijn gescheiden.
4. Open trappen in verblijfsruimten vermijden.

Woningtypen en de daarbij te stellen eisen aan deze ruimten

Op deze locatie denken wij primair aan woningen voor senioren en starters.

Functionele eisen aan ruimten algemeen

1. Indien in één project zowel woningen in de huur- als de koopsector worden gerealiseerd, dan zal het ontwerp zo moeten zijn, dat de huurwoningen bij voorkeur geen gemeenschappelijke voorzieningen hebben met de koopwoningen.
2. Bij de afmetingen die worden genoemd gelden voor de verblijfsgebieden dat er een vrije hoogte van 2.600 mm beschikbaar is. Bij de ruimten die niet benoemd zijn, worden de minimale eisen van het bouwbesluit aangehouden. Voor de meterkasten gelden de eisen van de nutsbedrijven.
3. Beglazingen dienen door de huurder zelf gezeemd te kunnen worden (van binnen uit of via balkon).
4. Huurders dienen al zittende in de woonkamer zonder belemmering naar buiten te kunnen kijken (geen tussendorpel op hinderlijke hoogte).
5. Bij grondgebonden woningen bij voorkeur geen inpandige maar vrijstaande bergingen in de achtertuin toepassen.
6. Bij het ontwerpen en verkaveling van de buitenruimten (inclusief openbare ruimten) dient het plan bij voorkeur te voldoen aan de (omgevings-) eisen gesteld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw.
7. Alle zelfstandige woningen dienen te beschikken over privé buitenruimte. De kleinste afmeting (breedte) van een buitenruimte is 1,6 m1. Bij eenheden t.b.v. begeleid zelfstandig wonen, kan volstaan worden met een collectieve buitenruimte (zie 2.5.2).
8. Rekening houden met toegang voor minder- en invaliden. Hoogteverschil binnen-buiten maximaal 20mm (afschot van balkondeur of een verholten goot toepassen).
- 9.

SENIORENWONING

De woning bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hal met opstelruimte voor rolstoel en ruimte voor een kapstok
- Meterkast
- Toilet (bij voorkeur in aparte ruimte, eventueel in badkamer)
 - Een lange wand naast het toilet geschikt voor het stevig bevestigen van handgrepen.
- Woonkamer
- (Open) Keuken
- Hoofdslaapkamer op de begane grond (of op de verdieping, mits bereikbaar met lift)
- Tweede slaapkamer
- Badkamer
- Opstelruimte voor installaties
- (Buiten)berging

- Betegelde buitenruimte (of balkon / dakterras))(deels)
- Betegelde toegangspaden naar voor- en achterdeur (indien van toepassing).

Woonkamer

- Geschikt voor een eetkameropstelling
- Minimale maat woonkamer en open keuken is 27 m².

Keuken

- Keukenblok 1.800 mm breed voorzien van een 1 spoelbak en 3 bovenkasten
- Opstelling kooktoestel 600 x 600 mm met voorkeur 300 mm vrije ruimte tot een eventuele wand
- Opstelling koelkast 600 x 60 mm met voorbereiding vaatwasser aansluiting in spoelbakkast.

Hoofdslaapkamer

- Bed 1.800 mm breed en 2.100 mm lang
- Rondom bed 600 mm vrije loopruimte, m.u.v. kopkant
- Bij kozijn 100 mm ruimte houden voor gordijnen
- Indien er een radiator komt 50 mm extra ruimte rekenen
- Kastopstelruimte van 600 mm diep en 1.600 mm breed.

Slaapkamer

- Minimale maat 1.800 mm
- Bed 2.100 mm lang en 900 mm breed
- Aan 1 zijde 600 mm vrije loopruimte
- Bij kozijn 100 mm ruimte houden voor gordijnen
- Indien er een radiator komt 50 mm extra ruimte rekenen
- Kastopstelruimte van 600 mm diep en 1.000 mm breed.

Badkamer

- Wasmachine met daarop een droger 600 x 600 mm met aparte wandcontactdoos en groepen
- Wastafel 450 x 600 mm
- Douchehoek 900 x 900 mm
- Voor de hiervoor genoemde onderdelen moet voldoende bewegings- en of bedieningsruimte zijn.

STARTERSWONING

De woning bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hal met ruimte voor een kapstok
- Meterkast
- Toilet (evt. in badkamer)
- Woonkamer
- (Open) Keuken
- Hoofdslaapkamer evt. extra slaapkamer
- Badkamer
- Opstelruimte voor installaties
- (Buiten)berging
- Betegelde buitenruimte of balkon/terras (deels)
- Betegelde toegangspaden naar voor- en achterdeur (indien van toepassing).

Woonkamer

- Geschikt voor een eetkameropstelling voor 3 personen
- Er dient een zitopstelling te zijn voor een bank, een stoel, een salontafel en een plek waar een televisie geplaatst kan worden, minimale maat woonkamer en open keuken 20 m².

Keuken

- Keukenblok 1.800 mm breed voorzien van een 1 spoelbak en 3 bovenkasten
- Opstelling kooktoestel 600 x 600 mm en 300 mm ruimte vanuit de wand
- Opstelling koelkast 600 x 60 mm met vwm-aansluiting in de spoelbakkast.

Hoofdslaapkamer

- Bed 1.800 mm breed en 2.100 mm lang
- Rondom bed 600 mm vrije loopruimte, m.u.v. kopkant
- Indien er een radiator komt 50 mm extra ruimte rekenen
- Kastopstelruimte van 600 mm diep en 1.600 mm breed.

Eventuele extra slaapkamer

- Minimale maat 1.800 mm
- Bed 2.100 mm lang en 900 mm breed
- Aan 1 zijde 600 mm vrije loopruimte
- Bij kozijn 100 mm ruimte houden voor gordijnen
- Indien er een radiator komt 50 mm extra ruimte rekenen
- Kastopstelruimte van 600 mm diep en 1.000 mm breed.

Badkamer

- Wasmachine met daarop een droger 600 x 600 mm met aparte wandcontactdoos en groepen
- Wastafel 450 x 600 mm
- Douchehoek 900 x 900 mm
- Toilet (bij appartement)
- Voor de hiervoor genoemde onderdelen moet voldoende bewegings- en of bedieningsruimte zijn.

Verkeersruimte in de woning

1. De verkeersruimte voldoet aan de toegankelijkheidseisen; de woning is minimaal 1,0 m¹ breed. Over een lengte van minimaal 1,0 m¹ is de verkeersruimte minimaal 1,2 m¹ breed ten behoeve van ruimte voor een kapstok.
2. Alle verblijfsruimten, toilet, badruimte en bergruimte zijn direct bereikbaar via een centrale verkeersruimte.

Toiletruimte

1. Afmetingen toilet minimaal 0,9 x 1,2 m¹.
2. Het toilet is een aparte ruimte die toegankelijk is vanuit een verkeersruimte.
3. Vloertegels in het toilet niet antislip.
4. Er wordt geen fontein aangebracht.

Badkamerruimte

1. De badkamerruimte is zo dicht mogelijk bij de hoofdslaapkamer gesitueerd.

2. Bij alle woningen een vloer aanbrengen in antislip uitvoering met niveauverschillen ≤ 20 mm. Geen douchebak toepassen maar vloerverlagingstegels.
3. De badkamerruimte is toegankelijk vanuit een verkeersruimte.
4. Sanitaire toestellen aansluiten op waterleiding en riolering.
5. Bij wasmachine c.q. wasdroger opstelling in de badkamer, afhankelijk van de afstand tot douchehoek en wasbak rekening houden met een spatscherm (NEN 1010).

Bergruimte

1. Een woning heeft een overdekte, regendichte en afsluitbare, niet noodzakelijk vorstvrije, bergruimte van tenminste 5 m². Deze bergruimte bevindt zich volledig op de begane grond. De bergruimte kan geheel of gedeeltelijk binnen de woning liggen en kan zowel los staan als aan de woning vast gebouwd zijn. De ruimte dient o.a. geschikt te zijn voor het stallen en het opladen van fietsen.
2. Er dient rekening gehouden te worden met opstelplaatsen voor scootmobielen
3. Bergingen zijn toegankelijk voor rolstoelen en scootmobiel.
4. Elektra in bergingen aansluiten op individuele meter van de bijbehorende woning.

Wasmachineruimte

1. De ruimte waarin de opstelplaats voor het wasapparaat ondergebracht is, voorzien van aansluitingen voor elektra, water en riolering. De ruimte is voorzien van goede ventilatie. De wasmachine en de droger worden op een aparte elektra groep aangesloten.
2. De wasmachine wordt bij voorkeur in de badkamer geplaatst.
3. Tevens de mogelijkheid bieden in deze ruimte de wasdroger te plaatsen, eventueel boven op de wasmachine. Hier voor beide een aparte groep aanbrengen.

Afvalberging

1. Afvalberging uit te voeren in overleg met afvalstoffendienst en/of de gemeente.
2. Per woning ruimte aanbrengen voor afvalscheiding in aantal fracties waarin ook ingezameld wordt op de locatie.
3. Bij meer dan 12 woningen bij voorkeur gemeenschappelijke ondergrondse inzameling van het restafval en PMD.
4. Rekening houden met een opstelplaats op balkon of in de berging voor een rolemmer t.b.v. huishoudelijk afval. Tevens de route van de rolemmer naar het huisvuilverzamelpunt beoordelen op zijn functionaliteit.

Zolderruimte

1. Indien in een woning een zolder aanwezig is, bereikbaar per vaste trap, dient deze uitgerust te worden met een kunststof geïsoleerd dakraam, minimaal 6 pannen.

Verwarming

1. De volgende temperaturen dienen minimaal gehaald te worden:
 - Woonkamer 21° C, alleen bij senioren 22° C
 - Badkamer 24° C
 - Slaapkamer 20° C
 - Toilet 18° C
 - Verkeersruimten 18° C
2. Bij voorkeur vloerverwarming toepassen.

Elektrotechnische installatie

1. Bij nieuwbouw dient de installatie te voldoen aan de veiligheidseisen voor elektrotechnische installaties, zoals deze zijn vastgelegd in NEN 1010, laatste druk, in ieder geval:
 - Minimaal 10 wandcontactdozen in de woonkamer;
 - Minimaal 6 wandcontactdozen in de hoofdslaapkamer;
 - Minimaal 4 wandcontactdozen in de overige slaapkamer;
 - Bedrade aansluitpunten telefoon en KTV (inclusief aansluitdozen) in woonkamer;
 - Loze aansluitpunten telefoon en KTV (inclusief aansluitdozen) in hoofdslaapkamer;
 - Eén loze leiding per verblijfsruimte;
 - Minimaal 6 wandcontactdozen in de keuken;
 - Minimaal 1 wandcontactdoos in entree/hal;
 - Een dubbele wandcontactdoos in de meterkast;
 - Eén bedrade fornuisleiding in keuken (+ aanpassing meterkast);
 - Twee lichtpunten zowel in de keuken als de woonkamer, 1 lichtpunt in overige ruimten;
 - Het schakelmateriaal op 1.050+ vloer. Wandcontactdozen e.d. op 300+ vloer aanbrengen. In hal en bij schakelaars vertrekken deze combineren met een wandcontactdoos voor het stofzuigen
2. Centrale meterkast t.b.v. de algemene ruimten inrichten op het verbruik t.b.v. de algemene ruimten op te wekken stroom door zonnepanelen. Meterkast dient te zijn voorzien van een internetaansluiting en een dubbele wandcontactdoos.
3. Alleen elektrische belinstallaties aanbrengen. Deuropener installatie met intercom (hoogte tussen 1.200 en 1.400 vanaf vloer) in woongebouwen met centrale toegang.
4. In nieuwbouwwoningen al het schakelmateriaal en leidingen als inbouw uitvoeren, vlak met de wand. Geen halfinbouw toepassen.
5. Bij seniorenwoningen met centrale toegang alle toegangsdeuren (van entree, bergingshallen) voorzien van elektrische deuopeners inclusief sleutelschakelaars en elleboogdrukken. Waar mogelijk radar toepassen.