

# AANVULLENDE EN AFWIJKENDE EISEN TEN OPZICHTE VAN WOONSTANDAARD PMC 7

## APPARTEMENTEN HOLTHUIZEN HAAKSBERGEN



OPGESTELD DOOR: DOMIJN

DATUM: 02 FEBRUARI 2026

VERSIE: VERSIE 1.0



## AANVULLENDE EISEN TEN OPZICHTE VAN WOONSTANDAARD PMC 7

---

### AANVULLENDE RUIMTELIJKE KWALITEIT

<i>Bouwlagen en dakvorm</i>	circa 12 - 14 appartementen gestapeld met plat dak in een eigen vrijstaand gebouw
<i>Doelgroep/ productmarktcombinatie</i>	PMC 7 – circa 12 - 14 appartementen gestapeld 65m2, twee slaapkamers
<i>Beeldkwaliteit</i>	Ter afstemming met de gemeente

### PRIJS

<i>V.O. N. Prijs</i>	<i>Maximale V.O. N. prijs per woning bedraagt €310.000,- Prijspeil 1 juni 2026</i>
<i>Prijs indexatie</i>	<i>Dit bedrag is inclusief ondergrond en benodigde toebehoren zoals bergingen, etc. Te hanteren prijsindexatie BDB structureel galerijwoning nieuwbouw.</i>

### AANVULLENDE EISEN GEBRUIKERSKWALITEIT

<i>Woonkeur</i>	Voldoen aan Woonkeur module 3.
<i>Keuken</i>	Merk Bruynzeel Afgewerkte wand ter plaatse van het keukenblok Aansluiting vaatwasser Frontjes en lades: soft close Keukenblok 1800 mm 3 kasten onder en 3 kasten boven, inclusief een besteklade en aluminium bodemplaat



*Wandafwerking*

Wandafwerking in badkamer tot het plafond.  
Wandafwerking in toilet tot minimaal 1.200mm boven vloerpeil  
Wanden van de keuken dienen ter plaatse van het aanrecht en de opstelplaats van het kooktoestel te worden afgewerkt tot minimaal 1.500mm boven vloerpeil

*Opstelplaats wasmachine/droger*

Voorkeur voor de technische ruimte.

*Cilinders*

Directielevering door afnemer. Cilinders te plaatsen door opdrachtnemer.

*Glasbewassing*

Ramen moeten door bewoners zelf te openen en veilig van binnenuit wasbaar zijn, volgens richtlijn OSB (Bijlage A4.1)

*Berging*

Individuele berging per woongebouw van minimaal 5m2 op maaiveld.

*Veiligheid*

PKVW (versie 2020) eisen woning twee sterren. Zonder certificaat.

*Lift*

Woonkeur basis, brandcardlift. Liftcabine wordt voorzien van leuning, opklapzitje en spiegel op achterwand.

*Centrale hal*

Vloerafwerking keramische tegels of PVC met schoonloopmat.  
Werkkast t.b.v. schoonmaak met voorzieningen (o.a. watertappunt met close-in boiler en afvoerpunt).

*Balkon*

Afmeting minimaal 6 m2.



## **AANVULLENDE EISEN GEZOND EN COMFORTABEL**

### *Geluidsoverlast*

Geluidwering uitvoeren volgens NEN 1070 klasse 3 Bouwbesluit, NEN 5077, NEN5078, NTE 5076 en NPR 5070

Installatiegeluid in verblijfruimtes in de woning bedraagt maximaal 30 dB(A), behalve voor de hoofdslaapkamer en slaapkamer(s), waar het maximale geluidsniveau 25 dB(A) bedraagt.

Installatiegeluid buiten de woning (buitenunit warmtepompen etc.) max 30 dB(A) op 5 meter afstand van de buitenopstelling van het apparaat. Ga hierbij uit van afscherming met absorptie. Trilling demping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn.

### *Gebruiksgemak installaties*

Alle installaties zo gebruiksvriendelijk mogelijk. Handig in gebruik. Ventilatie bedienmogelijkheid in woonkamer/keuken en badkamer. Begrijpelijk voor huurders.

## **AANVULLENDE PROCEDUREN**

### *Vergunningen*

Aanbieder is verantwoordelijk voor vergunningstraject. De leges worden op naam van afnemer aangevraagd. De legeskosten zijn voor rekening van afnemer.

### *Kwaliteitsborging*

Wet Kwaliteitsborging is van toepassing tijdens dit project. Voor de kwaliteitsborging ligt de verantwoordelijkheid voor het contracteren van een kwaliteitsborger bij de aanbieder.

### *NUTS*

Aanbieder is verantwoordelijk voor coördinatie en aanvraag huisaansluitingen nutsvoorzieningen.

Het vuilwaterriool wordt door Aanbieder aangevraagd en aangesloten op de uitleggers van de gemeente. De aansluiting worden op naam van Afnemer aangevraagd. De aansluitkosten zijn voor rekening van afnemer.



### *Keuringsplan*

De aanbieder is verantwoordelijk voor het opstellen van een keuringsplan. De gevraagde prestaties moeten tijdens de bouw en bij oplevering door aanbieder worden aangetoond. De aangeboden duurzaamheidsambities (BCI, MPG, herkomst materialen en materiaalgebonden CO2 uitstoot) van Aanbieder dient ook aangetoond te worden bij oplevering.

### *Onderhoud*

Inzicht in meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en jaarkosten voor exploitatieperiode 60 jaar. Voor planmatig onderhoud dient rekening gehouden te worden met een kostenindexering van 2,25% per jaar en disconteringsvoet van 5,50% per jaar. De gemiddelde conditiescore voor huurwoningen wordt bepaald op de wijze zoals omschreven in NEN 2767-1:2011. U dient rekening te houden met de volgende conditiescores:

1. Bij einde exploitatieperiode van 60 jaar op elementniveau nooit lager dan 3
2. Gedurende exploitatieperiode nooit lager dan 3

### *Keuzevrijheid bewoners*

Voorkeur dat bewoner keuze heeft in kleur keuken/wandafwerking. Keuze beperken tot 3.

### *Garanties*

Minimaal SWK. Garantietermijnen gaan in na onderhoudstermijn.

## **AANVULLENDE MILIEUEISEN**

### *Energie*

Minimaal voldoen aan geldende bouwbesluit.

### *Materialenpaspoort*

Bij oplevering levert aanbieder een materialenpaspoort van Madaster aan.

### *Hout*

Indien van toepassing alleen hout met FSC of PEFC certificering.



*Energielabel*

Aanbieder levert het energielabel aan in het VABI-format

*GPR*

Gemiddeld  $\geq 8$

*Circulariteit & Duurzaamheid*

Voor het maken van de berekeningen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd zoals in **bijlage A4.4**. Voor deze uitvraag wordt beoordeeld op de onderstaande onderdelen van het Nieuwe Normaal.

*Milieu impact*

Milieuprestatie Gebouw (MPG): ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke Milieuprestatie Gebouw. Meet- bepalingmethode: Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen.  
Eis MPG voor gestapelde woningen maximaal 0,6.

Materiaalgebonden CO2 uitstoot: Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO2-uitstoot (embodied carbon). Meet-/bepalingmethode: Rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies. Eenheid: kg CO2-eq/m2 BVO.

*Materiaalgebruik*

Herkomst Materialen: Ontwerp en bouw met zoveel mogelijk materialen van verantwoorde herkomst. Hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar. Meet-/Bepalingmethode: CB'23 Leidraad meten van circulariteit, versie 3.0. Eenheid: % massa biobased, hergebruikt, gerecycled.

*Waardebehoud*

Eis BCI voor gestapelde woningen minimaal 45%.  
Ontwerp en bouw met en zo hoog mogelijke losmaakbaarheid. Meet-/Bepalingmethode: Circular Buildings- en meetmethodiek voor losmaakbaarheid (LI), versie 2.0. Eenheid: %.



### *Koeling*

Voldoen aan TOJuli zonder actieve koeling.

Voorkeur voor actieve koeling i.c.m. screens/zonwering. Screens/zonwering aan de zuidgevel tot zuidwest gevel integreren in het ontwerp. Ritscreens met zelfreinigend doek. Kleur n.t.b. Elektrisch bedienbaar vanuit de woning middels vaste schakelaars. Screens voorzien van een weersafhankelijk sturing, beveiligd tegen aanpassingen door huurder. Toepassen op de kozijnen aan de oost-, west- en zuidgevel.

### *Wateroverlast*

Voldoen aan gemeentelijk beleid

### *Natuur inclusief bouwen*

Voldoen aan gemeentelijk beleid

## **BIJLAGEN**

Bijlage A4.1: Richtlijnen OSB

Bijlage A4.4: Scope circulariteitsuitgangspunten

