

WPA 2 (woonprogramma Accolade) Vraagspecificatie deel 1

Project nieuwbouw 30 woningen in de wijk De Folgeren op locatie Wetterwille te Drachten

Colofon

Auteur: Pieter Slinkman
Datum: 7 november 2025
Versie: 1
Status: Definitief



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding.....	3
2 Opgave op hoofdlijnen.....	3
3 Eisen	3
3.1 Ruimtelijke eisen.....	3
3.2 Milieueisen.....	5
3.3 Eisen op het gebied van gebruikskwaliteit	5
3.4 Eisen op het gebied van gezondheid en comfort	7
3.5 (Overige) technische en esthetische eisen	8
4 Bijlagen.....	10
4.1 Indeling en aansluitingen keuken	10
4.2 Uitgangspunten badkamer en toilet.....	11
4.3 Drieputsluiting voordeur.....	12
4.4 Huurderskeuzes	13



1 Inleiding

Accolade is voornemens om voor 1 - 2 persoons huishoudens 30 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren

De grondgebonden woningen zijn sociale huurwoningen tot de 1^e huur aftoppingsgrens van € 713,02,- per maand (prijspeil 01-01-2026).

2 Opgave op hoofdlijnen

De 30 grondgebonden huurwoningen worden gebouwd in de wijk De Folgeren aan de Wetterwille te Drachten. De huurwoningen hebben een beukmaat van 5,4 meter (hoekwoningen 5,7 meter).

De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

De huurwoningen zijn woningen 1 laag met kap. De woningen moeten voldoen aan de gestelde eisen in het Omgevingsplan, Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland en de Bouwvelop.

Als achterpaden (1500mm breed) openbaar toegankelijk zijn behoren deze niet tot huurwoningen en zullen ook niet door Accolade aangelegd of onderhouden worden. Dit behoort dan toe aan het openbaar gebied wat na oplevering wordt overgedragen aan de gemeente Smallingerland. Als de achterpaden toebehoren aan de huurwoningen moeten deze alleen toegankelijk zijn voor de huurders.

De maximale bouwkosten inclusief alle bijkomende kosten van een huurwoning bedraagt € 170.000,- excl. Btw. Dit is exclusief legeskosten. Als deze kosten worden overschreden zal het project voor Accolade niet realiseerbaar zijn.

1 Eisen

2.1 Ruimtelijke eisen

In onderstaande tabel staat in de kolom "indicatief" de m² die Accolade wenst, daarnaast is in de kolom "eisen" in diverse regels naast een omschrijving de minimale m² expliciet aangegeven.

Ruimte	Eisen	Indicatief
Woonkamer met keuken	- Minimaal 31 m ² GBO	31m ²
Hoofdslaapkamer	- In de hoofdslaapkamer is ruimte voor minimaal: <ul style="list-style-type: none"> o een tweepersoonsbed 1,8 m x 2,1 m van beide zijden instapbaar, met minimaal 0,5 m tussen bed en wand; 	13m ²



	<ul style="list-style-type: none"> ○ aan beide zijden van het bed een nachtkastje; ○ opbergkast 1,6 m x 0,6 m, met minimaal 0,9 m vrije ruimte aan de voorzijde. <p>- De deur draait de kamer in en moet 87° open kunnen.</p>	
Slaapkamer 2	<p>- In de slaapkamer is ruimte voor minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ een eenpersoonsbed 0,9 m x 2,1 m; ○ een bureau 1,2 m x 0,8 m; ○ een opbergkast 0,8 m x 0,6 m met minimaal 0,9 m vrije ruimte aan de voorzijde. <p>- De deur draait de kamer in en moet 87° open kunnen.</p>	10m ²
Badkamer	<p>- Minimaal 4 m² GBO; met 2^e toilet.</p>	4m ²
Toilet		
Bijkeuken (witgoed)	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende bergruimte om witgoed en schoonmaakspullen te plaatsen, te gebruiken en te repareren. - Ruimte voor witgoed eventueel te combineren met badkamer, plus een aparte ruimte voor schoonmaakspullen. - Totale bergruimte eventueel te combineren met installatieruimte (niet met de installatieruimte op zolder). 	3m ²
Berging intern/bergzolder	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 4 m² GBO; om spullen op te bergen - Ruimte eventueel aan te vullen met installatieruimte. 	7m ²
Installatieruimte	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende ruimte om installaties te installeren met voldoende handelingsruimte eromheen om de installaties te kunnen bedienen, onderhouden en te vervangen. - Ruimte eventueel te combineren met berging intern/bergzolder of bijkeuken. 	3m ²
Buitenberging (extern)	<p>- Minimaal 5,4 m² GBO; met een breedte van ten minste 1,8 m.</p>	6m ²
Perceel	<ul style="list-style-type: none"> - Breedte perceel gelijk aan de beukmaat van de woning - Diepte voortuin (vanaf voorgevel tot openbaar gebied) maximaal 2 meter - Diepte achtertuin (van achtergevel tot openbaar gebied of achterpaden) 7 tot 8 meter 	



	- Bij voorkeur geen tuin aan de zijkant van een hoekwoning (zijgevel is erfgrans)	
--	---	--

1.1 Milieueisen

- Geen bouwstoffen toepassen die voorkomen in de Banned list of Chemicals.
- Hout toepassen dat FSC gecertificeerd is.

2.2 Eisen op het gebied van gebruikskwaliteit

Ruimte	Eisen Gebruikskwaliteit
Hal	- Ruimte voor een garderobe.
Meterkast	- Dubbele (vrije) wandcontactdoos. - Groepenkast met de mogelijkheid tot uitbreiden van 4 groepen voor bijvoorbeeld vaatwasser en wasdroger - Groepenkast met de mogelijkheid tot uitbreiden van 4 groepen voor bijvoorbeeld vaatwasser en wasdroger. - Demontabel plafond.
Overloop/Trap	- Smetplank achter de leuning.
Woonkamer	- Kabel- of glasvezel voor telefoon, televisie en internet.
Keuken	- Referentiekwaliteit: Bruynzeel, of gelijkwaardig. - Indeling en aansluitingen conform bijlage 4.1. - Huurderskeuzes conform bijlage 4.4. - 3 onderkasten waarvan 2 met 1 lade, 3 bovenkastjes en een afzuigkapkast. - Bestek indeling in 1 lade. - Opstelplaats tafelmodel koelkast/combikoelkast. - Kunststof aanrechtblad 2700 mm met waterslag op 910 mm boven vloerpeil, verzonken spoelbak RVS, met stop, inclusief sparing t.b.v. inbouw inductie kookplaat (4 pits). - Bij positionering aanrechtblad en kookplaat in een hoek situatie, rekening houden met 300 mm aflegruimte. - Wandcontactdoos t.b.v. koelkast. - Wandcontactdoos t.b.v. elektrische kookplaat (2 fase aansluiting). - Loze elektra leiding t.b.v. vaatwasser aansluiting op aparte groep, afgedopt T-stuk in koud waterleiding en voorziening voor aansluiten afvoer. Onder spoelbak Y-(ontstopping)stuk in afvoer. - Eén greep mengkraan met hoge uitloop. - Afzuigkap met motor, met eigen afvoer naar buiten, of een recirculatiekap.
Hoofdslaapkamer	- Aan beide zijden van het bed een dubbele wandcontactdoos. - Kabel- of glasvezel voor telefoon, televisie en internet
Slaapkamer 2	- Bij het bed een dubbele wandcontactdoos. - Kabel- of glasvezel voor telefoon, televisie en internet.
Badkamer	- Een spiegel (tenminste 600 x 400 mm, onderzijde 1400 mm boven de vloer) en een planchet op 1250 mm boven de vloer.



	<ul style="list-style-type: none"> - Een wastafel met koud- en warmwaterkraan - Enkele, gearde wandcontactdoos bij de wastafel. - Een elektrische radiator geschikt voor gebruik in vochtige ruimten. - Hangend toilet, porselein op 410 mm boven vloerpeil. - Toilethouder. - Gehele vloer licht op afschot; douchehoek (0,9 m x 0,9 m) verdiept op afschot conform bijlage 4.2. - In hoogte verstelbare douchekop. - De dorpel van het deurkozijn in kunststof met steenachtige vulstoffen of hardsteen. - Thermostatische douchemengkraan 1.100 mm boven afgewerkte vloer (bijlage 4.2).
Toilet	<ul style="list-style-type: none"> - Hangend toilet, porselein op 410 mm boven vloerpeil. - Toilethouder. - Een fontein met koudwaterkraan. - De dorpel van het deurkozijn in kunststof met steenachtige vulstoffen of hardsteen.
Bijkeuken	<ul style="list-style-type: none"> - Opstel plaats voor wasmachine incl. aansluitingen. - Opstel plaats voor droger incl. loze elektra leiding op aparte groep, voorziening voor aansluitingen nabij de wasmachine. - Voldoende bergruimte om witgoed en schoonmaakspullen te plaatsen, te gebruiken en te repareren. - Ruimte voor witgoed eventueel te combineren met badkamer, plus een aparte ruimte voor schoonmaakspullen. - Totale bergruimte eventueel te combineren met installatieruimte (niet met de installatieruimte op zolder)
Berging intern/ Bergzolder	<ul style="list-style-type: none"> - Luik vlizotrap wit afwerken/ aflakken. - Toegankelijk via vlizotrap vanaf de overloop. (Indien bergzolder, lichtschakelaar op overloop) - Sparing voorzien van doorvalbeveiliging. - Vrije wandcontactdoos en lichtpunt. - Geen zichtbare leidingen over de vloeren. - Mechanische ventilatie aanbrengen. - Ruimte eventueel aan te vullen met installatieruimte.
Installatieruimte	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende ruimte om installaties te installeren met voldoende handelingsruimte eromheen om de installaties te kunnen bedienen, onderhouden en te vervangen. - Vrije dubbele wandcontactdoos. - Ruimte eventueel te combineren met berging intern
Buitenruimte	<ul style="list-style-type: none"> - LED-armatuur met dag/nacht schakeling en schakelaar bij de voordeur en voorziening voor lichtpunt met schakelaar bij achterdeur en bergingsdeur. - Huisnummer. - Brievenbus. (afsluitbaar) - Bij de achterdeur een deuropvang toepassen.



	<ul style="list-style-type: none"> - Erfafscheiding tussen omliggende kavels en openbare gebied en zij-achterpaden. <i>(Project afhankelijk; Erfafscheiding voorzijde- en zijkant eindwoningen beschrijven)</i> - Erfafscheiding is hekwerk (Annex XVII) met kardinaalsmuts 'Euonymus fortunei Coloratus'. - De tuinen voorzien van een afsluitbare poort met dubbel cilinder. - Buiten de erfafscheiding is geen terrein dat tot het perceel behoort. <i>(Het doel is geen onbestemd groen tussen erfafscheiding en achterpad/zijpad)</i> - De voortuinen rondom voorzien van dubbele rij beukenhagen inclusief paal en draad. Grondverbetering toepassen daar waar de beukenhagen geplant gaan worden. - Dichte privacy schermen/afscheiding 1,8 m x 1,8 m tussen woningen, bij de terrassen. - Beteelbare aarde, vrij van puin en andere materialen. - Tegelpaden, op zandbed 150 mm, t.b.v. voordeur, achterdeur en berging en aan de achterzijde een terras van minimaal 6 m². - Alle bestrating voorzien van opsluitbanden. - Opstel plek voor 3 rolcontainers. - Hemelwaterafvoer van berging aansluiten op HWA van de gemeente. (Indien aanwezig) - Drainage aanbrengen in/rond de woning, met controleputten 300 mm onder het maaiveld.
<p>Buitenberging (extern)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De locatie van berging tekening (Annex XVII). - Voorzien van betonvloer. - Voorzien van geïsoleerd plat dak. - Een geaarde dubbele wandcontactdoos en lichtpunt bestaande uit LED-armatuur (aansluiting op woning). - Ventilatie aanbrengen.

2.3 Eisen op het gebied van gezondheid en comfort

- Alle ruimten hebben een goede relatie met de buitenruimte qua lichtinval, uitzicht en comfort.
- Een opwekkingsinstallatie per woning.
- Geen lucht-lucht verwarming toepassen (Verwarmen met airco).
- Regeling (vloer)verwarming per ruimte, verblijfsruimten middels een thermostaat.
- Bij de warmteafgifte berekening rekening houden met de volgende soorten vloerafwerking; laminaat (met ondervloer), vinyl en laagpolige vloerbedekking.
- Alle ruimten waar geen tegels worden aangebracht, moeten voldoende vlak zijn, zodat bewoners zonder de vloer verder te moeten egaliseren vloerbedekking kunnen leggen, NEN 2447-2001 minimaal vlakheidsklasse 3.



- Ventilatiesysteem, waterinstallatie en verwarmingssysteem met gebruiksgemak volgens KISS (Keep It Simple, Stupid) principe. Handig in gebruik, begrijpelijk voor huurders. Ventilatie bedienmogelijkheden in woonkamer/keuken en badkamer.
- Warm - en koud waterleidingen aanleggen volgens de drinkwaterwet met regels voor legionella preventie. Als de legionella wetgeving van toepassing is, een risicoanalyse en beheerplan aanleveren. Wanneer in de badkamer een toilet aanwezig is, deze als het laatste tappunt van de betreffende leiding laten zijn.
- Geluidsoverlast; Installatiegeluid binnen max. 30 dB(A) en buiten de woning max. 30 dB(A) op 5 meter afstand van de geluidsbron. Trilling demping via trillingdemper (NTR5076) NSG-richtlijnen.
- Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en te openen. Velux dakramen leveren inclusief een losse bedieningstang, zodat deze goed te openen is. (maximaal 2,1 m boven vloerpeil)
- Achterdeur 3 puntsluiting kruk bedient (binnen en buiten), binnenzijde deurkruk voor loopslot en 3 puntsluiting omhoog, buitenzijde deurkruk voor loopslot en 3 puntsluiting omhoog.
- Achterdeur dubbel cilinder.
- Voordeur driepuntsluiting kruk bedient (binnen en buiten), binnenzijde deurkruk voor loopslot en 3 puntsluiting omhoog, buitenzijde kruk/knop voor 3 puntsluiting omhoog (bijlage 3.3).
- Voordeur knopcilinder.
- Alle cilinders (incl. poort) gelijk sluitend.
- Ventilatieoosters handmatig bedienbaar, leveren inclusief bedieningstang en geleider.

2.4 (Overige) technische en esthetische eisen

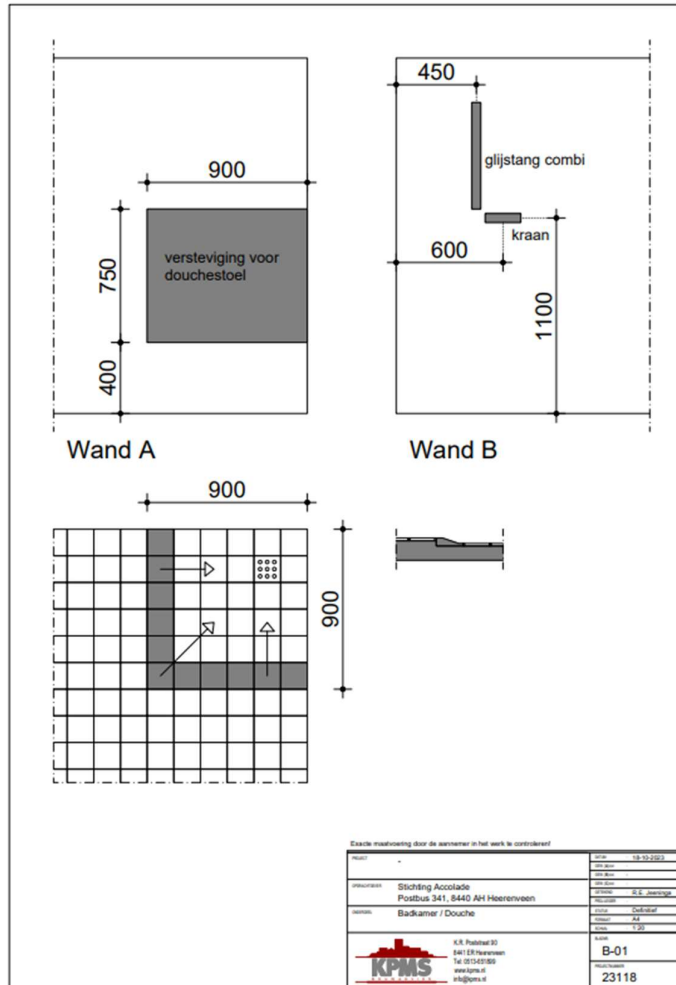
- Tegelpaden en verhardingen volgens tekening (Annex XVII).
- Mortelschroefpalen (heipalen alleen in overleg).
- Rekening houden met afvoer of aanvoer grond.
- Op de plafonds en de wanden boven het tegelwerk van de wc spuitpleister fijne structuur aanbrengen.
- De verwarmingsinstallaties moeten van A-merken zijn en 2 stookseizoenen beproefd. Hieronder verstaat Accolade leveranciers in Nederland met een grote naamsbekendheid en goede reputatie. De warmtepompinstallatie moet van één van de volgende fabrikanten zijn: Remeha, Intergas, Alpha Innotec, Inventum, Eplucon, Vaillant, Daikin, Nefit/Bosch, NIBE, Mitsubishi Electric en Itho Daalderop (met als uitzondering geen Itho Vincent warmtepomp). Daarnaast is de installatie betrouwbaar en positief beproefd in een referentieproject. Hou er rekening mee dat er vanaf 1-1-2027 een koudemiddel gebruikt moet worden met een GWP waarde van <150.
- De MV installaties moeten van de fabrikanten Itho Daalderop en Zehnder zijn en de WTW installaties van de fabrikanten Itho Daalderop, Zehnder en BRINK.
- In aanvulling op de PV-capaciteit die nodig is op grond van het BBL (BENG) moet de opdrachtnemer tenminste 1.500 tot maar niet meer dan 2.000 WP installeren. De opdrachtnemer moet de zonnepanelen – per woning – zoveel mogelijk installeren op het dakvlak dat tot de hoogte opbrengst leidt.
- Zonnepanelen moeten worden voorzien van micro-omvormers.
- Montagehoogte wandcontactdozen 300 mm boven vloerpeil in verblijfsruimten
- Lichtschakelaars combineren met wandcontactdoos liggend, in dubbele inbouwdoos op 1050 mm boven vloerpeil.
- Wandcontactdozen boven aanrechtblad 200 mm boven het aanrechtblad, en horizontaal hart 100 mm uit einde onderkasten (bijlage 3.1).



- Data-aansluiting in de meterkast plaatsen. Twee leiding vanuit meterkast naar de woonkamer en alle slaapkamers aanbrengen, bedraden en afmonteren met dubbele stekkerdoos (Per ruimte 2 maal UTP).
- Gehele elektrische installatie moet voldoen aan NEN 1010.
- Alle wandcontactdozen zijn volledig inbouw, liggend, in dubbele inbouwdoos. Opbouw is alleen toegestaan in de buitenberging.
- Alle kranen monteren met een hoekstopkraan.
- In de woningen geen dorpels toepassen, alleen ter plaatse van de deur naar de badkamer en het toilet.
- Referentie (Mosa) Tegelwerk van badkamer wandafwerking tot aan plafond inclusief accentwand, zie bijgevoegde keuzepakketten (bijlage 4.4).
- Referentie (Mosa) Tegelwerk van toilet tot aan 1.200 mm, vloer en wandafwerking, inclusief accentwand zie bijgevoegde keuzepakketten (bijlage 4.4).
- Referentie (Mosa) Tegelwerk of spatwand (hittebestendig) van keuken bij kookhoek langs achterwand en op wand loodrecht op achterwand en langs aanrechtblad (tot onderkant bovenkasten en afzuigkapkast).
- Wanden rondom badkamer + toilet zijn voldoende stevig en draagkrachtig zodat toekomstige WMO-voorzieningen gemonteerd kunnen worden, vloer met douchebakplint in verdiepte gedeelte (bijlage 4.2).
- Wanden die niet worden afgewerkt met tegel of spuitwerk worden voorzien van bouwbehang (type 1308 Noordwand bouwbehang) of vergelijkbaar.
- Schuine daken wit afgewerkt, egaal (uitgezonderd bergzolder).
- Geen schroeven nagels en nieten in het zicht laten (uitgezonderd bergzolder).
- Ruimten voorzien van meranti of gelijkwaardig witgelakte plinten (behalve badkamer, toilet, installatieruimte en bergzolder).
- Luik vlizotrap wit afwerken/ aflakken.
- Alle houtwerk aflakken.
- Veiligheidsbeglazing volgens NEN 3569.
- Veiligheid: hang- en sluitwerk aan woning volgens eisen PKVW. (PKVW-certificaat niet nodig)
- Materiaal gebruik en detaillering moeten zodanig zijn ontworpen dat de kans op vervuiling beperkt blijft.
- Woningen ontwerpen met duurzame en onderhoudsarme materialen en dat hierbij rekening gehouden wordt met inspecties, schoonmaak, onderhoud en beheer. Dit betekent onder meer dat daken veilig kunnen worden betreden voor inspectie en onderhoud, zonder kans op beschadiging. Elementen/materialen zijn veilig te bereiken, te inspecteren, te reinigen en te vervangen als dit noodzakelijk is.



3.2 Uitgangspunten badkamer en toilet



3.3 Drieputsluiting voordeur



Sluiten van binnen en buiten

Door de kruk naar boven te bewegen sluiten alle vergrendelpunten van de bijzetslotkasten, dus niet de nachtschoot in het hoofdslot. Door de knop/sleutelcilinder eenmaal om te draaien wordt de nachtschoot afgesloten en de krukfunctie geblokkeerd.

Van binnen openen

Door de knopcilinder eenmaal om te draaien wordt het XL-mechanisme/systeem ontgrendeld. Door naar het naar beneden drukken van de kruk wordt de deur geopend.

Van buiten openen

Door de sleutel cilinder eenmaal om te draaien wordt het XL-mechanisme/systeem ontgrendeld. Door het naar beneden drukken van de kruk worden alle vergrendelingselementen/punten ingeschoven, behalve de dagschoot. Om de deur te openen moet met de cilindersleutel de dagschoot worden ingetrokken.



3.4 Huurderskeuzes

Keuzeformulier

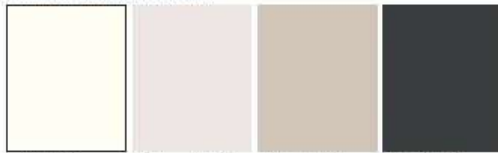
Naam: Telefoonnummer:

Adres: E-mail:

Postcode: Datum:

Plaats: Uw keuze a.u.b. aangeven d.m.v. aankruisen in het betreffende vakje.

Keuze Atlas frontkleur



- Wit W112 Magnolia MA2 Kashmir KA1 Grafiet GF1



- Ruw eiken blond EB2 Wild eiken donker WD2 Espresso eiken EE2 Beton grijs BT2

Rompkleur



- Wit W112

Plintkleur



- Zwart

Keuze grepen Comfort



- Beugelgreep C010 Kleur: CH1 Bari C020 Kleur: RVS Molise C011 Kleur: CH2 Ergo D022 Kleur: CH1 Pieza D052 Kleur: RVS
- Toscana D018 Kleur: RVS Menfi D024 Kleur: mat chroom Capri D014 Kleur: RVS D026 rvs-look D060 antiek tin

Tegelkeuze keuken



- Mosa wandtegel 15x20cm wit (liggend)

Keuze aanrechtblad



- Terrazzo Classic DE 2611 Variety DE 2610 Beton grijs F 638 ST16 Koren Donkergrijs F 7919 TC
- Marmer wit F 105 ST15 Midnight Dream F 8340 MP Rocky DE 2390 Oud eiken grijs R 4264 RT

Werkhoogte aanrechtbladen

- 91 cm
 94 cm

2020 versie 1 | Voor de gebruikte afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Keuzes kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Voorafkoord:

Complimenten: _____

Streeknaam: _____

Naam: _____

Straat: _____

Postcode/Waard: _____

Telefoon: _____

E-mail: _____

Wat nieuwskwaliteit: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Mosa.

Mosa.

Koninklijke Mosa bv.

Gedetailleerde kleuren kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Voor onderstaande badkamers en toiletten is een afbeelding te zien op de website www.mosa.com.

accolade
helemaal
je eigen plek

Accolade
Contactgegevens: postbus 343, 3440 IJsselmeren
T. 0315 24 93 533
E. contact@accolade.nl
www.accolade.nl

Keuzepakket badkamer / toilet

Wandtegels gekleurd 15 x 20 cm (kleuren) met optioneel bijpassende accenttegels in combinatie met antislip vloertegel (R10) 15 x 15 cm ongekleurd (zwaart)

Keuzepakket 1

Wand tegel: wit
Wand tegel: grijs licht
Wand tegel: grijs donker

Keuzepakket 3

Wand tegel: wit
Wand tegel: bruin licht
Wand tegel: bruin donker

Keuzepakket 2

Wand tegel: wit
Wand tegel: grijs donker
Wand tegel: grijs donker

Keuzepakket 4

Wand tegel: wit
Wand tegel: bruin donker
Wand tegel: bruin donker

Keuze tegelpatroon badkamer / toilet

Tegelpatroon open

Tegelpatroon accorntand

