

Programma van Eisen

Dit Programma van Eisen geeft weer hoe het project van de Vereniging Duurzaam Wonen Overbetuwe er concreet uit moet gaan zien. Het is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van 20 februari 2011



**VERENIGING DUURZAAM
WONEN OVERBETUWE**

p/a Dorpsstraat 9a
6672 LC Hemmen

Telefoon: 06-4248 1617

Email:

info@duurzaamwonenoverbetuwe.nl

Internet:

Www.duurzaamwonenoverbetuwe.n



A. Woningen en gebouwen

1. We willen met ongeveer 44 volwassen bewoners wonen in ongeveer 24 woningen op een perceel van ongeveer 1 ha. Hiervan is ongeveer 0,5 ha bebouwd oppervlak en ongeveer 0,5 ha groenvoorziening.

Het grondoppervlak van de woningen is ongeveer 150m² per sociale (huur)woning, bij elkaar ongeveer 3300 m². Daarnaast komt er ongeveer 500 m² aan gemeenschappelijke voorzieningen en 30-40% ontsluiting, in totaal ongeveer 5000 m² aan bebouwd oppervlak. Naast bebouwd oppervlak willen we ongeveer 0,5 ha voor groen, eigen waterzuivering (helofytenfilter) en bufferzone (overgang van bebouwd gebied naar landelijke gebied). De groenzone mag ook buiten de rode contour vallen.

2. Kleine eenheden

- a. Het maximale bruto vloeroppervlak (BVO, inclusief verdiepingen) van de eenheden is:
 - Woongroepeneenheid (1 volwassene zonder of met kinderen): maximaal 47,5 m²
 - Kleine zelfstandige eenheid (1 volwassene zonder of met kinderen of 2 volwassenen zonder kinderen): maximaal 55 m²
 - Grote zelfstandige eenheid (2 volwassenen met of zonder kinderen): maximaal 95 m²

De beperkte omvang van de eenheden wordt gecompenseerd door de gemeenschappelijke voorzieningen (200 m²). Elke volwassen bewoner levert ongeveer 5 m² privéruimte in voor de gemeenschappelijke voorzieningen: de bewoners van een woongroepeneenheid en een kleine zelfstandige eenheid leveren 5 m² in voor de gemeenschappelijke voorzieningen, de bewoners van een grote zelfstandige eenheid leveren 10 m² in. De beschikbare ruimte voor de bewoners van deze eenheden komt dus neer op respectievelijk 60 m² en 105 m². De kale huur van de gemeenschappelijke voorzieningen worden verrekend in de kale huur van de eenheden, zodat zichtbaar is dat de gemeenschappelijke voorzieningen bij de eenheden horen. Zie ook punt 4.

- b. De woningen krijgen zoveel mogelijk 3 woonlagen zodat er meer buitenruimte gecreëerd wordt.

3. Sociaal en voor elk wat wils bouwen

- a. De toekomstige woonlasten van de huurwoningen mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde woonlasten van huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
- b. De toekomstige woonlasten van de koopwoningen mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde woonlasten van koopwoningen met een koopprijs van €172.000 (sociale koop).
- c. Voor ongeveer 44 mensen willen we de volgende woningen bouwen:

Woongroepen:

- 1 woongroep (160 m²) voor 4 alleenstaanden (zonder of met kinderen): huur
- 2 woongroep (190 m²) voor elk 2 stellen (zonder of met kinderen): 1x huur, 1x koop
- 1 woongroep (190 m²) voor 4 ouderen of minder validen: huur

De woongroepen hebben in ieder geval een gedeelde woonkeuken. Of het sanitair gedeel wordt of niet en of er in de privéruimtes een keukenvoorziening komt, wordt nader bepaald. Dit zal afhankelijk zijn van de toekomstige huurprijs en de mogelijkheden voor huurtoeslag.

Zelfstandige woningen:

- 8 kleine woningen (55,5 m²) voor alleenstaanden (zonder of met kinderen), voor stellen of voor ouderen: 4x huur, 4x koop. Minimaal 4 van deze woningen zijn gelijkvloers en dus geschikt voor ouderen en minder validen
- 8 grotere woningen (96 m²) voor stellen (zonder of met kinderen): 4x huur, 4x koop

In tabelvorm:

Soort woning	Doelgroep	Aantal woningen van dit type	Aantal eenheden in de woning	Aantal volwassen bewoners per eenheid	Totaal aantal bewoners per woningtype	Aantal huureenheden en huurprijs	Aantal koop-eenheden en koopprijs
Woongroep 4x40 m2 =160 m2	Alleenstaanden zonder / met kinderen	1	4	1	4	4*; huur onder de huurtoeslaggrens	
Woongroep 2x95 m2 =190 m2	2 stellen zonder / met kinderen	2	4	2	8	2; huur onder de huurtoeslaggrens	2; koopprijs maximaal €172.000 incl. Grondkosten
Woongroep 4x47,5 m2 =190 m2	Ouderen of minder validen	1	4	4	4	4*; huur per persoon onder de huurtoeslaggrens	
Kleine zelfstandige woning 56 m2	-Alleenstaanden zonder / met kinderen -Stellen zonder kinderen	4	1	1,5	6	2; huur onder de huurtoeslaggrens	2; koopprijs maximaal €172.000 incl. grondkosten
Kleine zelfstandige woning (gelijkvloers) 56 m2	Minder validen	4	1	1,5	6	2; huur onder de huurtoeslaggrens	2; koopprijs maximaal €172.000 incl. grondkosten
Grote zelfstandige woning 97 m2	Stellen zonder / met kinderen	8	1	2	16	4; huur onder de huurtoeslaggrens	4; koopprijs maximaal €172.000 incl. grondkosten
Totaal		20	nvt		44	10 woongroep (vergeleken met 6 regulier)* 8 regulier	2 woongroep 8 regulier

*qua ruimtebeslag staan twee woongroepeneenheden voor alleenstaanden gelijk aan één reguliere eenheid. Zo komt het totaal op 24 reguliere eenheden.

4. Gemeenschappelijke voorzieningen

We willen de volgende gemeenschappelijke voorzieningen in het project realiseren:

- Een gemeenschappelijke woonkamer / ontmoetingsplek met keuken (80 m2). Hierin komt ook het kantoor van de woonvereniging en een voorlichtingscentrum. Bewoners kunnen altijd van de gemeenschappelijke woonkamer gebruik maken voor samen eten, samen zijn, lezen, TV kijken, spelletjes doen, activiteiten enz.
- Overige gezamenlijke ruimtes (totaal 120 m2):
 - Een voedselcoöperatie (gezamenlijke inkoop van biologische droog- en verswaren): 30 m2
 - Twee gemeenschappelijke logeerkamers: totaal 20 m2. Bewoners die de logeerkamer gebruiken, betalen per keer een kleine bijdrage voor wassen, schoonmaken en materiaal.
 - Een gemeenschappelijke wasmachineruimte voor het hele project: 20 m2. Hier kunnen bewoners de was doen, maar moeten deze thuis uithangen. Om het delen van wasmachines te stimuleren, zijn de wasmachines eigendom van de vereniging. Bewoners betalen per keer een kleine bijdrage voor wasmiddel en energie.
 - Een badhuis met 2 ligbaden: 8 m2. Gebruikers betalen peer keer een kleine bijdrage voor schoonmaak en energie.
 - Een gemeenschappelijke werkplaats: 42 m2. Hier kunnen voorbereidende onderhoudswerkzaamheden voor het project plaatsvinden.

De bewoners hebben voor bovenstaande gemeenschappelijke ruimtes privéruimte ingeleverd. Het gaat om ongeveer 5 m2 woonoppervlak per volwassen bewoner, wat in totaal neerkomt 200 m2. Deze kale huur voor deze voorzieningen worden verrekend in de kale huur van de woningen, zodat zichtbaar is dat de gemeenschappelijke voorzieningen bij de woningen horen. De servicekosten voor deze voorzieningen worden deels verrekend in de servicekosten van de eenheden en deels in een gebruikersheffing.

Op deze manier hoeven de gemeenschappelijke voorzieningen ook geen huur op te brengen en is het gebruik van deze voorzieningen laagdrempelig.

- Fietsenbergsplaatsen met ruimte voor 2 fietsen per bewoner (dit kan ook een overdekte stalling buiten zijn).

5. Werkruimtes

Er komt in totaal 95 m² aan werkruimtes die we flexibel bouwen. Dit betekent dat we deze gemakkelijk kunnen omzetten in woonruimte.

De werkruimtes brengen reguliere huur op. Als er meer behoefte is aan werkruimtes kunnen we ook een woning omzetten in werkruimte.

B. Stedenbouwkundige inrichting

1. De woningen worden geschakeld en zijn georiënteerd op het zuiden

Geschakelde woningen zijn energietechnisch efficiënter dan vrijstaande woningen. Door de oriëntatie op het zuiden maken we maximaal gebruik van de zon.

2. De koop-eenheden worden aan koop-eenheden geschakeld en huureenheden aan huureenheden.

Dit is om de verenigingsconstructie niet te ingewikkeld te maken.

3. De verschillende soorten eenheden (kleine / grote zelfstandige eenheid, woongroep, eenheid voor minder valide) worden gemengd gebouwd

4. De woningen worden zo neergezet, dat ze zoveel mogelijk op elkaar gericht zijn. De gemeenschappelijke voorzieningen komen op een centrale plek

Op die manier creëren we ook ruimtelijk een gemeenschap.

5. De ruimtelijke inrichting is speels

De woningen worden bijvoorbeeld niet in een lange rij geplaatst, maar bijvoorbeeld met doorgangen ertussen, slingers erin, min of meer rond een hofje o.i.d. We streven geen eenvormigheid na.

6. De woningen krijgen kleine privétuinen. De rest van de buitenruimte is gemeenschappelijk. Er mogen geen schuttingen in de privétuinen komen.

Zonder afscheidingen tussen de privétuinen heb je meer gevoel van ruimte.

7. Infrastructuur

- Er komen semi-verharde paden, bijvoorbeeld een schelpenpad. Deze moeten toegankelijk zijn voor een rollator en een boodschappenkarretje. Op de plekken waar volgens voorschriften de brandweer moet kunnen komen, komen grasbetontegels. Verhuwagens kunnen de woningen via de grasbetontegels naderen.
- Parkeerplaatsen komen alleen aan de zijkant van het terrein. Auto's mogen het terrein niet op.
- De buitenverlichting wordt minimaal, het liefst gevoed door zonnecellen.

C. Huur- en koopconstructie

- 1. De constructie van huur en koop moet aan de volgende voorwaarden voldoen:**
 - De vereniging moet kunnen bepalen wie een woning gaat huren of kopen
 - Voor alle huurwoningen moet huurtoeslag mogelijk zijn
 - Voor alle koopwoningen moet hypotheekrenteaftrek mogelijk zijn.
- 2. Omdat we sociale huurwoningen willen realiseren, gaan we samenwerken met een wooncorporatie. Daarbij is het belangrijk we onze doelen zoveel mogelijk kunnen behalen en geen belangrijke concessies hoeven te doen.**

D. Bouw van de woningen

- 1. Multifunctioneel en levensloopbestendig bouwen**
 - De woningen worden zodanig ontworpen dat ze makkelijk opnieuw indeelbaar zijn als daaraan behoefte aan ontstaat. Zo moet bijvoorbeeld een woongroep op te splitsen zijn in 2 zelfstandige woonruimtes, moeten 2 zelfstandige woonruimtes samen te voegen zijn tot één woongroep en moeten werkruimtes om te zetten zijn in woonruimtes en andersom. Hiervoor moeten de binnenmuren zoveel mogelijk niet-dragend zijn.
 - Om de bouwkosten te beperken zou kunnen worden gestreefd naar standaardisatie en prefabbouw (b.v. sanitaire voorzieningen, keuken en installaties in een geprefabriceerde module).
 - Om geluidsoverlast tussen de woningen te voorkomen, zorgen we ervoor dat we woningen zoveel mogelijk niet boven elkaar, maar naast elkaar bouwen, zodat je dus zoveel mogelijk 'boven jezelf' woont.
- 2. Bouwmaterialen**
 - De bouwmaterialen moeten bij voorkeur hernieuwbaar en milieuvriendelijk zijn, ook in het onderhoud.
 - De bouwmaterialen komen zoveel mogelijk dicht uit de buurt
 - Bij de afbraak moeten de woningen zoveel mogelijk composteerbaar of recyclebaar zijn.
- 3. Ruwbouw en inrichting van de woningen**
 - De woningen krijgen een houtenskelet, strobalen isolatie en lemen afwerking binnen en een weerbestendige laag buiten (bv kalk).
 - Op de begane grond komen vloeren die in staat zijn om de warmte van de winterzon op te slaan. Dit kan in een betonnen vloer met plavuizen, in de lemen wanden, mogelijk ook in een vloer van leem.
 - In verband met levensloopbestendigheid zijn de binnenmuren zoveel mogelijk niet-dragend, zodat de indeling makkelijk gewijzigd kan worden
 - Aan de zuidkant van de woningen komt een onverwarmde, niet-geïsoleerde serre, die thermisch los van de woning staat
 - Er komen dakkoepels en/of solartubes in ruimtes op het noorden
 - In elke ruimte komt minimaal één raam of dakkoepel dat open kan.
 - De ramen krijgen driedubbel glas
 - De woningen krijgen een lucht- of grondgekoelde bewaar ruimte. Als dit de woning te duur maakt, kunnen we een gemeenschappelijke koelkelder bouwen
 - Op het dak komen PV-panels en zonnecollectoren voor verwarming van warm tapwater en eventueel c.v.-water. Op plekken waar geen zonnecollectoren of PV-panels liggen, komt grasdak (bijvoorbeeld op het noorden).

4. Eenvoudige privévoorzieningen

- Kook- en sanitaire voorzieningen, die in de woning zijn ingebouwd, zijn eenvoudig. Er komt geen ligbad in de woningen. Dit wordt gecompenseerd door de gemeenschappelijke ligbaden. Zie ook punt 4.
- De woningen krijgen een wasmachineaansluiting.

5. We gaan niet gefaseerd bouwen

Het is goedkoper om alles in één keer te bouwen

6. Er komt een beperkt aantal zelfbouwwoningen

We staan zelfbouw op slechts op beperkte schaal toe. Als we veel grond reserveren voor zelfbouw kunnen we minder standaardwoningen bouwen en op die manier worden de standaardwoningen per stuk duurder. Bovendien hebben zelfbouwers meestal meer feeling met hun eigen project minder feeling met het gemeenschappelijke project.

Voorwaarden voor zelfbouwwoningen:

- Er moet ruimte zijn op het project.
- Het hele project moet al rendabel zijn
- De grootte van de woning in relatie tot het aantal bewoners moet overeenkomen met de standaarden van het project (zie A3). Dus bijvoorbeeld in een woning van 97 m² mag niet slechts één persoon wonen, maar er moet een stel met of zonder kinderen wonen.
- Het aantal zelfbouwwoningen moet niet veel meer dan 10% van het aantal woningen worden.

E. Milieutoepassingen

1. Algemeen

- We streven ernaar om CO₂-neutraal zijn en zoveel mogelijk energie uit hernieuwbare bronnen te halen. De CO₂ die vrijkomt uit niet-hernieuwbare bronnen compenseren we.

2. Elektriciteit

- We proberen zoveel mogelijk in de eigen elektriciteitsbehoefte te voldoen met PV-panelen en/of kleinschalige windmolens. Hierbij streven we naar een redelijke verhouding tussen kosten en baten.
- De PV-panelen komen op de daken en wellicht ook op de grond.
- De rest van de elektriciteit betrekken we van een groene leverancier (Greencoice of een coöperatieve windmolenvereniging, waarbij we een deel van een windmolen 'kopen')

3. Ruimteverwarming en warm water

- We streven naar de passiefhuisstandaard: een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4.
- Voor de verwarming van tapwater gebruiken we ook zonnecollectoren. Als het rendabel is gebruiken we deze ook voor centrale verwarming. De zonnecollectoren komen op elk huis.
- De ruimtes in de woningen worden verwarmd met een lage temperatuursysteem (warmtewanden).
- Voor de naverwarming van warm tapwater en voor de verwarming van de woningen streven we ernaar om zoveel mogelijk hernieuwbare energie te gebruiken. Te denken valt aan een collectieve biogasinstallatie of biomassaketel en een (collectief) warmtepompsysteem. Hierbij moet uitgezocht worden wat energietechnisch het efficiëntst is. Als gebruik van hernieuwbare energie niet mogelijk is gebruiken we CO₂-gecompenseerd aardgas.
- Als het energietechnisch rendabel is, komt er een collectief warmtepompsysteem of aardwarmtewisselaar.
- Als we de passiefhuisstandaard kunnen bereiken met natuurlijke ventilatie, dan heeft dat onze voorkeur. Anders komt er gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. Belangrijk is ook dat de woning de zomerwarmte 's nachts kwijt kan.

4. Koken

- We streven ernaar om op 100% hernieuwbare energie te koken (biogas, groene stroom). Als dit niet mogelijk is, gebruiken we CO₂-gecompenseerd aardgas.

5. Water

- We onderzoeken in samenwerking met de gemeente de mogelijkheid om niet aangesloten te worden op het riool. Het afvalwater van badkamer, keuken, wasmachine en mogelijk ook toilet wordt verwerkt in een eigen waterzuivering met helofytenfilter. Een optie is ook een goed werkend waterloos toilet, ontwikkeld door De Twaalf Ambachten in Boxtel. Hierbij worden fecaliën gecomposteerd en gaat urine naar de waterzuivering.
- Er komt regenwateropvang. Dit gebruiken we in ieder geval om de planten te bewateren. Eventueel wordt hier een grijswatersysteem voor de wc, douche en wasmachine op aangesloten. Als er een waterloos toilet komt, is een grijswatersysteem wellicht milieutechnisch niet rendabel. Surplus kan dan naar een wadi of een helofytenvijver worden geleid.
- De wasmachineaansluiting krijgt mogelijk een 'hotfill'-aansluiting.

F. Afwijken van het programma van eisen

1. Bij het afwijken van het programma van eisen heeft betaalbaarheid van de woningen de hoogste prioriteit, direct gevolgd door milieuvriendelijkheid.

Concreet betekent dit dat het Programma van Eisen niet rigide is. In overleg willen we de optimale mix bereiken van klimaatneutraliteit en betaalbaarheid (kostprijs) van de woningen.

Centraal staat dat de woonlasten van de huurwoningen niet hoger mogen zijn dan de gemiddelde woonlasten van huurwoningen onder de huurtoeslaggrens en de woonlasten van koopwoningen niet hoger zijn mogen zijn dan de gemiddelde woonlasten van koopwoningen van maximaal €172.000.

