

Stad met een hart



RICHTLIJNEN 2015

woonadviescommissie

voor woningbouw en woonomgeving



Colofon
© Gemeente Amersfoort
Afdeling Woon- en werkklimaat
Leden van de Woonadviescommissie,
Marjon van de Wiel, voorzitter WAC.

maart 2016

Richtlijnen en Aanbevelingen

voor woningbouw en woonomgeving

2015

De Woonadviescommissie adviseert over woningbouwplannen: woningen, de woonomgeving, de openbare ruimte en openbare gebouwen op het gebied van bruikbaarheid, toegankelijkheid, sociale veiligheid, flexibiliteit, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en toekomstgerichtheid.

Deelnemende organisaties aan de Woonadviescommissie zijn de Werkgroep Kwaliteit Wonen, de Werkgroep Geschikt Wonen voor Ouderen, de Werkgroep Toegankelijkheid (uit het Gehandicapten- en Patiënten Platform Amersfoort) en de afdeling Woon- en werkklimaat van de gemeente Amersfoort.

Voorwoord	6
1 Richtlijnen voor de woningbouw en woonomgeving	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Totstandkoming.....	8
1.3 De Richtlijnen	8
1.4 Werkwijze	9
1.5 Kwaliteit.....	9
1.6 Beleidsuitgangspunten	9
1.6.1 Flexibiliteit en levensloopgeschiktheid	9
1.6.2 Sociale veiligheid	10
1.6.3 Toegankelijkheid.....	10
1.6.4 Overige kwaliteitseisen en gebruikskwaliteit.....	10
1.6.5 Duurzaamheid	11
1.7 Kosten en besparingen.....	11
2 De woonomgeving	12
2.1 Sociale veiligheid.....	12
2.2 Semi-openbare ruimte	13
2.3 Duurzaamheid	13
2.4 Groen	14
3 Het woongebouw	16
3.1 Veiligheid woongebouw.....	16
3.2 Toegankelijkheid woongebouw	16
3.2.1 De lift	17
3.3 Gebruikskwaliteit woongebouw	17
3.4 Stallingsgarage / parkeergarage bij / onder woongebouw.....	18
4 De Woning	20
4.1 sociale veiligheid woning	20
4.2 Flexibiliteit woning	20
4.3 Toegankelijkheid woning	21
Algemeen: toegankelijkheid woning	21
Toegankelijkheid toilet.....	23
Toegankelijkheid badkamer.....	23
4.4 Overige gebruikskwaliteitseisen	24
Algemeen.....	24
Woonkamer	24
Slaapkamer	24
Keuken.....	25
Berging.....	25
Buitenruimte	26
Parkeren.....	26
4.5 Duurzaamheid	26
4.6 Levensloopgeschiktheid	27
5 Nawoord	28

Voorwoord

In het voorwoord van de Woonvisie 2011 - 2020 benadrukt de wethouder Economie en Wonen dat “kwaliteit en duurzaamheid van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Dit om het wonen in Amersfoort ook in de toekomst aantrekkelijk te houden en te laten aansluiten op de veranderende woningbehoefte¹.²”. Kwalitatief goede en gewilde woningbouw komt tot stand door de interactie tussen woonconsument en marktpartijen²”.

Wie de woonconsument is en welke eisen deze stelt aan een nieuwbouwwoning wordt door de gemeente, de woningcorporatie of de ontwikkelaar door de inzet van een aantal instrumenten onderzocht. Denk bijvoorbeeld aan citymarketing, groeiprognozes, woonmilieuprofielen, doelgroeponderzoek, analyse woningbehoefte, bewonersprofielen en een woonwensenonderzoek. De Woonadviescommissie (WAC), bestaande uit diverse belangenverenigingen op het gebied van wonen, vertegenwoordigt deze woonconsument. Zij behartigt de belangen van de toekomstige bewoners al vóór het stadium van het Voorlopig Ontwerp.

De WAC stelt zich ten doel zodanig draagvlak te vinden voor de nieuwe “Richtlijnen 2015 voor de woning en de woonomgeving” dat deze door de ontwikkelaars en corporaties al bij de samenstelling van hun Programma van Eisen opgenomen wordt.

Enkele lange-termijn-doelen hebben ook in de Woonvisie 2011 - 2020 weer een plek gekregen. Het gaat hierbij om het borgen van de kwaliteit van Amersfoort als vitale stad om te wonen en te werken. Het groene karakter van de stad is daarbij overigens een belangrijke drager voor die kwaliteit³.

Een vijftal korte-termijn-doelen uit de Woonvisie:

- 1 Beter inspelen op vraag en aanbod, doorstroming woningmarkt bevorderen (*door voldoende nieuwbouw te realiseren*).
- 2 Flexibiliteit van plattegronden als kwaliteitsimpuls en energiebesparende maatregelen als onderdeel van duurzaam bouwen.
- 3 De focus niet alleen leggen op woningen, maar ook op de woonomgeving als drager van kwaliteit.
- 4 Levensloopgeschikt bouwen en aansluiten op het Wmo beleidskader (Wet maatschappelijke ondersteuning).
- 5 De slaagkans van woningzoekenden vergroten (*zoektijd verlagen, maatwerk bij woningcorporaties, efficiëntere inzet sociale woningvoorraad*).

Bij drie van de vijf genoemde doelen (2 t/m 4) heeft de Woonadviescommissie een toetsende rol.

De Woonadviescommissie heeft de gebruikskwaliteit van woningen en woonomgeving in de Richtlijnen 2015 vastgelegd. Kwaliteit, veiligheid, flexibiliteit, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid worden sinds 2002 door de Woonadviescommissie getoetst. Vanaf 2015 zal ook duurzaamheid door de WAC getoetst worden. In verband met de vergrijzing zal levensloopgeschikt wonen bovenaan de agenda staan.

Een herziening van de Basiseisen 2006 was nodig omdat:

- de Woonvisie 2011 – 2020 hiertoe de nodige aanleiding geeft;
- de markt verandert van aanbodgericht naar vraaggericht en de woonconsument in een vraaggerichte markt centraal staat;
- duurzaamheid een kwaliteit is die de gemeente Amersfoort nastreeft én een landelijke trend is;
- er een woningvraag ligt van vitale ouderen en vergrijzing vraagt om levensloopgeschikt bouwen;
- Wmo-aanpassingen geen hoge kosten met zich mee hoeven te brengen wanneer al bij de bouw de juiste voorzieningen worden getroffen;
- advisering door de WAC besparingen kan opleveren op zorgkosten en herstelkosten (faalkosten)
- gecombineerde werk- en woongebieden gerealiseerd (gaan) worden, hierdoor transformeert een wijk en wordt de kwaliteit van de omgeving belangrijker.

De Basiseisen 2006 zijn omgevormd naar Richtlijnen en Aanbevelingen. Alleen in het Bouwbesluit is sprake van bouwvoorschriften (eisen) waaraan men moet voldoen om tot een omgevingsvergunning te komen.

¹ pag. 4 - Voorwoord Woonvisie Amersfoort 2011-2020

² pag. 8 - Woonvisie

³ pag. 5 - Woonvisie

In het Raadsbesluit⁴ wordt het besluit om “duurzaamheid van nieuwbouw en bestaande voorraad te bevorderen beschreven. Hieronder worden de begrippen kwaliteit, levensloopgeschiktheid, veiligheid en energiezuinigheid verstaan⁵”.

In de “Richtlijnen 2015 voor de woningbouw en woonomgeving” zijn deze kwaliteits-richtlijnen voor marktpartijen als projectontwikkelaars, architecten en woningcorporaties door de WAC op een rijtje gezet. Dit document kan gehanteerd worden als een instrument om de woon- en gebruikskwaliteit in Amersfoort te verbeteren. De Richtlijnen zijn een vertaling van het ambitieniveau zoals deze in de Woonvisie van de gemeente Amersfoort omschreven is. Er is een onderscheid gemaakt tussen Richtlijnen en Aanbevelingen. Aan de Richtlijnen moet de directe woonomgeving of de woning voldoen om aan de kwaliteitseisen van de WAC te kunnen voldoen. De aanbevelingen beschrijven een, door bewoners, gewenste situatie.

De gemeente Amersfoort adviseert projectontwikkelaars en architecten met nadruk om hun bouwplannen bij de WAC in te dienen en deze te laten toetsen op hun gebruikskwaliteit. Met de ontwikkelende partijen is afgesproken dat alle bouwplannen voor Vathorst worden voorgelegd aan de WAC voor advies. Met de corporaties is in de prestatieafspraken 2014-2015 vastgelegd dat de bouwplannen worden getoetst door de WAC.

Waarom? De gemeente Amersfoort hecht grote waarde aan de wensen van de woonconsument en aan de gebruikskwaliteit van haar woningbestand en openbare gebouwen. Daarom faciliteert en financiert zij de WAC. De adviezen verbeteren de gebruiks-kwaliteit van de woning en de woonomgeving. De adviezen dragen bij aan een duurzame levensloopgeschikte woningvoorraad, aan toegankelijke openbare gebouwen en een veilige openbare ruimte.

Voor u ligt de herziene versie van de Richtlijnen 2015 voor woningbouw en woonomgeving. De Woonadviescommissie wenst u veel leesplezier en gebruiksgemak.

Marjon van de Wiel

Voorzitter Woonadviescommissie gemeente Amersfoort.

Amersfoort, maart 2016

Addendum:

In januari 2016 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de uitvoering van het VN-gehandicaptenverdrag dat de toegankelijkheid voor mensen met een beperking verplicht maakt voor openbare bedrijven en instellingen. De inzet van Adviescommissies Wonen bij de beoordeling van de fysieke toegankelijkheid staat inmiddels stevig op de kaart!

⁴ vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2011, punt 10

⁵ pag. 49 - Woonvisie, bijlagen Raadsbesluit

1 Richtlijnen voor de woningbouw en woonomgeving

1.1 Aanleiding

Al sinds eind jaren '90 worden in Amersfoort eisen gesteld die zorgen voor meer kwaliteit dan de normen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit - landelijke uniforme regels die een minimum kwaliteit waarborgen - borgt voor de Woonadviescommissie⁶ en de gemeente Amersfoort onvoldoende de gewenste gebruikskwaliteit. Daarom zijn aanvullende kwaliteitsrichtlijnen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, flexibiliteit, levensloopgeschiktheid, gebruikskwaliteit en duurzaamheid geformuleerd. Deze 'eisen' zijn vastgelegd in de Richtlijnen 2015 voor de woningbouw en woonomgeving. Deze eisen zijn in 2006 voor het eerst herzien en aangepast. Zonder (veel) meerkosten, kan de kwaliteit van onze woningen en onze woonomgeving voor de toekomst beter gegarandeerd worden. Door wijzigingen in o.a. het Bouwbesluit, de gemeentelijke Woonvisie en het Rijksbeleid was het nodig om de Basiseisen 2006 te evalueren. De nieuwe Richtlijnen, aangepast naar aanleiding van de Woonvisie 2011-2020 en de huidige, vraaggerichte, kopersmarkt, stellen de gebruikskwaliteit van de woning én de woonconsument zelf centraal.

1.2 Totstandkoming

De herziening van de Richtlijnen 2015 is door de Woonadviescommissie voorbereid. Dat is gedaan door eerst de Richtlijnen te vergelijken met de meest recente versie van het Bouwbesluit en het gemeentelijk beleid. De Richtlijnen 2015 zijn besproken met de afdelingen Milieu, Vergunningen, Toezicht en Handhaving en Stedelijk beheer. Zij hebben aangeven welke eisen kunnen vervallen, omdat deze reeds door hun afdeling getoetst worden en welke eisen eventueel conflicteren met de eisen die zij stellen. Tevens zijn de richtlijnen naast Woonkeur, Politie Keurmerk en de WoonKwaliteitsWijzer van VACPunt Wonen gelegd om te zien of er betere formuleringen zijn en in sommige gevallen om maatvoeringen over te nemen. Ook hebben gesprekken met het Wmo-loket plaatsgevonden.

De organisaties ondersteunen het initiatief om de Richtlijnen te hanteren en zijn akkoord met de inhoud. Daarnaast zijn de Richtlijnen 2015 aan 033 Wonen en Ontwikkelingsbedrijf Vathorst voorgelegd.

In 2014 hebben Lithos Bouw en Ontwikkeling en BPD (voorheen Bouwfonds) en het Senioren Woon Advies het voorstel voor de nieuwe Richtlijnen van kritisch commentaar voorzien. De leden van de Woonadviescommissie hebben de Richtlijnen, mede vanuit hun eigen vakkennis en ervaring op het gebied van wonen, woonomgeving, openbare ruimte en openbare gebouwen, tot een leesbaar en hanteerbaar document gesmeed.

(Achterin dit document is een overzicht opgenomen met ieder die dit document heeft voorzien van advies.)

1.3 De Richtlijnen

De Richtlijnen zijn:

- zo concreet en praktisch mogelijk geformuleerd als uitgangspunten voor het ontwerpproces;
- toetsbaar door de WAC en de afdeling Economie en Wonen;
- gericht op optimale gebruikskwaliteit voor alle toekomstige bewoners en gebruikers.

De Richtlijnen zijn gericht op:

- De **woonomgeving**: *wordt getoetst op bruikbaarheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid, duurzaamheid en groen*
- Het **woongebouw**: *wordt getoetst op veiligheid, toegankelijkheid, gebruikskwaliteit o.a. entrees, parkeergarages, fietsenkelders, berging en liften*
- De **woning**: *wordt getoetst op bruikbaarheid, flexibiliteit, veiligheid en toegankelijkheid op levensloopgeschiktheid en duurzaamheid.*

⁶ De Woonadviescommissie WAC bestaat uit vertegenwoordigers namens de WGWO – Werkgroep geschikt wonen ouderen, VAC adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving, GPPA – Gehandicapten en Patiëntenplatform Amersfoort, WKW – Werkgroep Kwaliteit Wonen en de afdeling Economie en Wonen. De commissie is sinds 2002 actief en toetst woningbouwplannen en woonomgevingsplannen.

1.4 Werkwijze

De Woonadviescommissie is ingesteld door het College en wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter en ondersteund door een ambtelijk secretaris. De commissie werkt volgens het reglement voor de Woonadviescommissie Amersfoort 2007. (In het voorjaar van 2016 zal een nieuwe werkwijze in een nieuw reglement worden vastgelegd) De Woonadviescommissie vergadert elke maand in het stadhuis. De vergaderingen zijn besloten.

De Woonadviescommissie toetst bouwplannen (nieuwbouw, grootschalige renovatie, openbare gebouwen, openbare ruimte) aan de hand van de Richtlijnen 2015 in een tweetal fasen. Eerst wordt het voorlopig ontwerp (VO) getoetst. De toetsing vindt plaats in de vergadering. Daarbij is in de meeste gevallen de architect aanwezig om een toelichting te geven op het ontwerp en vragen van de Woonadviescommissie te kunnen beantwoorden. De Woonadviescommissie brengt schriftelijk advies uit aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar wordt gevraagd deze adviezen over te nemen en bij het definitief ontwerp (DO) een inhoudelijke terugkoppeling te geven op het VO-advies. Zo kan de Woonadviescommissie zien welke adviezen zijn overgenomen, welke niet en waarom niet. Het definitief ontwerp wordt vervolgens getoetst en de Woonadviescommissie brengt opnieuw advies uit. Op deze manier wordt de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en de woonomgeving bewaakt. Na de bouw vindt, ter controle, een schouw plaats.

1.5 Kwaliteit

Kwaliteit is een optelsom van onderling samenhangende aspecten op het gebied van sociale veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit, gebruikskwaliteit, levensloopgeschiktheid en duurzaamheid.

Het begrip 'gebruikskwaliteit' heeft betrekking op de mate waarin de woning en woonomgeving geschikt zijn om de dagelijkse activiteiten ongehinderd te kunnen uitvoeren. Niet alleen nu, maar ook later als de huishoudensamenstelling verandert, een bewoner thuis wil gaan werken, ouder wordt of zorg nodig heeft. Veranderen de woonwensen? Dan is het prettig als de woning eenvoudig aangepast kan worden.⁷

De gemeente Amersfoort hecht grote waarde aan het advies van de Woonadviescommissie in de fase van het voorlopig ontwerp. Immers in deze fase van het plan is het mogelijk de kwaliteit van een plan in hoofdlijnen positief te beïnvloeden zonder al te grote financiële en procesmatige consequenties. Maar ook in latere fasen, bij het zichtbaar worden van de diverse details, is een plan gebaat bij een onafhankelijke deskundige weging en advisering die tot een verbetering van de verschillende kwaliteitsaspecten leiden. Het zijn met name kwaliteiten ten aanzien van het gebruik die het woongenot bepalen en daarmee ook de aanpasbaarheid en de verkoop- dan wel verhuurbaarheid van een woning.

1.6 Beleidsuitgangspunten

1.6.1 Flexibiliteit en levensloopgeschiktheid

Flexibiliteit en levensloopgeschiktheid zijn niet nieuw in de Richtlijnen. Wel is het belang voor de gemeente Amersfoort de afgelopen jaren groter geworden. De richtlijnen rond flexibiliteit zijn daarom scherper gesteld om de toekomstwaarde van de woning te vergroten.

Uit onderzoek is gebleken dat een groot deel van de woonconsument invloed wil hebben op de vormgeving en indeling van de toekomstige woning. Door eigen inbreng van woonconsumenten kunnen de woningen 'op maat' gerealiseerd worden en een eigen uitstraling krijgen. Dit laatste leidt tot meer diversiteit in het wijk-straatbeeld.

Als een woning naar eigen woonvoorkeur is gebouwd, zullen bewoners minder snel geneigd zijn om te verhuizen. Een verbouwing is niet direct nodig omdat de woning al aan de wensen voldoet. Op deze manier wordt geen geld verspild. Kleine aanpassingen in de woning maken deze tevens levensloopgeschikt. Dit draagt bij aan de sociale kwaliteit van de wijk.

De diversiteit in woonwensen neemt toe. Vooral de gewenste mate van levendigheid, gemeenschappelijkheid en privacy in het wonen verschilt. Evenals de mogelijkheid om in huis "wonen en werken" of "wonen en zorg" te combineren. Door verschillende woningtypes die kunnen meegroeien met de tijd zal het aanbod in de toekomst gevarieerd blijven. De Rijksoverheid stimuleert dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Daarbij horen geschikte voorzieningen voor senioren op het gebied van wonen en (mantel)zorg.

Om aan de wensen van kopers en huurders tegemoet te komen is het van belang dat de consument invloed heeft op het ontwerp- en ontwikkelproces. De WAC vertegenwoordigt de belangen van de woonconsument al in de ontwerpfase. Het verdient aanbeveling de consument, of een partij die zijn belangen vertegenwoordigt, te betrekken bij dit proces en bij verkoop of verhuur keuzemogelijkheden en opties aan te bieden. Dit noemen we Consumentgericht ontwikkelen.

⁷ *Gebruikskwaliteit volgens VACpuntwonen*

Door allerlei nieuwe bouwmethoden en bouwtechnieken, maar ook met behulp van internet en 3D technieken, wordt het gemakkelijker om de consument in het proces te betrekken. Goede informatievoorziening en begeleiding zijn hierbij noodzakelijk.

1.6.2 Sociale veiligheid

Kwalitatief goed wonen gaat niet alleen over de binnenkant van een woning. De gemeente vindt het belangrijk dat ook de directe woonomgeving aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet. Sociale veiligheid is een onderwerp waarvoor in de Richtlijnen specifiek aandacht wordt gevraagd. Het is van belang dat de fysieke omgeving bijdraagt aan veilig wonen (subjectief en objectief). In Amersfoort wordt al veel volgens het Politiekeurmerk gebouwd. De handboeken van het Politiekeurmerk Veilig Wonen geven veel praktische informatie en richtlijnen over de relatie tussen sociale veiligheid, criminaliteitspreventie en de gebouwde omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het voorkomen van overlast, vandalisme, autokraken, woninginbraak en geweldsdelicten. De gemeente Amersfoort juicht het aanvragen van het Politiekeurmerk door opdrachtgevers in de bouw toe. In de Richtlijnen worden eisen ten aanzien van sociale veiligheid opgenomen omdat niet altijd het Politiekeurmerk wordt aangevraagd.

1.6.3 Toegankelijkheid

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld met betrekking tot aanpasbaarheid. Deze eisen maken het alleen mogelijk dat de woning op termijn kan worden aangepast. In de Richtlijnen benoemt de WAC extra criteria, die in het verleden Aanpasbaar-plus genoemd werden. Door het stellen van deze eisen worden nieuwe woningen beter **bezoekbaar** voor mensen die slecht ter been zijn of een rolstoel gebruiken. Bovendien wordt directe bewoning door mensen die slecht ter been zijn of een rollator gebruiken mogelijk gemaakt. Dit is belangrijk zodat deze mensen in de wijk kunnen wonen en kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt in sommige gevallen toch Woonkeur⁸ gehanteerd. Dit geldt alleen voor woningen die speciaal worden toegewezen aan senioren / gehandicapten. Bijvoorbeeld aanleunwoningen, Fokuswoningen en groepswoonprojecten voor verstandelijk gehandicapten. Omdat er veel verschillende doelgroepen zijn die aanpasbaar of aangepast willen wonen, kunnen bij verschillende woningen eventueel aanvullende eisen gesteld worden door de instelling die het woonproject in gebruik neemt / realiseert.

Vanaf juli 2015 zijn in het Bouwbesluit scherpere regels te vinden omtrent de toegankelijkheid van openbare gebouwen.

“En overigens is het ook voor ouders met kinderen een ‘gebruikskwaliteit’ wanneer woning, woongebouw en woonomgeving drempelvrij zijn. Dat scheelt tillen van kinderwagens, buggy’s, bolderwagens en kinderfietsjes”.

1.6.4 Overige kwaliteitseisen en gebruikskwaliteit

De ervaring leert dat er ook nog enkele zaken zijn die in onze ogen niet goed geregeld worden, maar die van invloed zijn op een goed gebruik door de bewoner. Deze zaken hebben hun weerslag op de gebruikskwaliteit of belevingswaarde van de woning voor de toekomstige gebruiker. Bijvoorbeeld het afschaffen van de verplichting een berging of buitenruimte te realiseren bij een woning in het Bouwbesluit. Dit is in 2006 opgenomen in de toenmalige Basiseisen. Inmiddels zijn deze ruimten, op advies van architecten en gebruikers, weer opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Het begrip gebruikskwaliteit gaat o.a. over maatvoering van ruimten, looprichting, positie en draairichtingen van deuren, de mogelijkheid om ruimten efficiënt in te richten, lichtinval, beheerbaarheid, onderhoud, schoonmaken etc.

In juli 2015 is het Bouwbesluit aangepast. Zorgwoningen mogen soberder, een buitenruimte (balkon) is niet meer verplicht. Bouwen kan door deze maatregel goedkoper. De WAC voorziet echter een afname van belevingswaarde en gebruikskwaliteit.

⁸ WoonKeur is het certificaat voor nieuwbouwwoningen. Het certificaat kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen met ruim voldoende woontechnische kwaliteit: zo kent een woning met WoonKeur een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak-en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.



bron: 'growing old' Richard Alan Anthony

1.6.5 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen betekent het beperken van energie- en grondstoffenverbruik. Maar ook rekening houden met toekomstige woonwensen. Als een woning flexibel en makkelijk aan te passen is hoeft de bewoner niet te verhuizen en kan in zijn omgeving blijven wonen. Duurzaam bouwen is dus niet alleen energiezuinig bouwen maar ook met een hoge mate van gebruikskwaliteit en levensloopgeschiktheid, dat wil zeggen duurzaam gebruik.

Amersfoort heeft de ambitie in 2030 CO2-neutrale stad zijn, een Groene stad. De Toekomstagenda Milieu kent vijf belangrijke thema's: Gezonde, veilige leefomgeving, Klimaatbestendige stad, afval-loze stad, hergebruik van sloop- en bouwmaterialen, CO2-neutrale stad .

Nieuwbouw: De landelijke wetgeving voor nieuwbouw houdt in dat vanaf 2020 alle gebouwen energieneutraal gebouwd worden. De techniek en kennis is nu al aanwezig om nieuwbouw energieneutraal te kunnen realiseren. Om dat te versnellen introduceert de gemeente Groene vergunningen (beloning voor mensen die energiezuiniger gaan bouwen dan bouwbesluit)

Bestaande bouw: Amersfoort wil een brede beweging in gang zetten naar een energie-neutrale stad. Een grote opgave ligt bij het energiezuiniger maken van gebouwen. Op 27 juni 2013 ondertekenden de gemeente, woningcorporaties de Alliantie, Portaal en Omnia Wonen, schoolbesturen en 033Energie de intentieverklaring 'Energie-neutraal renoveren in Amersfoort'. Hiermee is door de bestuurders positief besloten om deel te nemen aan Hoogspringers. Amersfoort grijpt de deelname aan om de kennis en ervaring die ontstaat tijdens het proces ook in te zetten voor schoolgebouwen en het particuliere bezit. De ambitie voor energieneutraal renoveren met een brede alliantie maakt het project in Amersfoort uniek.

De gemeente Amersfoort hanteert ook de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen.

1.7 Kosten en besparingen

Een kwaliteitstoetsing door de Woonadviescommissie op basis van de Richtlijnen vooraf, bij het Voorlopig Ontwerp, voorkomt aanpassingen en bijbehorende faalkosten achteraf. Tijdige advisering door de WAC voorkomt latere bijdragen uit de Wmo als een woning aangepast moet worden. Langer thuis wonen, in een levensloopgeschikte woning, bespaart bovendien op zorgkosten.

Aan de advisering door de Woonadviescommissie zijn geen kosten verbonden.

2 De woonomgeving

De inrichting van de woonomgeving bepaalt in grote mate of deze als een veilig en gebruiksvriendelijk ervaren wordt. De Woonadviescommissie stelt de Richtlijnen op in samenwerking met de RIOR (Richtlijnen Inrichting Openbare Ruimte). Het is van belang dat er afstemming plaatsvindt tussen de inrichting van de openbare ruimte (afd. Verkeer - Stedenbouw) en het particuliere semi-openbare (binnen)terrein.

2.1 Sociale veiligheid

Richtlijnen 2015

- Vanuit de woning is het mogelijk informeel toezicht te houden op de (semi) -openbare ruimte.
- De (semi)-openbare ruimte is overzichtelijk zonder nissen, hoeken en plekken waar iemand zich ongezien kan ophouden.
- Alle plaatsen rond de woning (inclusief achterpaden en parkeerplekken achter de woning) zijn voldoende verlicht.
- Elke parkeerplaats op de openbare weg is zichtbaar vanuit minimaal twee woningen⁹.
- Achterpaden zijn sociaal veilig. De totale achterpadenstructuur is verlicht, overzichtelijk en niet uitnodigend voor onbevoegden:
- Het achterpad is kort, recht, verlicht (kleurweergave minimaal 60 (Ra)) en minimaal 1,5 meter breed.
- Het achterpad ontsluit maximaal tien woningen per zijde of als het achterpad elf tot maximaal twintig woningen per zijde ontsluit, is het achterpad minimaal 1,8 meter breed.
- Vanaf de toegang(en) heeft het achterpad maximaal één hoek, splitsing of kruising;
- Het achterpad heeft maximaal twee toegangen;

aanbevelingen

- Houd er bij het ontwerp rekening mee dat er vanuit enkele woningen (toe)zicht mogelijk is op bushokjes. (Bushokjes zijn geen hangplekken, goed verlicht, goed bereikbaar en niet verstopt in het openbaar groen (*Afstemming met Stedenbouw, Verkeer*))
- Hanteer de RIOR, Richtlijnen Inrichtingswerken Openbare Ruimte
- Maak een geschikte woonomgeving waarbij binnen loopafstand dagelijks gebruikte voorzieningen zijn zoals winkels, gezondheidscentra, afvalpunten.



bron: www.aanpassingen.nl/toegankelijkheid

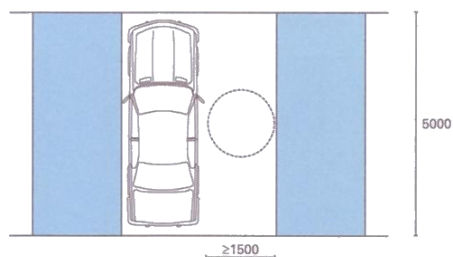
⁹ PKVW 02

2.2 Semi-openbare ruimte

(betreft binnenterreinen, parkeerplekken, speelterreinen door corporatie of architect ontwikkeld)

Richtlijnen 2015 toegankelijkheid

- Er zijn in de semi-openbare ruimte voldoende en logische 'oversteek'plaatsen met max. niveauverschillen van 0,02 m. Bij niveauverschillen van meer dan 0,02 m. wordt een stroeve hellingbaan toegepast, met op de keerpunten een draaicirkel van 1,50 m.
- Voetpaden en doorsteken ter plaatse van straatmeubilair zijn minimaal over een breedte van 0,90 m. vrij van obstakels.
- De plaats voor aanbieding van huisvuil (opstelplaats kliko's / afvalcocon) is beloopbaar vanuit de woning (max 75 m. vanaf de perceelgrens en zo dicht mogelijk bij de achterpaden als de kliko in de achtertuin staat).
- Eén op de 50 parkeerplaatsen is bruikbaar als gehandicaptenparkeerplek.



Algemene MIVA parkeerplaats

aanbevelingen

- Pas in de semi-openbare ruimte duidelijke geleidestroken / kunstmatige of natuurlijke gidslijnen toe (voor slechtzienden) indien deze ook in de aansluitende openbare ruimte toegepast worden.
- Vermijd lage obstakels / antiparkeerelementen / stootbanden. (struikelblokken voor slechtzienden en in het donker)
- Pas in bestratingsmaterialen contrasten toe (verschil LRV¹⁰ >30, bij gevaren >60). Gebruik donkere bestratingsmaterialen slechts als contrast-element (denk aan effectiviteit lichtopbrengst).
- Ontwerp de semi-openbare ruimte goed beheerbaar. Dit vermindert het 'broken window' effect.
- Zoek afstemming met de afdeling Verkeer / Stedenbouw voor correcte aansluiting met de openbare ruimte.
- Hanteer de nota 'Voetpaden voor iedereen'. (Cliëntenbelang Utrecht)
- Hanteer het VN verdrag inzake de rechten van personen met een handicap, artikel 9 – toegankelijkheid.
- Zorg voor straatmeubilair op de route naar winkels.

2.3 Duurzaamheid

Richtlijnen 2015

- Lichtkleurige bestrating is toegepast, deze reflecteert het licht beter. Straatverlichting kan met minder lux toe
- Ruimte voor groen, water en natuur is gereserveerd.
- Harde bestrating is beperkt toegepast, groen is meer toegepast (biodiversiteit)
- Grondstoffenverbruik is beperkt..
- Zorgvuldig materiaalgebruik is toegepast in de openbare ruimte (uitlopende zware materialen zijn niet toegepast (gemeentelijk beleid)
- Er is gestreefd naar zon georiënteerde verkaveling.

¹⁰ Light Reflectance Value

aanbevelingen

- Ontwerp duurzame en beheerbare materiaaltoepassingen.
- Hergebruik sloop-en bouwmaterialen, match sloop-en bouwprojecten met elkaar.
- Maak per 50 woningen ten minste één (aansluiting voor) laadpaal t.b.v. elektrische of hybride auto's.
- Bereid, d.m.v. loze leidingen, alle parkeerplekken voor op plaatsing toekomstige laadpalen.
- Bevorder bewonersparticipatie.
- Bevorder regenwaterinfiltratie in de grond.
- Zorg voor een klimaatbestendige stad, pas waterbufers en waterberginggebieden toe.
- Neem biodiversiteit, waterbeheer en slimme energie op in het ontwerp
- Pas Ledverlichting toe, met downlights om strooilicht te beperken.
- Kies straatmeubilair in de semi-openbare ruimte in 'cradle to cradle' uitvoering.
- Volg DUBOkeurlijst (<http://www.nibe.info/nl/dubokeur-producten>) voor de woonomgeving.
- Hanteer de nota KOR, kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Amersfoort
- Ontwikkel kavels met een minimale beukmaat van 5.70m. = gericht op alle levensfasen = duurzaam

2.4 Groen

Lange-termijndoel gemeente Amersfoort:

***“Het borgen van de kwaliteit van Amersfoort als vitale stad om te wonen en te werken.
Het groene karakter van de stad is een belangrijke drager voor die kwaliteit”.***¹¹

Richtlijnen 2015

- De checklist “natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen¹²” is gevolgd.

aanbevelingen

- Neem groene zones waar mogelijk op in het ontwerp.
- Neem speelplekken voor alle leeftijden op in het ontwerp, hanteer Speelruimteplan gemeente Amersfoort
- Ontwerp zit/rustplekken voor senioren. (in het kader van vergrijzing en langer zelfstandig wonen)
- Stimuleer bewoners tot het realiseren van groene binnentuinen – biodiversiteit (*Biodiversiteitsactieplan 2012-2013*¹³.)
- creëer en behoudt voldoende robuuste en gevarieerde groengebieden. Een robuuste groenstructuur draagt bij aan het stand houden van biodiversiteit, gezonde leefomgeving en terugdringen van CO2-uitstoot.

¹¹ pag. 5 - Woonvisie

¹² <http://www.vogelbescherming.nl/index.cfm?act=files.download&ui=79062AEC-EBF1-2F23-D66BAC84C71A0336>

¹³ <http://www.amersfoort.nl/4/groenestad/Toekomst-van-de-Groene-Stad/Biodiversiteits-Actieplan.html>

3 Het woongebouw

3.1 Veiligheid woongebouw

Richtlijnen 2015

- Vanuit het woongebouw is er zicht op de openbare ruimte en de entree.
- De hoofdentree is duidelijk zichtbaar / herkenbaar en bevindt zich niet in een onoverzichtelijke nis.
- Wanneer een openbare ontsluitingsweg langs het woongebouw loopt, is de plint ingericht met levendige functies. Er zijn geen 'blinde' muren: de kopse gevels en gevels in poorten zijn voorzien van ramen.
- Er is voldoende verlichting op alle plaatsen in en direct rond het woongebouw.
- De gemeenschappelijke hoofdentree van een woongebouw en de toegangen van de collectieve ruimten zijn voorzien van helder doorzichtig gelaagd glas, tussen 0,60 en 1,95 m. vanaf vloerniveau.
- De berging heeft een rechte ontsluitingsgang (breedte 1,50 m.). Is er geen rechte ontsluitingsgang mogelijk dan zijn slagvaste spiegels geplaatst en/of gangen 'onthoekt'.
- Het woongebouw bevat maximaal 25 individuele bergingen (PKVW) of is onderverdeeld in compartimenten die elk maximaal 25 individuele bergingen bevatten.

aanbevelingen

- Vermijd plekken, hoeken, kolommen of nissen waar iemand zich ongezien kan ophouden.
- Verlicht (led) het woongebouw, bij duister, helder en gelijkmatig.
- Verlicht algemene ruimtes met ledverlichting, dimbaar / met bewegingsdetectie.
- Ontwerp het woongebouw conform Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW 2015).

3.2 Toegankelijkheid woongebouw

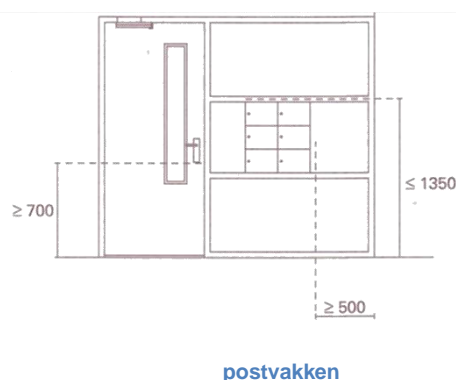
'Bezoekbaar' voor mensen die slecht ter been zijn en rolstoelgebruikers,
'Bewoonbaar' voor mensen die slecht ter been zijn en rollatorgebruikers'.

Richtlijnen 2015

- Het toegangspad naar het woongebouw is minimaal 1,50 m. breed.
- Aan buiten- en binnenzijde van de hoofdtoegangsdeur van het woongebouw is aan de buitenzijde een vrije ruimte van 2,10 x 2,10 m. aanwezig.
- Het spreek / luistergedeelte van de intercom en het bellenplatform bevinden zich op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m. Deze hoogte is geschikt voor rolstoelgebruikers.
- De maatvoering van gangen, deuren en entrees is zodanig, dat een rolstoelgebruiker of iemand met een kinderwagen of met bagage geen belemmering ondervindt en dat overzichtelijkheid is gewaarborgd. (vrije breedte 1,20 m.)
- De deuren op galerijen zijn te openen ook wanneer men een boodschappentas/vuilniszak draagt.
- Pas geen zware drangers toe.
- De buitenzijde van de gemeenschappelijke hoofdentree bevat doorwerppostkasten (uitzondering zijn appartementen die direct aan buitenzijde gebouw grenzen).
- Het slot van de postkasten bevindt zich op een hoogte tussen 0,70 en 1,35 m. boven de vloer.

aanbevelingen

- Voer de postvakken uit met scharnieren aan de zijkant (dus geen klepconstructie).
- Ontwerp de afstand tot de bergingen voor de fietser (met kinderzit en boodschappentassen) zo kort mogelijk en met zo min mogelijk obstakels (deuren met drangers, fietsgoten). Vermijd te zware deurdrangers.
- Pas in gemeenschappelijke fietsenbergingen, i.v.m. gebruiksonvriendelijkheid voor kinderen, ouderen, vrouwen, mensen met fysieke beperkingen, geen etage-fietsparkeersysteem toe.

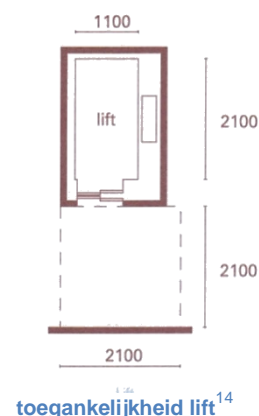


3.2.1 De lift

Richtlijnen 2015 de lift

De lift voldoet aan de volgende specificaties (i.v.m. rolstoelgebruik en brancards):

- Voor de lift is een vrij oppervlak van minimaal 2,10x 2,10 m.
- De vrije doorgang van de liftdeur is minimaal 0,90 m.
- De inwendige hoogte is minimaal 2,30 m.
- De hoogte van het bedieningspaneel bevindt zich op een hoogte van 0,90 tot 1,20 m. en minimaal 0,50 m. uit de hoek, zowel in als buiten de lift.
- De bedieningsknoppen contrasteren voldoende (Δ LRV>30) met de achtergrond.
- Aan tenminste één kant in de lift is een leuning.



aanbevelingen de lift

- Voorzie de lift (kooi/deur), in het kader van de veiligheid en zichtbaarheid, van glas.
- Liftknoppen ook in braille / reliëf uitvoeren.
- Plaats in de lift een opklapstoel (t.b.v. senioren, zwangere vrouwen etc.)

3.3 Gebruikskwaliteit woongebouw

Richtlijnen 2015

- De gemeenschappelijke hoofdentree van een woongebouw is voorzien van een deur waarvan het slot goed bereikbaar is; op een hoogte tussen 0,90 m. en 1,20 m.
- De afstand tussen een woning en de buitenbergruimte is maximaal 100 m.
- De plek van de afvalcocon is mee-ontworpen op een logische plek, zodat er maximale afstand van 75 meter tussen woning en cocon ontstaat.

¹⁴ toegankelijkheid lift Woongebouw uit: WoonKwaliteitWijzer VACpunt Wonen

aanbevelingen

- Voorzie de - gangen bij de - bergingen van een wandcontactdoos om te kunnen stofzuigen / klussen.
- Maak voldoende opstelplekken / oplaadplekken voor scootmobielen en E-fietsen, voorzien van een rookmelder.
- Pas toekomstgerichte energieneutrale maatregelen op gebouwniveau toe. (No regret maatregel) (Verhogen van isolatie waarde's , driedubbele beglazing, LTV, loze leidingen t.b.v zonnepanelen, CV-kast robuuster t.b.v. warmtepomp, meterkast robuuster t.b.v. omvormer). Hergebruik bouwmaterialen.
- Tref de voorbereidingen voor het aanbrengen van zonnepanelen op het woongebouw (duurzaamheid).
- Bied meerdere opties aan t.b.v. duurzaamheid zonnepanelen, boilers, all-electric – warmtepompen,

- Plaats de afvalcocon op het eigen terrein.

3.4 Stallingsgarage / parkeergarage bij / onder woongebouw

Richtlijnen 2015

- Parkeergarages zijn zodanig gesitueerd dat vanuit de omgeving informeel toezicht op de in- en uitgangen en de directe omgeving mogelijk is.
- De garage is afgesloten en alleen door bevoegden (bewoners/ sleutelkaarthouders) te gebruiken.
- Er is een lift aanwezig op het parkeerniveau die alle verdiepingen ontsluit.
- Een parkeervoorziening voor gehandicapten (óók in stallingsgarage) bevindt zich dichtbij de lift (maximaal 25 m.).
- De voetgangsuitgang en eventuele stijgpunten naar de woning zijn zichtbaar vanaf de parkeerplaats en de afstand tussen de parkeerplaats en de voetgangsuitgang is zo kort mogelijk.
- De inrichting is overzichtelijk en heeft zo min mogelijk plekken, hoeken, nissen en pilaren waar iemand zich ongezien kan ophouden.
- In eventuele dode hoeken zijn slagvaste spiegels geplaatst.
- De bewegwijzering, de toegangen tot de liften en trappenhuizen zijn duidelijk en overzichtelijk.
- De parkeergarage is voldoende (ver)licht, bij voorkeur door daglichttoetreding.
- Wanneer (fietsen)bergingen via de parkeergarage worden ontsloten liggen de bergingen dichtbij de entree.

aanbevelingen

- Maak per 50 plaatsen ten minste één (aansluiting voor) laadpaal t.b.v. elektrische of hybride auto's.
- Prepareer d.m.v. loze leidingen. iedere parkeerplek t.b.v. een laadpaal.
- Ontwerp parkeerplaatsen minimaal 2,50 m. breed en 5 m lang. Maak de rijbaan min. 6 m. breed. (i.v.m. groter wordende auto's).
- Plaats lichtbronnen zodanig dat deze de bestuurders niet hinderen – niet qua plaats en niet qua licht in de ogen-.
- Gebruik ledverlichting met bewegingssensoren (duurzaamheid).

4 De Woning

4.1 sociale veiligheid woning

Richtlijnen 2015

- De hoofdentree van de woning is goed zichtbaar vanaf de straat.
- Er zijn geen "blinde" muren: de kopse gevels en gevels in poorten zijn voorzien van een raam (op begane grond of verdieping).
- Er is een doorkijkmogelijkheid in of naast de voordeur, ook te gebruiken door kinderen en mensen in een rolstoel (een deurspion voldoet daarvoor niet).
- Een vloer waarvan de rand meer dan 13 meter hoger ligt dan het aansluitende terrein heeft ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een niet beweegbare afscheiding met een hoogte van minimaal 1 meter. (Bouwbesluit eist slechts 0,85 m.)

aanbevelingen¹⁵

- Breng verlichting aan (binnen 7,50 m.) bij alle bereikbare buitendeuren.
- Voer ten minste één buitendeur 'vlucht vriendelijk' uit.
- De voordeur ligt niet in een onderdoorgang of nis.
- Ontwerp de woning conform Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
- Voer hoger gelegen balkonhekken niet volledig transparant uit, om privacy redenen en om te voorkomen dat bewoners zelf een dichte afscheiding maken.

4.2 Flexibiliteit woning

Richtlijnen 2015

- De bewoner kan eenvoudig en zonder hoge kosten zelf de indeling van de woning veranderen en zo mogelijk de woning uitbreiden / volgens opties architect en conform regels Bouwbesluit.
- De woningplattegronden kenmerken zich door hun neutraliteit.
- De woonfuncties zijn zo min mogelijk op één plek vastgelegd.
- Er zijn lichte scheidingswanden toegepast zonder elektra, zodat wanden makkelijk door bewoners te verwijderen / verplaatsen zijn.

aanbevelingen

- Bied opties en keuzemogelijkheden aan voor wat betreft indeling en afwerkingsniveau.
- Breng loze leidingen aan in keuken voor elektrisch koken en in (slaap)kamers voor domotica, tv, internetaansluiting en telefoon.

¹⁵ PKVW (W1 t/m W10)

4.3 Toegankelijkheid woning

'Bezoekbaar' voor mensen die slecht ter been zijn en rolstoelgebruikers,
'Bewoonbaar' voor mensen die slecht ter been zijn en rollatorgebruikers'.

Algemeen: toegankelijkheid woning

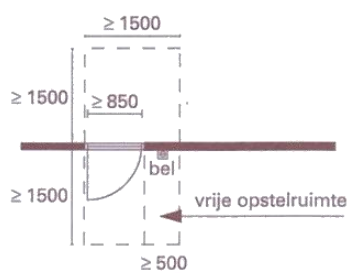
Richtlijnen 2015

- De vrije doorgangsbreedte van deuren en gangen is 0,90 m. Bij deuren die de gang in draaien, is de minimale gangbreedte 1,10 m. (dagmaat 0,90 m./ deur 0,93 m. = 4 sterren)
(Volgens Bouwbesluit 85 cm)
- Achter de voordeur bevindt zich een ruimte van 1,35 m. x 1,85 m of 1,50 m. x 1,50 m.
 - bij woningen met een beukmaat kleiner dan 5,40 m. zijn uitzonderingen mogelijk.
 - voor alle woningen geldt dat als de toegankelijkheid anderszins voldoende is aangetoond een uitzondering mogelijk is.
 - bij voldoende andere woonkwaliteit zijn uitzonderingen mogelijk (bv split level woning).
- De woningen zijn bezoekbaar voor rolstoelgebruikers waarbij de bezoekbare zijde uitgerust is met bel op 0,90 m. hoogte.
- Het woongedeelte en toilet zijn bereikbaar zonder niveaoverschillen ten behoeve van bezoekers.
- Als de woning bestaat uit meer woonlagen is een opstelruimte aanwezig bij of onder de trap voor een rollator of kinderwagen (vrij vloeroppervlak 0,90 x 1,20 m)

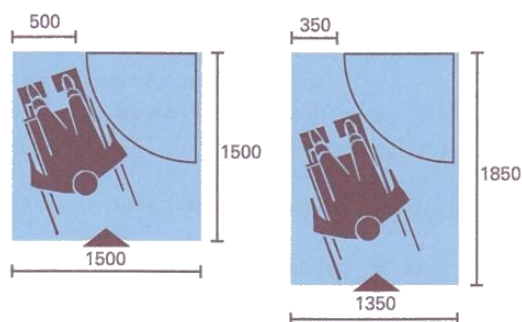
aanbevelingen

- Maak de hoofdentree voor bewoners en bezoekers direct toegankelijk, een bezoeker in een rolstoel hoeft niet achterom de woning te betreden.
- Ontwerp trappen zodanig dat montage van een latere traplift mogelijk is en houd rekening met parkeerruimte onder en bovenaan de trap.

opstelruimte en gebruikersruimte

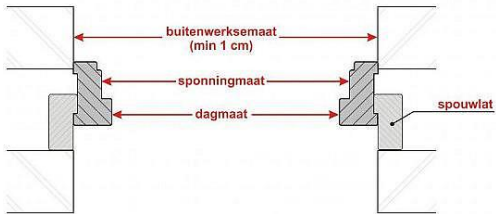


Opstelruimte voordeur
Drempel maximaal 2 cm

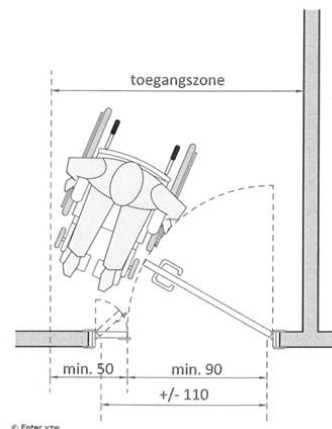


Vrije gebruikersruimte binnenzijde voordeur
1.50 x 1.50 m 1.85 x 1.35 m

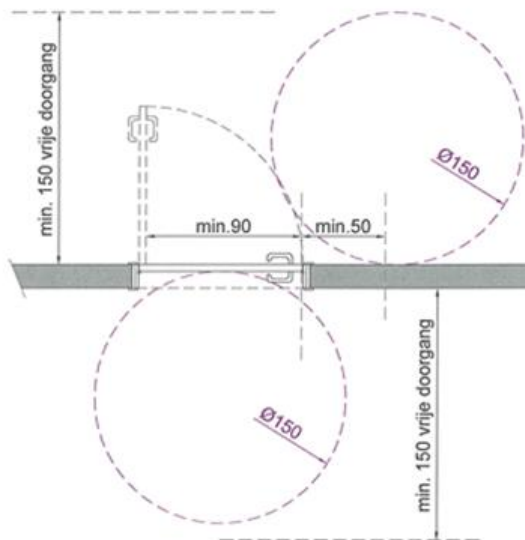
vrije doorgang



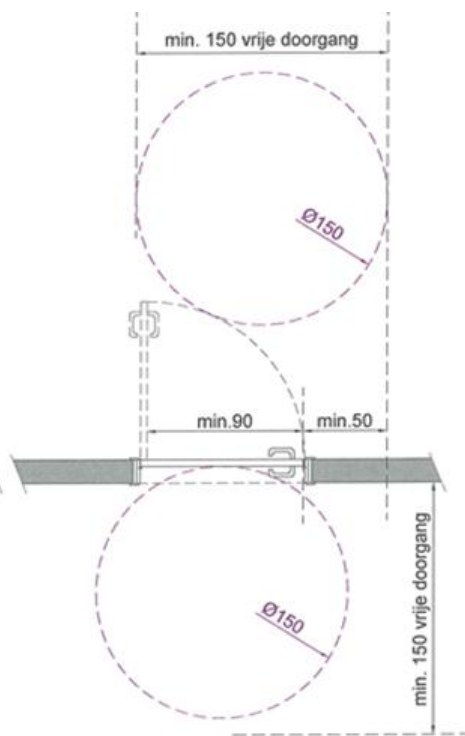
vrije doorgang



Trekzijde deur



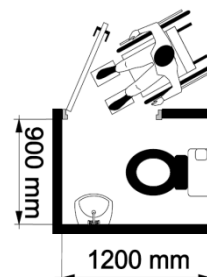
Duwzijde deur



Toegankelijkheid toilet

Richtlijnen 2015

- Het toilet bevindt zich op het niveau van de woonkamer.
- De toiletdeur is in de lange wand gesitueerd en draait naar buiten.
- De toegang tot het toilet is uitgevoerd met een dorpel niet hoger dan 0,02 m.
- Het slot bevindt zich aan de zijde van de toiletpot ('slotpot'). Een rolstoelgebruiker kan op deze wijze het 'gewone' toilet bezoeken.



aanbevelingen

- Pas een groter toilet toe dan de minimale maat (900x1.200 mm. inclusief tegelwerk). In het kader van zorg (helpen van kinderen, ouderen / levensloopgeschiktheid, Wmo)
- Bestaat de woning uit meer woonlagen? Plaats dan een 2^e toilet op de (slaap)verdieping (voor kinderen, ouderen, mensen die slecht ter been zijn of slechtzienden)
- Voer wanden in toilet en badkamer zodanig constructief uit dat later aan te brengen voorzieningen (handgrepen, beugels en zitjes) makkelijk aan te brengen zijn.

Toegankelijkheid badkamer

Richtlijnen 2015

- De badkamer heeft een minimale breedte van 1,80 m.
- Een optioneel toilet in de badkamer is met een rollator op haakse manier te benaderen.
- De badkamer heeft een vrije draaicirkel van 1,50 m.
- Tenminste één badkamerdeur draait naar buiten.
- De toegang tot de badkamer is uitgevoerd met een dorpel niet hoger dan 0,02 m.
- De badkamervloer is stroef (antislip)

aanbevelingen

- Plaats het ligbad niet onder het raam omdat dit het zemen van het raam boven het bad bemoeilijkt (denk aan slechte bereikbaarheid en uitglijgevaar).
- Richt de doucheruimte zodanig in dat er ruimte is om hulp te verlenen bij het douchen/baden. (ouders, zorgverleners)
- Houd rekening met toekomstige plaatsing van douchezitjes en wandbeugels.

4.4 Overige gebruikskwaliteitseisen

Algemeen

Richtlijnen 2015

- In de hal of in een ruimte aangrenzend aan de hal (geen woonkamer / keuken) nabij de entree is voldoende ruimte aanwezig voor een kapstok.
- De gebruiksruidten van deuren overlappen elkaar **niet**. (m.u.v. meterkast).
- De toegangsdeur van het balkon kan 180° open, of wanneer de deur in de hoek van het balkon zit: 90° open.
- Radiatoren, thermostaten, huistelefoons en schakelmateriaal zijn zodanig op de wand gepositioneerd dat het plaatsen van een kast of wanddecoratie mogelijk blijft. Elektrische installaties zijn zodanig uitgevoerd dat zij een efficiënte inrichting niet hinderen.

aanbevelingen

- Laat de woning voldoende ruimte bevatten voor drie kamers (eventueel als optie of door samenvoeging of uitbreiding van de woning in de toekomst).
- Pas bij voorkeur draai-kiepramen (naar binnen draaiend) toe in verband met (veiligheid) bewassing. (voor optimaal gebruik van de binnenruimte bij voorkeur 180° te openen)

Woonkamer

Richtlijnen 2015

- Deuren en ramen zijn zodanig geplaatst dat een efficiënte inrichting mogelijk is.
- Er is voldoende vrij oppervlak om kasten te plaatsen.
- De deur van een berging met wasmachine / droger bevindt zich niet in de woonkamer of in de open keuken. (i.v.m. geluidsoverlast, vocht, en route vuile was dóór de keuken/woonkamer)

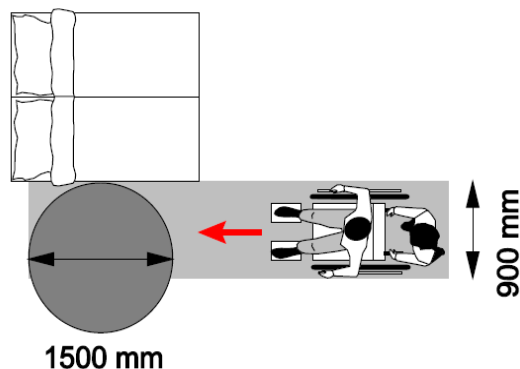
aanbevelingen

- Hou bij grote glasvlakken/hoge ramen rekening met: energieverlies, de maat van de raambekleding, (buiten standaard = hoge kosten) en op de mogelijkheid tot bewassing (met emmer en spons wiebelen op een hoge trap).

Slaapkamer

Richtlijnen 2015

- De slaapkamer biedt voldoende indelingsmogelijkheden. (minimale maat bed: 1,88 x 2,10 m.).
- Er is voldoende bewegingsmogelijkheid, ook met rollator, rond het bed. Dit is min. 0,90 m. om ook naast het bed te kunnen stofzuigen. Aan het voeteneinde is ten minste 0,90 m. vrije doorgang.
- Er is een draaicirkel van 1,50 m aan de deurzijde van het bed in de ouderslaapkamer t.b.v. rolstoel.



aanbevelingen

- Plaats het slaapkamerdeurkozijn minimaal 65 cm. uit de zijwand, ten behoeve van plaatsen van een (kleding)kast (diepte 60 cm)..
- Realiseer een draaicirkel in één van de kinderslaapkamers.

Keuken

Richtlijnen 2015

- De basisvoorzieningen (spoelbak, koelkast, kookgelegenheid) in de basiskeuken zijn op een haakse manier te benaderen. (*d.w.z. je moet er recht voor kunnen staan*)
- Aan beide zijden van het kooktoestel is een afzetmogelijkheid aanwezig van minimaal 0,30 m. breed, op dezelfde hoogte als het kooktoestel.
- De hoogte (bovenkant) van het werkblad bevindt zich op min. 0,90 m.
- Er is een vrije ruimte voor het keukenblok van 1,50 m.
- Er is een vrije ruimte tussen het keukenblok en een kookeiland van 1,00 m.

aanbevelingen

- Voorzie de keuken van een aansluitmogelijkheid voor een vaatwasser.
- Plaats ten minste 3 dubbele aansluitpunten ten behoeve van elektrische keukenapparaten boven het aanrecht en 1 dubbel aansluitpunt onder het aanrecht.
- Laat de bewoner de hoogte (bovenkant) van het werkblad kiezen tussen 0,90 m. (geschikt voor mensen met een lengte tot 1,70) en 0,95 m. (geschikt voor mensen met een lengte tussen 1,70 en 1,95 m.).
- Plaats de basisvoorzieningen zodanig dat er een ergonomische werkdriehoek ontstaat met een natuurlijke workflow en alles binnen handbereik. De spoelbak bevindt zich tussen de koelkast en de kookzone.
- Pas in het keukenblok uitschuiflades toe i.p.v. draaideurtjes.

Berging

Richtlijnen 2015

- Er is een bergruimte binnen de woning van minimaal 3,0 m², hetzij door benutting van de zolderruimte, hetzij door een (trap)kast.
- De woning heeft een goed bereikbare opstelplaats voor een wasmachine en een droogtrommel met voldoende werk- en bewegingsruimte er voor.

aanbevelingen

- Plaats wasmachine en droogtrommel in de ruimte voor het verwarmingstoestel. Houd rekening met de bereikbaarheid en voldoende werkruimte voor de toestellen.
- Voorzie de buitenberging van verlichting en een (dubbele) wandcontactdoos.
- De toegang tot de buitenberging is uitgevoerd met een dorpel niet hoger dan 2 cm.

Buitenruimte

Richtlijnen 2015

- De woning is vanuit de tuin/balkon ten minste met een draai- of schuifdeur bereikbaar. Wanneer dit een schuifpui is, is de dorpel niet hoger dan 0,02 m. (voorkeur=draaideur)
- De opstelplaats voor de kliko's is dusdanig gesitueerd dat er een logische, korte relatie tussen de keuken en de opstelplaats ontstaat.
- De opstelplaats van de kliko's is uit het zicht mee-ontworpen met de woning.
- Er is een mogelijkheid voor een buitenlicht naast de voordeur en in de tuin i.v.m. veiligheid / anti-inbraak.

aanbevelingen

- Plaats een buitenkraan (bij voorkeur gevoed door regenwater) voor tuin / auto wassen. Maak de buitenruimte (tuin of balkon) goed bruikbaar: optimale (minimale) maat = 3,00 x 3,40 m = 10,2 m². (volgens *Bouwbesluit: minimaal 4 m², breedte 1,5 m.*)
- Neem de afscheiding tussen balkons en tuinen in het ontwerp mee.
- Bereid bij iedere woning een voorziening voor een oplaadpaal voor.

Parkeren

Richtlijnen 2015

- Een parkeerplaats voor een personenauto op eigen erf heeft voldoende manoeuvreerruimte voor het gebruik van een rollator. Totaal minimaal 3,5x6m.

aanbevelingen

- Vermijd obstakels naast de parkeerruimte, zodat portieren geheel open kunnen.

4.5 Duurzaamheid

Richtlijnen 2015

- Woningen zijn levensloopgeschikt en flexibel gebouwd.
- Gekozen is voor energiebesparende oplossingen m.b.t. isolatie en ventilatie.
- Duurzame materialen zijn toegepast.
- Een gebruikershandleiding is beschikbaar voor de niet technisch onderlegde gebruiker zodat deze in staat gesteld wordt het gebouw te begrijpen en er efficiënt mee om te gaan.
- Convenant Samen Duurzaam Woningcorporaties 2012-2016 is nagevolgd (voor woningcorporaties)

aanbevelingen

- Neem loze leidingen t.b.v. zonnepanelen in de bouw mee.
- Geef de bewoners advies over energiebesparende maatregelen.
- Geef de bewoners advies omtrent gebruik en onderhoud van de toegepaste ventilatietoepassing.
- Gebruik materialen met een lage milieu-impact gedurende de volledige levenscyclus van het gebouw / de woning. Stimuleer hergebruik van sloop- en bouwmaterialen. (Grondstoffenproblematiek)
- Pas nestkasten/vleermuiskasten toe.
- Pas maatregelen toe, biedt opties aan die energie besparen / CO₂-uitstoot reduceren (zonneboiler, PV-panelen, all electric -warmtepomp, warmte-koudeopslag, LTV (lage temperatuur verwarming))
- Pas sedumdaken toe, goed voor biodiversiteit, extra isolatie, waterberging, luchtkwaliteit verbetering)

- Pas zo veel mogelijk (no regret) toekomstgerichte maatregelen op gebouwniveau toe. (Verhogen van isolatie waardes , driedubbele beglazing, LTV, loze leidingen t.b.v. zonnepanelen, CV-kast robuuster t.b.v. warmtepomp, meterkast robuuster t.b.v. omvormer, hergebruik van bouwmaterialen.
- Pas duurzame materialen toe. De materiaalgebonden milieuprestatie, de milieuprestatieberekening geeft inzicht in de directe milieueffecten van materiaalgebruik, hoe lager de score, hoe milieuvriendelijker milieumaterialen.

4.6 Levensloopgeschiktheid

Richtlijnen 2015

- Het ontwerp stelt de bewoner in staat eenvoudig en zonder hoge kosten zelf de indeling van de woning te veranderen en zo mogelijk de woning uit te breiden.
- de hele woning en de toegangen tot woning en berging hebben geen hogere drempels dan 0,02 m.;
- Zie overige eisen uit hoofdstuk 4.

aanbevelingen

- Houd rekening met het Wmo kader om kosten in de toekomst te drukken.
Bijvoorbeeld:
 - de vorm van de trap is geschikt voor een traplift (dus geen spiltrap en zo min mogelijk kwarten);
 - pas een luie trap toe (vergelijkbaar met Easy Steps die de afstand verkorten tussen de treden en door de Wmo verstrekt worden)
 - naast het toilet zijn (aan twee zijden) beugels te plaatsen;
 - er is een 2^e toilet op de verdieping;
 - er is in alle ruimtes voldoende manoeuvreerruimte voor een rollator;
 - loze leidingen t.b.v. domotica zijn aanwezig (in woongebouwen kan tussen de vele draadloze systemen storing ontstaan);
 - ramen zijn bewasbaar door bewoner zelf.
- knoppen in huis moeten licht bedienbaar zijn (wc-deurkruk vrij-bezetsluiting/kranen met sensor)
- Domotica moet eenvoudig zijn (niet een kast vol met klantvriendelijke domotica)
- Heeft een woning meer dan één bouwlaag? Maak het dan mogelijk de begane grond eenvoudig zodanig aan te passen dat daar ook een slaapruijme en badruimte te realiseren zijn.
- Kies een beukmaat van minimaal 5.70m. Een woning is dan beter levensloopgeschikt te ontwikkelen.
- Kies een beukmaat van minimaal 6m en een slaapkamer op de BG behoort tot de mogelijkheden.

Een voorbeeld: Trapliftprijzen

Voor een traplift met een bocht varieert de consumentenprijs tussen de €8.000 en €12.000 incl. BTW. In deze prijs is nog geen rekening gehouden met de jaarlijks terugkerende servicekosten (ca €180 - €260 p.j. (preventief en correctief onderhoud)(all-in ca €400,-), stroomkosten (ca 700kWh= € 170,-).

D.w.z. de totale trapliftkosten zijn:

(€8000,- +2 X €400,-) + €180,- + € 170,-= €12300,- voor 10 jaar.

Diverse Wmo (=gemeenten) rapporteren dat een traplift gemiddeld 3 jaar gebruikt wordt.

Uit: <http://www.telepathic.nl/ne/traplift.html>

5 Nawoord

Kwalitatief goed wonen vraagt meer dan voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit en een positief Welstandsadvies. De Woonadviescommissie heeft als doelstelling om de woningkwaliteit in Amersfoort te optimaliseren. Woningen die voldoen aan de aanvullende richtlijnen en aanbevelingen van de Woonadviescommissie zijn voor iedereen toegankelijk en klaar voor de toekomst. De inzet daarbij is dat ontwikkelaars, woningcorporaties en architecten de Richtlijnen 2015 zien als toegevoegde waarde en niet als drempel.

Nu hulp in huis aan zorgbehoevenden in rap tempo afneemt en meer zelfredzaamheid verwacht wordt van ouderen dragen gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties nog meer verantwoordelijkheid om levensloopgeschikte woningen te realiseren. Een levensloopgeschikte woning is in alle levensfasen leefbaar voor de bewoners. Of, is makkelijk aan te passen als de gezinssituatie verandert, de gezondheid achterblijft of een bewoner slecht ter been wordt. De gemeente Amersfoort heeft in de Woonvisie 2011-2020 het levensloopgeschikt bouwen hoog op de agenda gezet.

De WAC spreekt haar zorg uit dat de partijen die woningbouw ontwikkelen voor de laagste inkomens, mogelijk kleiner zullen gaan bouwen om de huren lager te kunnen houden. Kan de beoogde gebruikskwaliteit en een levensloopgeschikte woning voor diegenen met een kleinere beurs en genoodzaakt zijn te huren, dan nog wel gegarandeerd worden? Als een woning niet toekomstgericht ontwikkeld wordt, dan komen de kosten voor benodigde aanpassingen later bij de bewoners of de Wmo terecht. In het ergste scenario is een bewoner genoodzaakt te verhuizen. De vraag is dan: maar waar naar toe? Een toekomstgerichte woning ontlast de Wmo-middelen. Economische aspecten (de verkoop/verhuurbaarheid is groter als woningen gebruiksvriendelijker zijn) en welzijnsaspecten (de toekomstige uitgaven Wmo zijn lager als woningen slechts tegen lage kosten aan te passen zijn) worden eveneens door de deelnemers van de Woonadviescommissie in de kwaliteitstoetsing meegewogen. Goed advies vooraf voorkomt immers dure aanpassingen achteraf.

Ontwikkelaars, woningcorporaties en architecten krijgen door de gemeente gefaciliteerde en gefinancierde deskundige gebruikersadviezen. De Woonadviescommissie adviseert projectontwikkelaars en architecten tijdens het ontwerpproces. Voor toekomstige kopers en huurders ligt de meerwaarde van de Woonadviescommissie erin dat deze adviesraad de belangen van de bewoners op voorhand behartigt. Bewoners, woningcorporaties, makelaars en bewoners plukken uiteindelijk de vruchten van deze, op bewonerservaringen gebaseerde, adviezen. Dat resulteert in een hogere gebruikskwaliteit, betere prijs-kwaliteitverhouding en een optimaal en langdurig woongenot.

De adviezen van de Woonadviescommissie geven invulling aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid¹⁶. Door de kwaliteitstoetsing van de Woonadviescommissie onderscheidt de gemeente Amersfoort zich van andere gemeenten en profileert zich als belangenbehartiger en als deskundige op het gebied van woonwensen naar bewoners en naar toekomstige inwoners van onze stad.

Namens de leden van de Woonadviescommissie Amersfoort,

Marjon van de Wiel
Voorzitter Woonadviescommissie Amersfoort

¹⁶ Hoofdstuk 4 Woonvisie 2011-2020

Deze Richtlijnen voor de woningbouw en de woonomgeving zijn opgesteld door de Woonadviescommissie van de gemeente Amersfoort. De Richtlijnen 2015 zijn ter toetsing voorgelegd aan diverse gemeentelijke afdelingen, instanties op het gebied van wonen en belanghebbenden organisaties. We hebben getracht een zo volledig mogelijke document op te stellen dat ter ondersteuning dient aan ieder die woningbouw ontwikkelt in Amersfoort.

Wij danken iedereen die de Richtlijnen kritisch bekeken heeft en de Woonadviescommissie voorzien heeft van input en advies.

Gemeente Amersfoort

Afdeling Economie en Wonen, Welzijn en Onderwijs, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Verkeer, Stedelijk Beheer, Milieu, Vergunningen en het Wmo-loket.

Woningcorporaties

De Alliantie (afd. Projectmanagement en afd. Gebiedsontwikkeling), Omnia en Portaal.

Ontwikkelaars

BPD Amersfoort (voorheen Bouwfonds), 033 Wonen - Vathorstartijen, Lithos Bouw & Ontwikkeling Amersfoort

Diversen

Stichting Senioren Woonadvies

Leden van de Woonadviescommissie, Amersfoort

Aan de Richtlijnen 2015 liggen ten grondslag:

De "NEN 1814", "Toegankelijkheid voor gebouwen en buitenruimten", "Voetpaden voor iedereen", de "Richtlijnen Inrichting openbare Ruimte" (RIOR), het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW), de "WoonKwaliteitWijzer" van VACpunt Wonen, Woonkeur, de "Toekomstagenda Milieu (2014-2020)", "Handboek Toegankelijkheid" Sdu uitgevers en "Zicht op Ruimte" uitgeverij Silvur.

advies Woonadviescommissie

project / fase	:
aantal en typen woningen	:
tekeningnummers en datum	:
opdrachtgever	:
architect	:
datum advies	:
datum terugkoppeling	:

aanwezig tijdens Woonadviescommissiebijeenkomst:

Hendrika Dijkstra	secretaris gemeente Amersfoort
Marjon van de Wiel	voorzitter, interieurarchitect en adviseur huisvesting / gebruikskwaliteit
Bertien Young-van Leijen	notuliste, MKW secretariaatsservices
Jacqueline Jonk-den Daas	adviseur binnenklimaat, ergonomie, gebruikskwaliteit en levensloopgeschiktheid
Gijs Klomp	adviseur toegankelijkheid, Arbo, zorg en wonen
Frans Knevel	facilitair consultant en interim manager, ergonomie, logistiek
Rick Kraan	marketing consultant wonen
Lennard Meijerse	adviseur toegankelijkheid en gebruikskwaliteit
Gijs Sukel	volkshuisvester, projectmanager
Jan Terwiel	architect en adviseur gebruikskwaliteit
gast	
gast	

Enkele leden van de Woonadviescommissie hebben zitting in belangenverenigingen op het gebied van wonen en behartigen de belangen van de diverse gebruikersgroepen. De belangenverenigingen die vertegenwoordigd zijn in de WAC zijn de Werkgroep Toegankelijkheid (uit: GPPA gehandicapten- en patiëntenplatform Amersfoort, De WKW (werkgroep kwaliteit wonen) en de WGWO (werkgroep geschikt wonen voor ouderen)

De Woonadviescommissie adviseert rondom de gebruikskwaliteit van openbare gebouwen, woningen en de woonomgeving vanuit het oogpunt van toekomstige bewoners en gebruikers. Adviespunten hebben betrekking op flexibiliteit, levensloopgeschiktheid, gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, veiligheid, sociale veiligheid en duurzaamheid.

De Woonadviescommissie ziet uw terugkoppeling op dit advies graag tegemoet om na te kunnen gaan op welke manier de gegeven adviezen zijn verwerkt. Wij vragen u aan te geven op welke punten ons advies wél is verwerkt en op welke punten het advies niet is overgenomen. In het laatste geval vragen wij u een toelichting te geven. U kunt deze noteren in de daarvoor bestemde ruimte in onderstaand schema.

Mocht een of meer van onze adviezen een nadere toelichting wenselijk maken, bel of mail dan met de voorzitter Marjon Wiel 06 52109250 / m.wiel@casema.nl.

De Woonadviescommissie dankt de heer / mevrouw *naam* voor zijn / haar toelichting in de vergadering.

A. ALGEMENE INDRUK

1.1 Positief aan het plan vindt de WAC:

1.2 Aandachtspunten met betrekking tot dit plan:

beoordeling advies - samenvatting

mate waarin het plan voldoet aan de Richtlijnen voor woningbouw en woonomgeving 2015
eveneens worden plannen voor de openbare ruimte en openbare gebouwen getoetst
(de aanbevelingen uit de Richtlijnen zijn niet in deze beoordeling meegewogen)

		toelichting Richtlijnen	voldoet geheel	voldoet gedeeltelijk	voldoet niet	n.v.t.
B.	WOONOMGEVING Richtlijnen hoofdstuk 2	hoofdstuk				
	(sociale) veiligheid	2.1	V	▲	X	O
	toegankelijkheid O.R.	2.2	V	▲	X	O
	duurzaamheid	2.3	V	▲	X	O
	groen	2.4	V	▲	X	O
C.	WOONGEBOUW Richtlijnen hoofdstuk 3	hoofdstuk				
	(sociale) veiligheid	3.1	V	▲	X	O
	toegankelijkheid	3.2	V	▲	X	O
	lift	3.2.1	V	▲	X	O
	gebruikskwaliteit	3.3	V	▲	X	O
	parkeergarage	3.4	V	▲	X	O
D.	WONING Richtlijnen hoofdstuk 4	hoofdstuk				
	(sociale) veiligheid	4.1	V	▲	X	O
	flexibiliteit	4.2	V	▲	X	O
	toegankelijkheid	4.3	V	▲	X	O
	toilet	4.3.1	V	▲	X	O
	badkamer	4.3.2	V	▲	X	O
	gebruikskwaliteit alg.	4.4	V	▲	X	O
	woonkamer	4.4.1	V	▲	X	O
	slaapkamer	4.4.2	V	▲	X	O
	keuken	4.4.3	V	▲	X	O
	berging	4.4.4	V	▲	X	O
	buitenruimte	4.4.5	V	▲	X	O
	parkeren	4.4.6	V	▲	X	O
	duurzaamheid	4.5	V	▲	X	O
	levensloopgeschiktheid	4.6	V	▲	X	O

In te vullen door de Woonadviescommissie na terugkoppeling door de woningcorporatie, ontwikkelaar, architect.

aantal getoetste woningen / type project	00			
totaal aantal adviezen gegeven	00			
totaal aantal adviezen, na terugkoppeling, overgenomen	00			
het plan is getoetst op	00	punten		
het plan voldoet <u>geheel</u> aan de Richtlijnen 2015 op	00	punten		
het plan voldoet <u>gedeeltelijk</u> aan de Richtlijnen 2015 op	00	punten		
het plan voldoet <u>niet</u> aan de Richtlijnen 2015 op	00	punten		

In te vullen door de Woonadviescommissie
belangrijkste reden om advies van de WAC wel / niet over te nemen:

Bijlage: toelichting en aanbevelingen

	<i>toelichting door WAC</i>		<i>terugkoppeling door ontwikkelaar, corporatie, architect</i>
--	-----------------------------	--	--

De adviezen zijn zo compact en zorgvuldig mogelijk geformuleerd.
Een precisering vindt u in het overeenkomende hoofdstuk in de meegestuurde 'Richtlijnen 2015'.

WOONOMGEVING / openbare ruimte

2.1 sociale veiligheid

terugkoppeling

2.2 toegankelijkheid

terugkoppeling

2.3 duurzaamheid

terugkoppeling

2.4 groen

terugkoppeling

WOONGEBOUW / openbaar gebouw

3.1 sociale veiligheid

terugkoppeling

3.2 toegankelijkheid

terugkoppeling

3.2.1 lift

terugkoppeling

3.3 gebruikskwaliteit

terugkoppeling

3.4 parkeergarage

terugkoppeling

WONING

4.1 sociale veiligheid

terugkoppeling

4.2 flexibiliteit

terugkoppeling

4.3 toegankelijkheid

terugkoppeling

4.3.1 toilet

terugkoppeling

4.3.2 badkamer

terugkoppeling

4.4 gebruikskwaliteit

terugkoppeling

4.4.1 woonkamer

terugkoppeling

4.4.2 slaapkamer

terugkoppeling

4.4.3 keuken

terugkoppeling

4.4.4 berging

terugkoppeling

4.4.5 buitenruimte

terugkoppeling

4.4.6 parkeren

terugkoppeling

4.5 duurzaamheid

terugkoppeling

4.6 levensloopgeschiktheid

terugkoppeling

Wij zien uw schriftelijke terugkoppeling graag, binnen 30 dagen na ontvangst van dit advies, tegemoet.

U kunt deze sturen aan de secretaris van de Woonadviescommissie:

wac@amersfoort.nl

Met vriendelijke groet,
Mede namens de voorzitter van de Woonadviescommissie, Marjon van de Wiel

Hendrika Dijkstra
secretaris