

**Samenvatting
Programma van Eisen
zelfstandige woningen
voor senioren**

Nieuwbouw

2010

Woonzorg Nederland

BO Commercie

BO Facilitair bedrijf

BO Projectontwikkeling

BO Services

Inleiding

Onder de bewoners van de woningen van Woonzorg Nederland kunnen zich minder zelfredzame personen bevinden. Dit betekent dat bewoners vaak afhankelijk zijn van externe hulp voor bijvoorbeeld het huishouden en persoonlijke zorg. Er wordt in het algemeen veel gebruik gemaakt van hulpmiddelen zoals rollators, rolstoelen en/of scootmobiles. Het is daarom van groot belang dat de huisvesting wordt aangepast aan deze doelgroep zodat voor de bewoners een fijne en veilige leefomgeving wordt gecreëerd. Door hiermee rekening te houden worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

De woningsegmentering die Woonzorg Nederland toepast is afhankelijk per regio, maar ziet er globaal als volgt uit:

Segment	Differentiatie	Huurindicatie	m2 gbo
A1	sociale huur	< aftoppingsgrens	75 – 80
A2	standaard	aftoppingsgrens - huurtoeslaggrens	75 - 80
B	opplus A	> huurtoeslaggrens	80 – 90
C	opplus B	> huurtoeslaggrens	> 90
D	koop	n.v.t.	> 75

Algemene eisen

In het Programma van Eisen van woonzorg Nederland zijn de voor ons belangrijkste eisen/aanbevelingen uitgeschreven van onderstaande instanties/wetten/regelgeving, naast onze eigen ervaringen uit de praktijk.

Vigerende wet en regelgeving zijn van toepassing zoals:

- Het Bouwbesluit;
- Basispakket Woonkeur; en het pluspakket Veiligheid
- Eisen van gemeentes;
- Arbo-eisen (Arbeidsomstandigheden wetten - en besluiten);
- Waterleidingenbesluit (legionella-preventie);
- Convenant Gevelonderhoud;
- Leidraad Veilig werken op hoogte: keuze van het juiste arbeidsmiddel.

Het woongebouw

Ruimtelijk functionele eisen

- In het woongebouw zijn de volgende ruimten aanwezig:
 - Fietsenberging op de begane grond
 - Scootmobielruimte op de begane grond
 - Individuele berging op de begane grond (bij middendure en dure huur)
 - Ontmoetingsruimte voor bewoners (optioneel)
 - Kantoor voor beheerder (optioneel)
- Galerijen netto-breedte min. 1800 mm.
- Lift met machinekamer toepassen
- Geen atrium toepassen

Technische eisen

- Buitenzonwering aanbrengen op alle zon beschreven gevels, dit zijn de zuid, zuidwest en west georiënteerde gevels, ter plaatse van de woonkamer, keuken en slaapkamers, behoudens de ramen en deuren onder balkons en galerijen.
- Alle woningen individueel bemeteren met hoofdmeters water/gas/elektra.
- Brandmeldinstallatie plaatsen met gedeeltelijke bewaking conform NEN 2535 en MBV (Model bouwverordening).
- Indien gebruiksvergunningplichtige ruimtes in het gebouw aanwezig zijn, ontruimingsinstallatie toepassen.
- Ramen toepassen welke van binnenuit te openen zijn.
- In de gevel van de entree de postkasten met klepdeurtjes (type doorwerp) aanbrengen.
- De entreedeur uitvoeren als automatische schuifdeuren en deuren van collectieve verkeersruimten automatisch openen.
- Buitenschil van het gebouw toegankelijk door middel van programmeerbare chipcard.

De woning

Ruimtelijk functionele eisen

- Alle verblijfsruimte op één niveau.
- Minimaal 2 volwaardige slaapkamers
- Een minimale beukmaat van 7500 mm.
- Onderlinge relatie tussen (hoofd) slaapkamer met de woonkamer.
- Onderlinge relatie tussen (hoofd) slaapkamer met de badkamer.
- Korte loopafstanden tussen keuken en de eetplek
- Korte loopafstanden tussen keuken en de woonkamer
- Korte loopafstanden tussen tweede slaapkamer en badkamer
- De badkamer dient voldoende groot te zijn in verband met te leveren (toekomstige) zorg. Bij badkamer met toilet, douche en wastafel afmeting min. 2150x2150 mm. of 1700x3000 mm.
- Buitenruimte verplicht
- Balkon dient bereikbaar te zijn vanuit de woonkamer
- Vrije breedte van de verkeersruimten binnen de woning bedraagt minimaal 1200 mm.

Technische eisen

- Warmwaterleidingen op juiste wijze schieden van koudwaterleidingen i.v.m. legionellapreventie
- Woningen zijn domotica-voorbereid, waaronder alarmeringstoestel en voorziening zodat alarmopvolging naar binnen kan zonder sleutel
- Videofoon (bij type C dus bij dure huur)
- Hang en sluitwerk: moderne krukbediende meerpuntsluiting op de woningvoor deur, voorbereid op het openen zonder sleutel (met zgn. tag) of elektronisch
- Badkamer: antisliptegels toepassen en thermostatische douchemengkraan