

## OPMERKINGEN



## PROGRAMMA VAN EISEN 2020

## INLEIDING

Dit 'Programma van Eisen' betreft randvoorwaarden waar ontwikkelende en ontwerpende partijen, verkoper en een ieder die betrokken is bij de totstandkoming van grondgebonden woningen (egw) en appartementen (mgw) als beleggingsobject aan gebonden zijn.

In dit programma van eisen zijn de prestatie- en kwaliteitsnormen opgenomen waar onze projecten aan dienen te voldoen.

Voor zover een project afwijkt van dit programma van eisen en Syntus Achmea kan zich vinden in die afwijkingen, dan zullen de betrokken partijen een afwijkingenlijst overeenkomen als onderdeel van de overeenkomst.

## 1 ALGEMEEN

## Randvoorwaarden, richtlijnen en aan te leveren documenten

1. Alle meest recente NEN-normen en NPR-richtlijnen
2. Politie keurmerk "veilig wonen" op planniveau, ontwerpvoets op basis van PKVW, afwijkingen enkel na goedkeuring Syntus Achmea.
3. Afwijkingenlijst. Verkoper stelt, indien nodig, een afwijkingenlijst op van het project ten opzichte van dit PvE.
4. Besluit omgevingsvergunning, bouwbesluittoets, vigerende energieprestatie berekening.
5. (STABU-)bestek, bestektekeningen (schaal 1:100), bouwkundige detaillering (1:10) en een plattegrond per woningtype met daarin alle installatiepunten aangegeven (schaal 1:50).
6. Maken en leveren van de Bouwbesluit toets, energieprestatie berekening, berekening bruto vloeroppervlakte (BVO), gebruiksoppervlakte (GO), verhuurbare oppervlakte (VO), verblijfsruimte (VR), verblijfsgebied (VG) en berekening terrein oppervlakte (T.O.) volgens de NEN 2580. Van de gebruiksoppervlakte (GO) wordt een meetcertificaat volgens NEN 2580 aangeleverd.
7. Alle aansluitkosten van huisaansluitingen EOI (warmte en koude) (stads)verwarming, water, elektra, CAI, glasvezel/telefoon, riolering schoon- en vuilwater zijn voor rekening van de verkoper, de aanvraag en coördinatie ligt bij de verkoper, het energieverbruik tot en met de oplevering is voor rekening van de verkoper. Glasvezel indien beschikbaar.
8. Leveringsovereenkomsten van de huisaansluitingen worden gesloten tussen leverancier en huurder.
9. Minimaal drie maanden voor de totale oplevering van het project moet er een modelwoning klaar zijn, inclusief werkende installaties, welke tevens gaat dienen als modelwoning voor onze toekomstige bewoners. De modelwoning wordt aangewezen door opdrachtgever/directie. Tijden van bezichtiging moeten in redelijk overleg met aannemer worden geregeld en minimaal een maal per twee weken. Daarnaast moet de toegankelijkheid in alle redelijkheid geregeld zijn voor de doelgroep.

## (12) Grondwerk

## Verwerken van grond en zand

Aanvullingen groter dan 300 mm zand, de aanvulling aanbrengen in lagen van maximaal 300 mm dikte en per laag voldoende te verdichten volgens opgave adviseur grondmechanica.

Indien er een kruipruimte aanwezig is deze voorzien van een blijvende bodemafluiting van 100 mm dik, schoon zand.

Onder bestrating aanvullen met 200 mm straatzand, machinaal verdichten, blijvende laagdikte 200 mm.

De tuinen en groenvoorzieningen dienen met uitkomende grond te worden aangevuld. Deze dient vrij van puin tot een diepte van 500 mm onder het maaiveld te zijn.

De tuinen moeten voor oplevering van het gebouw minimaal 500 mm diep worden omgezet en onder 2% afschot afwaterend van de gevel naar de openbare bestrating worden geëgaliseerd.

#### (14) BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

##### Eisen en uitvoering algemeen

Bij samendrukbare grond de riolering bij gevelaansluitingen te voorzien van polderexpansiestukken.

##### Drainering

Onder de beganegrond vloer en op het perceel dient een drainage te worden aangelegd, tenzij in het grondonderzoek wordt aangetoond, dat een drainage in kruipruimte en/of het perceel niet noodzakelijk is om verzekerd te zijn van een droge kruipruimte. De drainage kan noodzakelijk zijn voor zowel grondwater als oppervlaktewater. Ter controle dient de drainage voorzien te zijn van gemakkelijk bereikbaar en duidelijk gemarkeerde doorspoelputten. Bij de uiteinden van de drainage (nabij de kopgevels), pvc controle putten te plaatsen afmetingen 300 x 300 mm

##### Riolering

De buitenriolering en hemelwaterafvoeren minus maaiveld moeten vanaf de fundering d.m.v. polderstuk worden aangesloten.

Bestrating terrein, Brandgangen, achterpaden voorzien van een aangesloten rioleringssysteem met voldoende putten.

Putafdekkingen moeten met de aansluitende op afschot liggende wegverhardingen 5-10 mm lager liggen.

Alle dakvlakken van woningen, elk afzonderlijk dakvlak en elk luifelelement dient aangesloten te worden op de riolering c.q. Wadi.

Tevens dienen alle funderingsvakken met leidingen via de kruipruimte bereikbaar te zijn. Dit kan bereikt worden door sparingen toe te passen van minimaal 700 mm \* 500 mm.

#### (15) TERREINVERHARDING

##### Eisen en uitvoering algemeen

Tenzij anders aangegeven, wordt bestrating volledig uitgevoerd (geen staptiegels of dergelijke).

##### Verharding

De in de bestrating opgenomen boomplant gaten, indien van toepassing, afwerken met prefab boomkransen. De minimale afstand van de bomen tot aan de voorgevel is 10 m.

Het bij de woningen behorende parkeerterrein e/o toegangsweg uitvoeren in betonstraatstenen. Afmetingen 105 x 80 x 213. De parkeervakken bij de woningen uitvoeren als halfverharding.

Onder het parkeerterrein een laag gebroken puin van 300 mm en 300 mm blijvend verdicht straatzand. De breedte van de parkeervakken 2,5 m1.

De belijning tussen de parkeervakken bestraten met witte betonstenen en de parkeervakken uitgevoerd in antracietkleur en genummerd.