

Programma van eisen voor uw eigen woning

De eisen die in een zogenaamd programma van eisen worden opgenomen bestaan grofweg uit drie soorten:

1. Functionele & ruimtelijke eisen
2. Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning
3. Technische eisen

Voor uw woning zult u zich in eerste instantie voornamelijk bezig houden met een functioneel programma van eisen. Prettig wonen ervaart u grotendeels door uw beleving in de woning. Dit betekent dat u een overzicht maakt van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn en hun de functies.

Het tweede onderdeel bestaat uit eisen en/of wensen die meer het uiterlijk van uw woning beschrijven. In het laatste gedeelte kunt u technische eisen die u aan u woning stelt vastleggen. U zult overigens merken dat andere partijen door bestaande regelgeving en overige voorwaarden ook eisen aan u opleggen. Laat u hierdoor niet verrassen en ga na of en hoe het stedenbouwkundig plan, gemeentelijke bouwverordeningen, eisen aan beeldkwaliteit, etc. uw plannen beïnvloeden.

1. Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Stap 1: Analyse van uw huidige woonsituatie

Stap 2: Aanpassen naar uw gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor bijgaande tabel. Het kan handig zijn om eerst een analyse van uw huidige woonsituatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen hierop voor uw toekomstige woning gewenst zijn. Bij de tabel worden een aantal overwegingen en aandachtspunten die behulpzaam kunnen zijn bij het opstellen van het functionele en ruimtelijk programma van eisen.

In de tabel geeft u aan welke ruimte op welke verdieping moet komen. Deze ruimtelijke eisen hebben gevolg voor de indeling van uw woning. Er zijn goede redenen om niet klakkeloos van de gebruikelijke situatie uit te gaan. Mensen die minder goed ter been zijn, stellen bijvoorbeeld als ruimtelijke eis dat de woning gelijkvloers moet worden. Als uw woning in een smalle (donkere) straat komt met bebouwing aan de overzijde is het een overweging om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren maar op een verdieping. Zo heeft u meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers.

2. Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

De materialen waarmee een woning wordt gebouwd zijn sterk van invloed op het beeld en de stijl van de woning, zowel aan de binnen- als buitenkant. De in het zicht komende materialen waarmee uw woning aan de binnenzijde wordt afgewerkt, worden vaak als laatste aangebracht en zijn daarmee vaak minder van invloed op de vorm en indeling van uw woning. Hoewel materiaalafwerkingen dus geen eerste vereiste zijn om met het ontwerp van uw woning te kunnen starten, is het geen slecht idee om daar nu al over na te denken, zeker als het duurdere afwerkingen betreft die toch een aanzienlijk deel van uw budget gebruiken.

Het materiaalgebruik van de buitenkant van uw woning, de gevels en daken, kunnen heel bepalend zijn voor de stijl van de woning. Met name de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak zijn hierop van invloed. Het is dan ook zinvol om ideeën, wensen of zelfs harde eisen op dit gebied vast te leggen. Materiaaleisen maar met name eisen aan vorm en stijl van de woning zijn soms moeilijk in schrift te vatten. Een plaatje zegt dan vaak meer dan 1000 woorden. Het kan dan ook heel handig zijn om een collage met plaatjes, tekeningen en/of foto's te maken die een vertaling van uw eisen vormen. De eisen die u op dit vlak aan uw woning kunt stellen, worden vaak beperkt door de bebouwingsmogelijkheden van uw kavel. Doorgaans zijn beperkingen opgelegd aan het volume van de woning, de plaats op de kavel en soms ook aan het materiaalgebruik.

3. Technisch programma van eisen

In het technisch programma van eisen worden de technische prestaties vastgelegd waaraan een woning moet voldoen. Sowieso moet elke woning die nieuw wordt gebouwd (of grondig wordt gerenoveerd) voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Uw architect is bekend met het Bouwbesluit en weet hoe hij de eisen die hierin staan in het ontwerp voor uw woning moet toepassen. De eisen die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimumeisen. Er zijn redenen om aanvullende eisen aan de prestaties van uw woning te stellen.

Hieronder wordt een (overigens niet volledig) overzicht gegeven van veelvuldig voorkomende aanvullende maatregelen en de bijkomende voordelen die u voor uw woning kunt toepassen. Het komt tegenwoordig ook steeds vaker voor dat gemeenten eisen dat alle nieuwbouwwoningen, dus ook de woningen in particulier opdrachtgeverschap, in hun gemeente aan een of meerdere eisenpakketten moeten voldoen.

Aanvullende technische programma's van eisen

	Omschrijving	Voordelen
Veiligheid		
Politiekeurmerk	Pakket van maatregelen dat gericht is op de preventie van inbraak in uw woning.	Sommige verzekeraars geven korting op de premies voor inboedelpolissen als uw woning officieel gecertificeerd is. Ook kan het de waarde van uw woning ten goede komen.
Alarminstallatie		
Bruikbaarheid		
WoonKeur	Het WoonKeur stelt aanvullende eisen voor de woonomgeving (voor zover onder directe invloed van de opdrachtgever), het woongebouw en de woning	<p>Woningen die aan het WoonKeur voldoen, hebben een goede gebruikskwaliteit en moeten zodanig flexibel zijn dat een woning door verschillende typen huishoudens bewoond kan worden en/of relatief eenvoudig op een nieuwe situatie afgestemd kan worden. Het Politiekeurmerk kan als aanvullend pakket veiligheid onderdeel uitmaken van het WoonKeur.</p> <p>NB: Het WoonKeur is een certificatie die met name is ontwikkeld als kwaliteitswaarborg voor consumenten die hun woning van een professionele opdrachtgever (projectontwikkelaars) kopen. De eisen van het WoonKeur kunnen echter als zeer dwingend worden ervaren en beperken de ontwerpmogelijkheden voor uw woning. Bovendien is certificering niet goedkoop. Het is dan ook een overweging om wél zoveel mogelijk rekening te houden met de eisen die het WoonKeur stelt maar niet tot een daadwerkelijke keuring over te gaan. U bent immers zelf opdrachtgever en weet waar u zelf voor kiest.</p>
Energiezuinigheid en milieu		
(Standaard) Maatregelen Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen	Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en is daarmee een onderdeel van de kwaliteit van deze gebouwde omgeving. Het pakket bevat suggesties voor maatregelen op het gebied van energie, binnenmilieu, materialen, omgevings-milieu en water	Behalve dat uw woning is gebouwd met zo min mogelijk schade voor het milieu kunnen de (extra) investeringen vaak worden terugverdiend omdat u tijdens het gebruik van uw woning lagere energiekosten heeft en minder kosten aan onderhoud heeft.

Overwegingen en aandachtspunten bij het functionele en ruimtelijk programma van eisen.

Hoe ziet de **gezinssamenstelling** er nu en in de toekomst uit? En dat kan verder gaan dan eventuele kinderen die nog op komst zijn. Is uw woning levensloop bestendig en kunt u er tot op hoge leeftijd blijven wonen?

De **halpartij**. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Ook kunt u een vide overwegen. Misschien wilt u een aparte garderobe.

De **woonkamer**. Allereerst is het belangrijk om te kijken naar de gewenste afmetingen van de kamer en na te gaan of u deze tuin- of straatgericht (of allebei) wilt. De lichtinval kan ook meewegen in de ligging van de woonkamer. Ook kunt u al nadenken over de vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor een aparte tv- of leeskamer.

De **keuken**. Wilt u de keuken combineren met de woonkamer en maakt u een open keuken? Of heeft u keuken en woonkamer toch liever gescheiden. Dient er nog ruimte te zijn voor een kookeiland of moet er nog een tafel geplaatst kunnen worden?

De **bijkeuken**. Hierbij is het belangrijk om te kijken of u deze in de buurt van de keuken wilt en voor hoeveel apparatuur (bijvoorbeeld ook voor was- en droogtrommel) er hier ruimte moet zijn.

De **slaapkamers**. Uiteraard is het hierbij belangrijk om naar de afmetingen en het aantal te kijken. Voldoende kastruimte is van belang, een mogelijkheid is om een aparte inloopkast te maken, maar ook of u bijvoorbeeld nog een tv of een werkplek wilt maken. Wilt u een slaapkamer op de begane grond of de mogelijkheid om dat in de toekomst te doen? Wellicht wilt u vanuit één van deze kamers rechtstreeks de badkamer kunnen bereiken.

De **badkamer**. U kunt alvast nadenken over de creatieve indeling hiervan. Wilt u één of twee wastafels en is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna?

Werkkamer of hobbyruimte. Wilt u deze op de begane grond of op de verdieping en hoe groot moet deze zijn? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn (bijvoorbeeld de hal of woonkamer)?

Bergruimte. Spullen met afwijkende afmetingen nemen soms veel ruimte in beslag. En spullen die u elke week nodig heeft, moeten beter bereikbaar zijn dan dingen die u één keer per jaar gebruikt. Denkt u eens na hoe de bergruimte(s) hierop afgestemd moeten worden.

De **garage**. Wilt u een enkele of dubbele garage? Heeft u een voorkeur voor een bepaald type garagedeur? Houdt u er wel rekening mee dat garages niet meetellen in de verplichte parkeernorm van de gemeente Almere. En moet er een aparte berging voor de fietsen komen? Ook kunt u nog een carport overwegen.

Moeten er **bijzondere** of **extra** ruimtes aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld: een aparte wasruimte, een extra doucheruimte, fitnessruimte of een separaat toilet.

Wilt u een overdekte entree, een schoorsteenkanaal, een balkon, loggia en/of dakkapel? Misschien heeft u ook al bepaalde wensen ten aanzien van het terras en de tuin. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan de terrasdeuren, schuifpui, een veranda, hekwerk en poort langs de straat enz.

Mogelijk kunt u ook de bovenstaande punten alvast meenemen in uw overwegingen. Zijn er functies of ruimtes te combineren of juist niet. En denkt u na over functies die u niet ziet maar die wél aanwezig moeten zijn zoals bijvoorbeeld internet- en tv-aansluitingen in de verschillende kamers.