

<b>Kritische Prestatie Indicatoren (KPI'S) voor het project 'Schrijversbuurt' Bijlage 4B</b>
Dit PvE Vastgoed beoogt een aantal Kritische Prestatie Indicatoren (KPI) te beschrijven op basis waarvan de vastgoedleveranciers hun plannen kunnen ontwikkelen. Daartoe wordt dit document later aangevuld met een aantal (woon-)technisch eisen. In samenhang met de gezamenlijke "Nota van Uitgangspunten Schrijversbuurt" vormt dit de basis voor verdere ontwikkelingen. De KPI's zijn verdeeld in de categorieën: Stedenbouw, Woningen, Gebouwen en Proces
<b><u>Stedenbouw</u></b>
De eerste KPI omschrijft de omvang en doelgroep van het project. Per woningcategorie kent het masterplan een range. Door diverse categorieën marktoningen op te tellen komt het totaal aantal te realiseren woningen 630 – 730 woningen. De eind 2025 vastgestelde Woonvisie 2025 e.v. van de gemeente Heemskerk biedt de basis voor de gewenste woningdifferentiatie.
<b>KPI 1: Het realiseren van minimaal 630 en maximaal 730 woningen. Dit zoveel mogelijk conform de range bij KPI 6</b>
De tweede KPI geeft een richtlijn over de begane grond van woongebouwen
<b>KPI 2: Het realiseren van zoveel mogelijk leefruimte op de begane grond door het realiseren van zoveel mogelijk woningen op de begane grond.</b>
De derde KPI gaat over de het voorkomen van blinde gevels
<b>KPI 3: Het realiseren van groengevels op de begane grond daar waar blinde gevels ontstaan.</b>
De vierde KPI gaat over de integratie van trafo's
<b>KPI 4: Trafo's dienen in de gebouwde omgeving geïntegreerd te worden. Dit kan zijn, mee-ontworpen, in tuinmuren of losstaand in de openbare ruimte. Een trafo inpandig in de plint van een gebouw is niet uitgesloten.</b>
De vijfde KPI gaat over de gewenste architectuur van de gebouwen.
<b>KPI 5: Pas de richtlijnen uit de kavelpaspoorten zoveel als mogelijk toe. De nieuwe gebouwen kennen een eigen identiteit, maar vormen gezamenlijk een samenhangend beeld van de nieuwe Schrijversbuurt.</b>

<b><u>Woningen</u></b>			
KPI zes zegt iets over de gewenste woning typologieën.			
<b>KPI 6: het adaptief masterplan kent een range van het te realiseren woonprogramma tussen de 630 en 730 woningen. Vooralsnog is onderstaand de voorgenomen verdeling opgenomen.</b>			
<b>programma voor KPI</b>			
<b>programma Wom 630 woningen</b>	scenario 10		<b>programma Wom 730 woningen</b> scenario 9A
egw 85 m2 GBO PMC 3		64	egw 85 m2 GBO PMC 3 17
egw 95m2 GBO PMC 3-4		52	egw 95m2 GBO PMC 3-4 16
egw 100 m2 GBO PMC 4		10	egw 100 m2 GBO PMC 4 45
mgw 55 m2 GBO PMC 7		20	egw 122m2 GBO PMC 5 14
mgw 64 m2 GBO PMC 7		140	mgw 55 m2 GBO PMC 7 124
mgw 77 m2 GBO PMC 8		81	mgw 64 m2 GBO PMC 7 151
mgw 82 m2 GBO PMC 8-9		14	mgw 77 m2 GBO PMC 8 46
	totaal:	381	totaal: 413
<b>programma MARKT 630 woningen</b>	scenario 10		<b>programma MARKT 730 woningen</b> scenario 9A
egw 85 m2 GBO tot 357K		10	egw 85 m2 GBO tot 357K 15
egw 95m2 GBO tot 420K		10	egw 95m2 GBO tot 420K 10
egw 113 m2 GBO tot 504K		29	egw 100 m2 GBO tot 504K 70
egw 122 m2 GBO vanaf 504K		6	egw 112 m2 GBO vanaf 504K 14
mgw 51 m2 GBO tot 357K		38	mgw 51 m2 GBO tot 357K 29
mgw 64 m2 GBO tot 420K		79	mgw 55m2 GBO tot 357K 13
mgw 77 m2 GBO tot 504K		45	mgw 62 m2 GBO tot 420K 108
mgw 94 m2 GBO vanaf 504K		21	mgw 81 m2 GBO vanaf 504K 23
mgw 101 m2 GBO vanaf 504K		11	mgw 94m2 GBO vanaf 504K 28
	totaal:	249	mgw 101 m2 GBO vanaf 504K 7
			totaal: 317
KPI zeven zegt iets over de oriëntatie van de woningen			
<b>KPI 7: Bij zowel de woningen als de appartementen dient de buitenruimte een gunstige zonligging te hebben (bij voorkeur niet noord/ noord-oost). Woonkamers zijn bij voorkeur georiënteerd op het zuiden en slaapkamers op het noorden. Zonlicht treedt niet alleen toe tot de buitenruimten maar ook tot de woonkamers. Buitenruimten hebben een minimale netto breedte van &gt; 2000mm</b>			
KPI acht gaat over de berguimten van de woningen			
<b>KPI 8: iedere woning heeft een eigen berguimte op de begane grond waar ruimte is om minimaal twee fietsen te stallen. In de woongebouwen is een aparte fietstoegang tot de bergingen. Iedere berging is uitgerust met een 230V aansluiting vanuit de eigen meterkast van de bijbehorende woning.</b>			
KPI negen zegt iets over de levensloopbestendigheid van de woningen.			
<b>KPI 9: Alle woningen en het gebouw als geheel moeten minimaal rollatordoorgankelijk en rolstoeltoegankelijk zijn.</b>			

<b><u>Gebouwen</u></b>
KPI tien gaat over de maat en bouwhoogte van de gebouwen.
<b>KPI 10: De nieuwe gebouwen passen binnen de hoogtes zoals die in de kavelpaspoorten zijn aangegeven. Alle bouwblokken hebben op de beganegrond een verdiepingshoogte van 3500 mm. De eengezinswoningen zijn maximaal drie bouwlagen hoog.</b>
<b>Houd rekening met een borstwering van minimaal 1.250mm hoog boven het (platte) dak van woongebouwen (met een dak &gt; 10m) in verband met veilig werken.</b>
KPI elf gaat over voorzieningen voor vervoersmiddelen anders dan fietsen.
<b>KPI 11: Maak bij appartementsgebouwen een centrale, inpandige boosterruimte op maaiveldniveau voor 10% van het aantal woningen per gebouw. Zorg ervoor dat de boosters daar geladen kunnen worden. Deze boosterruimte is een apart brandcompartiment.</b>
KPI twaalf gaat over de energieopwekking van de gebouwen
<b>KPI 12: De woningen gebruiken zo min mogelijk energie en voldoen aan BENG eisen aangevuld met NOM-ready. Zo min mogelijk installaties is het uitgangspunt. Zongerichte dakvlakken worden maximaal ingezet voor energieopwekking (in-dak systemen uitgesloten). Dakopeningen komen daardoor zoveel mogelijk aan de schaduwzijde van de woningen. Het dakoppervlak bij gestapelde bouw wordt gemaximaliseerd voor energie-opwekking, PV-panelen bij appartementsgebouwen zijn primair ten gunste van de woningen. Iedere woning wordt voorzien van eigen bemetering en nutsaansluitingen (inclusief water), ook warmte wordt individueel verrekend. Houd in alle woningen rekening met het kunnen plaatsen van een accu voor energieopslag van stroom voor eventueel off-grid woningen in de toekomst. Panelen voor opwekking van energie zijn zowel op het dak als in gevel (horizontaal en verticaal) toepasbaar.</b>
KPI dertien gaat over de het verwarmen en koelen van de woningen:
<b>KPI 13: Maak zoveel mogelijk gebruik van principes van passief bouwen voor passieve opwarming en koeling. Pas effectieve passieve zonwering (horizontaal en verticaal) toe en houd rekening met positionering van bomen in openbaar gebied. Glasoppervlakten dragen bij aan woongenot, maar ook aan energiehuishouding. Houdt bij de keuze van het energiesysteem rekening met het (mogelijk op korte termijn) aansluiten op een stadsverwarmingsnet van de HVC (nu in ontwikkeling). Pas een QV-10 waarde toe die past bij passief bouwen.</b>
KPI veertien gaat over klimaatadaptatie en ecologie
<b>KPI 14: Groen staat ten dienste van de klimaatadaptatie en de biodiversiteit. De inrichting is gericht op het vasthouden van water en het realiseren van groentypologie met een zo groot mogelijke soortenrijkdom. Verticaal groen wordt zorgvuldig vormgeven. Toon aan dat er in het ontwerp aandacht en ruimte is gereserveerd voor het "huisvesten" van flora en fauna (natuur inclusief) en tref maatregelen voor wateropvang en zo mogelijk her-benutten van water. De regenwaterafvoeren van de gebouwen worden niet aangesloten op het rioolsysteem. Vergaande inpassing van groengevels en -daken en ecologie in de woningen worden als positief beschouwd.</b>
KPI vijftien gaat over circulariteit:
<b>KPI 15: Pas zoveel mogelijk circulaire materialen toe, werk met een materialenpaspoort voor de toe te passen materialen. Materialen hebben een zo klein mogelijke CO2 footprint. Hergebruik afkomende materialen van de bestaande woningen en gebiedsinrichting wordt als positief beoordeeld. Evenzo het gebruik van bio-based materialen. Hoe beter de MPG of BCI hoe beter dit gewaardeerd wordt.</b>

<b><u>Proces</u></b>
KPI zestien gaat over de kwaliteit van het bouwwerk
<b>KPI 16: De Wet Kwaliteitsborging dient gevolgd te worden, aanvullend hierop niet alleen voor EGW, maar voor het volledige plan. Voor gevolgklasse 2 mag een voorstel voor een pilotproject worden aangedragen.</b>
KPI zeventien gaat over de coördinatie van de werkzaamheden, via de coördinatieovereenkomst wordt de volledige coördinatie van het plan inclusief infrastructuur en nuts bij de projectpartner belegd. Ook het Omgevingsmanagement is integraal onderdeel van deze opdracht.
<b>KPI 17: Er dient een planning en overlegstructuur voor de coördinatie te worden voorgesteld, bijvoorbeeld in de vorm van een BLVC plan</b>
KPI achttien gaat over het opleverproces en overdracht:
<b>KPI 18: ruim een half jaar voor de eerste oplevering start het opleverproces met alle disciplines. De projectpartner neemt hierin het voortouw en doet een voorstel met het vanuit de Wkb verplicht aan te leveren bouwdoos, aangevuld met door de opdrachtgever nader te specificeren extra informatie. Ook overdracht naar de bewoners dient onderdeel te zijn van dit plan</b>
KPI negentien gaat over nazorg
<b>KPI 19: gedurende de nazorgprocedure dienen de volgende SLA te worden geborgd: Woonopmaat wil een klantwaarderingcijfer van 8,5 (KWH meting) realiseren op dit onderdeel. In de vormgeving van het opleverproces worden verdere afspraken gemaakt over klachtmelding en -opvolging, reactietermijnen en terugkoppeling gemaakt.</b>
KPI twintig gaat over aantoonbaarheid
<b>KPI 20: periodiek en bij oplevering (op aanwijz opdrachtgever) dienen waterdichtheidstesten, warmtescans en blowerdoortesten te worden uitgevoerd. Opdrachtgever kan extra testen verlangen, aanvullend op de verplichte testen zoals opgenomen in de Wkb.</b>