

Prestatie-eisen appartementen Station-West sociale huur

Waterweg Wonen, oktober 2025, versie 1.0

Woningtypes en doelgroepen

265-275 woningen in gestapelde bouw met de volgende verdeling en koopsom:

Type	GO	Verhouding	Koopsom per woning excl. BTW
2-kamer	> 45 m2	35% - 40%	€ 180.900
3-kamer	> 65 m2	60% - 65%	€ 253.300

De 2-kamer woning bestaat uit:

- Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- Keuken
- Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- Hoofdslaapkamer
- Badkamer
- Toilet

De 3-kamer woning heeft in afwijking van de 2-kamer woning:

- Zithoek en Eethoek voor gezin (>2 personen)
- Een Hoofdslaapkamer en een Slaapkamer

Het voorkeurstype gestapelde bouw is galerij boven corridor. Dit vanwege brandveiligheid, lichttoetreding, spui mogelijkheden in een warme periode en ontmoeting.

Levensloopbestendig

Het doel is dat de woningen geschikt zijn voor alle levensfasen, het gebouw rolstoeltoegankelijk en de woning rollatortoegankelijk en -doorgankelijk is.

Geclusterde woonvormen en ontmoeting

Een ontmoetingsruimte voor huurders moet een veelzijdige en toegankelijke plek zijn op een bereikbare en centrale locatie in het plangebied. De woningen in het gebouw voldoen hiermee aan de definitie Geclusterde woonvorm. De ontmoetingsruimte voldoet aan het volgende:

- Ligging: gelegen binnen 25 meter van de centrale entree van het gebouw met het grootste aantal huurwoningen op een makkelijk bereikbare centrale plek in de plint van een gebouw, zodat alle huurders er eenvoudig naartoe kunnen wandelen. De ruimte heeft een eigen entree vanaf de straat én van binnenuit het gebouw. De ontmoetingsruimte is rolstoeltoegankelijk.
- Grootte: minimaal 100 m².
- Minimaal 50% van de buitengevel van de ontmoetingsruimte bestaat uit transparant materiaal (glas of gelijkwaardig), ontvangt daglicht en is vanaf de openbare ruimte goed zichtbaar en herkenbaar.
- Inrichting: ruimte met een toilet en kleine keuken/koffiehoek. Ruimte kan worden aangepast als werkplek of voor bijeenkomsten, overleg, workshops en informele ontmoetingen. Kortom; een plek waar bewoners een kop koffie kunnen drinken en woningcorporatie-medewerkers huurders informeel kunnen ontvangen.
- Zelfstandige ontmoetingsruimte: de ontmoetingsruimte dient een volledig zelfstandige eenheid binnen het gebouw te zijn. De kosten van verbruik van energie en water kunnen afzonderlijk van de gebouwkosten worden vastgesteld.
- De verwarmingsinstallatie heeft voldoende capaciteit om de ruimte te verwarmen tot 22 graden en heeft een koelcapaciteit van 25 Watt/m3.

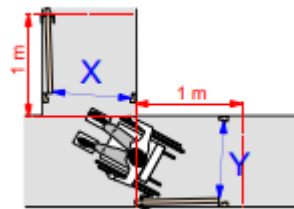
Beschermd wonen

De beschermd wonen units betreft reguliere 2-kamerwoningen uit dit programma. Indien door de zorgfunctie een brandmeldinstallatie moet worden gerealiseerd of domotica, dan valt dit buiten dit PvE en is dit voor rekening van de zorgorganisatie. In de plint van het betreffende gebouw wordt een ruimte gerealiseerd van minimaal 100 m² GO met voorzieningen voor een semi professionele keuken die geschikt is voor maaltijden tot 30 personen, voorzieningen voor toiletten en wasruimte, een ruimte voor gezamenlijke activiteiten en eetmomenten en een ruimte voor vergader- en nachtwachtruimte.

Prestatie-eisen

Plattegrond woning:

- Plattegronden, zie bijlage 'Gebruiksmatjes'.
- Eventuele bochten om in ruimtes in de woning of de woning zelf te komen voldoen aan het volgende: "X+Y is groter dan 1950 mm".
- De woning heeft een inpandige bergruimte van minimaal 3 m². De oppervlakte die een verwarmingstoestel of andere gebouwgebonden installaties inneemt, mag geen onderdeel uitmaken van deze 3 m². In afwijking van het Bbl geldt deze eis ook voor de woningen kleiner dan 50 m². In de berging is een wasmachine aansluiting aanwezig. De ruimte boven de wasmachine is vrij zodat hier een droger kan worden geplaatst. De elektra aansluitingen zijn hiervoor aanwezig.
- Alle binnendeuren en doorgangen hebben een vrije dagmaat van 900 mm met uitzondering van de meterkastdeur.
- Iedere woning heeft een eigen privé buitenruimte. Minimale diepte van 1,5 meter en breedte 2,5 meter.
- De woning is geheel drempelvrij. Uitzondering is de badkamer en toegang tot de buitenruimte waar een afgeronde drempel van maximaal 20 mm is toegestaan.



Afwerking Woning:

Specifieke eisen keuken, sanitair en tegelwerk:

- Bribus keukenblok 1800mm breed met 3 bovenkasten. Keukenkraan Grohe Eurosmart H eenhendel.
- 2 keer dubbele wcd in de hoeken boven aanrechtblad. Wcd voor koelkast en Perilex aansluiting voor kookplaat.
- Tegelwerk: Mosa, 15x20 op wand en 15x15 op vloer. Wand kookhoek betegelen tot hoogte 1500 mm en tot 900 mm naast het keukenblok en/of 600 mm door de hoek. Ter plaatse van afzuigunit over 600 mm breedte wandtegels tot 1800mm vanaf vloer. In toilet hoogte 1600mm, in badkamer tot plafond. Douchehoek inloepdouche op afschot en zonder opstap. Douchevloer is antislip. Holonite dorpel.
- Plafond schimmelwerend gesausd. Wastafelkraan Grohe Eurosmart S. Glijstangcombinatie Grohe Tempesta cube 110, Douchekraan Grohe Thermo 100.
- Wanden rondom badkamer + toilet zijn geschikt voor WMO voorzieningen, zoals beugels en wanddouchezitting.
- De douchekop moet verplaatsbaar zijn naar een andere wand dan de kraanbediening.
- Vrijhangend toilet
- De toiletrolhouder moet op max. 0.65 meter reikwijdte (vanaf binnenkant wc), het liefst aan de zijwand, worden geplaatst.

Indien aanbieder een woning met prefab badkamer/toilet aanbiedt dan kan van bovenstaande producten afgeweken worden als de kwaliteit en prestatie aantoonbaar minimaal gelijk is.

Overige uitrusting:

- Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- Wanden behangklaar
- Plafond afgewerkt

Installaties

- Een onderhoudsarme warmte- en ventilatie installatie waar het basisonderhoud (zoals filters en ventielen schoonmaken en bijvullen) door de bewoners zelf kan worden gedaan of op een centrale plaats in het gebouw door Waterweg Wonen (bijvoorbeeld een collectieve wtw).
- Waterweg Wonen is eigenaar van de gebouwinstallaties. Indien een constructie met een warmteleverancier wordt aangegaan (bijvoorbeeld een WKO of via een aansluiting op een Warmtenet) dan maakt de aansluitbijdrage onderdeel uit van de koopsom. De warmteleverancier levert de warmte aan Waterweg Wonen en niet via individuele contracten aan de huurders. Waterweg Wonen levert de warmte door aan de bewoners via de servicekosten. De warmteleverancier kan alleen tarieven in rekening brengen vanuit warmtelevering en niet vanuit eventuele koudelevering. Leverancier van warmtemeters is Ista. Individuele installaties zijn ook toegestaan, bijvoorbeeld via een ventilatiewarmtepomp en/of infrarood panelen.
- Elektrische installatie, uitrusting volgens NEN 1010 en NPR 5310 – volgens tabel uitvoering “normaal” met toevoeging:
 - Meterkast: 1 x dubbele wandcontactdoos (opbouw)
 - Loze leiding vanaf meterkast PVC Ø 19 mm t.b.v. data naar Hoofdslaapkamer
- Per etmaal moet er minstens 6 liter warm tapwater per minuut van 38°C voor 30 minuten aaneengesloten per dag per woning gegarandeerd beschikbaar zijn.
- Verwarming: per verblijfsruimte moet de temperatuur nastelbaar zijn.

Energieprestatie van de woningen:

- Iedere afzonderlijke woning heeft een Warmtebehoefte ruimteverwarming (EH;nd) in kWh/m²/jaar van maximaal 25.
- In de BENG berekening rekening houden met actieve koeling is niet toegestaan. Als spuien niet inbraakveilig mogelijk is, bijvoorbeeld in geval van een galerij, dan moet koeling mogelijk zijn via zomernachtventilatie. Een ontwerpuitgangspunt van het gebouw moet dus zijn om zomerhitte zoveel mogelijk buiten te houden, bijvoorbeeld door het beperken van glasoppervlak, toepassen negge, materialen met een hoge waarde voor faseverschuiving, etc.

Gebouw:

Lift

- Iedere woning is bereikbaar met 2 liften. Een gebouw/gekoppeld blok met 2 liften bestaat uit minimaal 40 woningen.
- De kooi van de liften heeft een vloeroppervlakte van ten minste 1,10 m x 2,10 m.
- De liften hebben stopplaatsen op alle verdiepingen, stoeltje of bank in de lift, vloerafwerking met verhoogde randen. I.v.m. bijvoorbeeld scootmobielvervoer: vandalismebestendige materialen, vooral zeer stevige deuren en drukknoppen volgens EN 81-71 Categorie 1, maar geen RVS deuren. Spiegel in de cabine is niet van glas. De lift is gebouwd op lange levensduur, bijvoorbeeld door overdimensionering van regeling en aandrijving. Toegang tot de besturing middels software, handtool, etc. om storingen uit te kunnen lezen of functies te kunnen programmeren wordt meegeleverd.
- De oproepknop voor de lift moet goed bereikbaar zijn vanuit een rolstoel, bijvoorbeeld door deze op een haakse wand te plaatsen ten opzichte van de liftdeur.

Entree, trappenhuis, galerij, etc

- Ieder gebouw heeft een toegankelijkheidssector
- Alle toegangsdeuren (hoofdentree, hal, galerijen, gemeenschappelijke ruimten en scootmobielruimte, hallen etc.) in het woongebouw (appartementencomplex) zijn minimaal 900 mm (dagmaat, vrije breedte 850 mm).
- Vrije draaicirkel in hal van minimaal 1500 mm
- Alle drempels op de galerij of corridor zijn maximaal 20 mm hoog en afgerond
- Een representatieve hal, ruim, licht en afgesloten. Specifieke eisen:
 - Videofoon
 - Postkasten aan de buitenzijde met bellentableau
 - Geen vrij toegankelijk voorportaal
 - Anti-slipweerstand vloer op basis van NTA 7909:2003, Wrijvingscoëfficiënt (μ) $\geq 0,44$ (meetmethode is verouderd maar nog steeds gebruikelijk in de markt).
- In een corridorflat zijn de verkeersruimten naar de woningen toe afgewerkt met een pvc-vloer.
- Per gebouw een afgesloten gemeenschappelijke fietsenberging van 2,3 m² per woning.
- Per gebouw een aparte afgesloten gemeenschappelijk berging met oplaadpunten voor deelscootmobielen (norm 1 op 12 woningen naar boven afgerond), elektrische scooters/brommers (1 op 10 woningen) en fietsen (1 op 5 woningen). Het elektriciteitsverbruik van deze ruimte is afzonderlijk inzichtelijk bijvoorbeeld door bemetering van een aparte elektra groep.
- Trappenhuis
 - De eerste en laatste traprede is gemarkeerd (goed zichtbaar voor slechtzienden)
 - Aan beide zijden van de trap zijn leuning en leuning (diameter tussen 30 mm en 50 mm).
 - De hoogte van de leuning is tussen 850 mm en 950 mm boven voorkant van de trap
- De gemeenschappelijke bergingen, entree en alle tussen- en galerijdeuren zijn voorzien van elektrische deuropeners merk Faac. De deuren moeten minimaal 6 seconden haaks openblijven.

Dak boven woningen

- Dakbedekking boven woningen met bewezen levensduur van minimaal 30 jaar, zoals Derbigum en Wedeflex
- Geen onderhoudsintensief dak zoals een polderdak of intensief groendak. Sedum is wel toegestaan indien dit nodig is vanuit de overige prestatie-eisen in de tender.
- Dakveiligheid in de vorm van een permanente bouwkundige voorziening, bijvoorbeeld voldoende hoge dakranden.

Materiaalkeuze en onderhoud

- Het ontwerp en materiaalkeuze is onderhoudsarm, bijv. onderhoudsarme kozijnen en gevel waarbij in geval van onderhoud de betreffende bouwdelen tegen lage kosten bereikbaar zijn.
- Anhydrietvloeren zijn toegestaan, m.u.v. badkamer
- Het gebouw heeft optimaal lage servicekosten (bijvoorbeeld schoonmaakkosten en algemeen elektriciteitsgebruik) voor rekening van huurder/gebruiker van het pand.
 - Algemene ruimtes moeten eenvoudig schoon te maken zijn
 - Alle algemene verlichting uitvoeren in Led met bewegingssensor met uitzondering van entree.
 - Alle buitenzijden van de ramen die niet via een galerij of balkon gewassen kunnen worden, zijn van binnenuit de woning bewasbaar conform de RI&E Schoonmaak- en

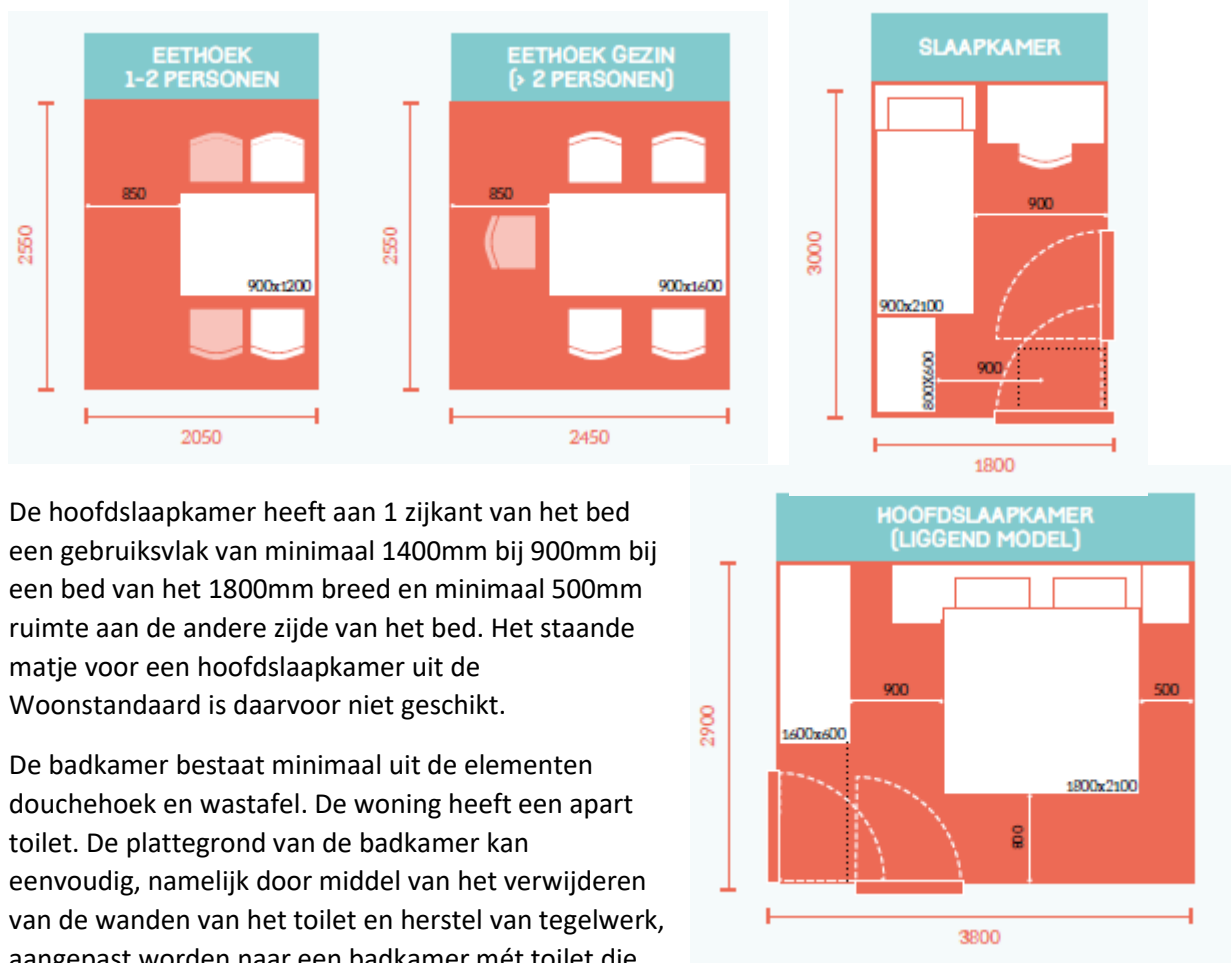
glazenwassersbranche (dec 2013), module Glas- en Gevelreiniging, par. 2.7, onderdeel 8 “Van binnenuit wassen”.

Vereniging van eigenaren

- Het ontwerp is zodanig dat de woningen in een gebouw een zelfstandige bouwkundige eenheid cq. afzonderlijke VvE vormen zonder gezamenlijke diensten/bouwdelen/installaties met een eventueel overkoepelende VvE of andere (onder)splitsing.
- (Onder)splitsingen die (deels) uit toebehoren van huurwoningen bestaan, hebben geen gezamenlijk installaties met een andere (onder)splitsing.
- Uitzondering hierop is het dak boven de woningen.

Parkeren binnen de bouwlocatie

- Het ontwerp is zodanig dat er geen brandmeldinstallatie vanuit de Omgevingswet is vereist.
- De parkeerplaatsen zijn voorzien van parkeerbeugels.
- Er worden geen laadpalen geplaatst voor elektrische auto's.



De hoofdslaapkamer heeft aan 1 zijkant van het bed een gebruiksvlak van minimaal 1400mm bij 900mm bij een bed van het 1800mm breed en minimaal 500mm ruimte aan de andere zijde van het bed. Het staande matje voor een hoofdslaapkamer uit de Woonstandaard is daarvoor niet geschikt.

De badkamer bestaat minimaal uit de elementen douchehoek en wastafel. De woning heeft een apart toilet. De plattegrond van de badkamer kan eenvoudig, namelijk door middel van het verwijderen van de wanden van het toilet en herstel van tegelwerk, aangepast worden naar een badkamer mét toilet die een vrije draaicirkel heeft van 1,5 meter en een vrije ruimte naast het toilet van 90 cm x 120 cm. De draaicirkel mag 30 cm. onder de wastafel doorlopen als de onderkant van de wasbak op 70 cm hoogte is geplaatst en daarmee onderrijdbaar is. Een woning met twee toiletten is toegestaan als de badkamer met toilet vanaf oplevering voldoet aan bovenstaande eisen.

