

Antwoorden Lieven de Key op vragen van Arcade over het Programma van Eisen (PvE) Nieuwbouw Lieven de Key, behorende bij het adviestraject PvE Nieuwbouw 2021/2022

17 februari 2022

Algemeen

1. *Indrukwekkend hoe dit op papier staat. We nemen aan dit ook naar de Webtool vertaald wordt.*

Nog niet, daar wordt nog naar gekeken. Het PvE Nieuwbouw wordt verspreid over meerdere (externe) partijen (ontwikkelaars en bouwers). Dat maakt de webtool waarschijnlijk minder geschikt.

2. *Jammer dat het alleen nog maar eisen aan jongeren- en studentenwoningen betreft. Wordt er helemaal niet meer gebouwd of deelgenomen aan wat anderen bouwen voor huurders van boven de 32 jaar/gezinnen?*

Het PvE Nieuwbouw sluit aan op de Product Marktcombinaties (PMC's) die zijn vastgesteld in de portefeuillestrategie. Daarop aanvullend: het betreft een standaard PvE dat per project wordt vertaald naar een project specifiek document.

3. *Stel dat over 10 jaar of 20 jaar er veel teveel kleine eenheden voor de starters zijn, zijn deze woningen dan ook makkelijk om te bouwen voor bv ouderen, (grote) gezinnen, omdat voor ouderenwoningen heel andere eisen gelden? Hoe zorgt De Key voor toekomstbestendigheid?*

Zoals ook benoemt onder vraag 2 het is een standaard PvE en dient als basis voor elk project. Elk project heeft vervolgens weer zijn eigen kaders die ingevuld worden. De toekomstbestendigheid zit er vooral nu in dat de PMC's gecombineerd kunnen worden. De uitwerking daarvan zit niet in het PvE. Dat zou eventueel kunnen in de toekomst – wanneer het aan de orde is.

4. *Alle woningen gaan er hetzelfde uitzien, weinig ruimte om af te wijken. Deze uniformiteit is wel heel beangstigend. Vraag is: wat is de ruimte om hierin nog creatief te kunnen bouwen/plannen?*

Zoals in de PMC's is te zien ligt de omvang inderdaad rond <40 m², dit is vanwege de koers van Lieven de Key. Maar per project is het altijd zo dat er per ontwerp een oriëntatie plaatsvindt en een verbijzondering: hoe is de ligging van het gebouw, waar komen de ramen en deuren, etcetera. In het ontwerpproces wordt hier richting aangegeven. Per complex zie je daarvoor vaak grote verschillen, binnen een complex zie je veel eenheid in plattegronden van de woningen.

5. *Bij nieuwbouw altijd zorgen voor een touch van een kunstenaar. lijkt ons goed dat er altijd gekeken wordt naar mogelijkheden om nieuwbouw te verfraaien en uit te werken met kunstenaars: bv uit de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. NB. Arcade heeft in het overleg met Lieven de Key toegelicht dat kunst ook kan zitten in de materiaal keuze. De architect houdt rekening met de kleurkeuze en lichtinval etcetera. Arcade bedoelt een plek op het dak, of een muurschildering, of vanuit de Amsterdamse school gedachte.*

Goed idee, altijd van belang om hier aandacht aan te besteden. We vonden dit in eerste instantie niet in het PvE thuishoren; in een PvE regelen we een basiskwaliteit (dus wat we minimaal terug willen zien in een complex) van een ruimte en de techniek. Niet (per se) de esthetische kwaliteiten. In een ontwerpsteam is hier uiteraard altijd aandacht voor als het project specifiek gemaakt wordt. Dat is de fase waarin er samen met een architect naar het ontwerp gekeken wordt en zowel technische als esthetische oplossingen worden gezocht. Na de mondelinge



toelichting van Arcade, kunnen we ons wel voorstellen dat er iets opnemen in het PVE waarmee we het faciliteren en de mogelijkheid bieden. We nemen deze suggestie van Arcade mee in het definitief maken van het PvE Nieuwbouw.

6. *Betrekken buurt en buurtwensen bij nieuwbouw: bv energietransitie, leefbaarheid, verkeer, etc. Hoe valt sociale cohesie te creëren zonder de buurt er bij te betrekken en zonder rekening te houden met de gevoelens in een buurt rond dit soort projecten: bv in Slotervaart worden in een betrekkelijk kleine wijk meer dan 2500 plekken voor studenten/starters en statushouders gerealiseerd: volgens buurtbewoners is dat teveel voor een goede sociale cohesie. Ook wijk-energietransitieprojecten zijn een goed voorbeeld om daar zoveel mogelijk bij aan te sluiten.*

Het betrekken van buurtbewoners en andere partijen met belangen is onderdeel van goed projectmanagement/acquisitiemanagement, ook in samenwerking met de gemeente. Dit valt buiten de scope van het PvE Nieuwbouw. Ter verduidelijking: als een ontwikkelaar in een buurt iets gaat bouwen dan is deze verplicht om omwonenden, stakeholders etcera te raadplegen.

7. *Bij veel bestaande studenten/starters projecten is er sprake van sociale ontmoetings/creatieve ruimtes/fitness: bv op De Rode kruislaan in Diemen wordt net een prachtige ontmoetingsruimte gerealiseerd op voorstel van de RXL-bewonerscommissie. Hoe kun je communities creëren zonder ontmoetingsruimten, sociale voorwaarden? Dat moet volgens Arcade standaard in elk nieuwbouwproject (voor starters) zijn opgenomen.*

Terechte opmerking van Arcade: het is ook continue de gedachte geweest dat we aan de voorkant een ruimte opnemen in het complex voor ontmoeting etcetera, Dit staat ook in de portefeuillestrategie Van Lieven de Key genoemd en staat nu niet duidelijk verwoord in het PvE. We zullen dit onderdeel in de definitieve versie verder verduidelijken.

8. *Soberheid, efficiëntie, toekomstbestendig*

- *De eisen van sober/efficiënt/duurzaam zijn weinig concreet, op termen als afzetbaar en makkelijk om te vormen na. Er zijn genoeg complexen van de Key van de afgelopen 30 jaar waar nieuwbouw niet in alles leverde wat er verwacht/beloofd was. Verschillende BC-s (BC Fiep, **Overschiestraat**) hebben al voorgesteld: kom eens bij ons kijken om lessen te kunnen trekken uit goed bedoelde bouw-uitvoeringen. Dan gaat het bv om glazen wassen (glazenwasserslift die niet gebruikt wordt), ongedierte wat aangetrokken wordt door houten panelen langs de muren, anti slip vloeren die daardoor extra vuil worden, etc. zij geven graag een rondleiding.*

We maken graag van de uitnodiging gebruik. Het PvE is een 'levend' document dat we met enige regelmaat actualiseren naar aanleiding van dit soort feedback. Het is de bedoeling dat het PvE makkelijker aan te passen is, makkelijker te evalueren is en wijzigingen in de bijlagen kunnen worden aangepast aan de wensen uit de praktijk.

Het complex waar BC Fiep woont is gebouwd door de Principaal, maar destijds in opdracht van en volgens het PvE Nieuwbouw van Far West en niet van De Key destijds. Neemt niet weg dat er geleerd kan worden van de bouwuitvoering, helemaal als het gaat om beheer van een complex.

- *Aanvullende opmerking BC Zuiderzeeweg: Ongediertebestrijder (PTP) gaf aan dat afwerking van buizen etc hier erg belangrijk is. Ik weet niet hoe het bij andere complexen zit, maar hier zijn nogal grote gaten waar dit niet nodig is waardoor de muizen heel makkelijk naar binnen kunnen (bijv keukenkastje).*

Dit is een complex specifieke klacht. Als het om de PvE gaat: bij de aanleg van buizen wordt gewerkt conform de eisen, zodoende staat dit niet specifiek benoemt in de PvE zelf.

- *In zijn algemeenheid willen wij graag de term toekomstbestendig zo concreet mogelijk uitgewerkt hebben: vanuit energietransitie, leefbaarheid, soorten woningen, wijkplannen etc.*



Uit de inleiding van document “Standaard Programma van eisen nieuwbouw” staan deze termen opgenomen. In de tekst wordt wel geschermd met toekomstbestendig, leefbaarheid, maar zijn dat woorden en hoe wordt dit waargemaakt? Wat valt daaronder?

In het PvE staat niet geconcretiseerd dat veel zaken in andere verordeningen zitten. De basis voor ons PvE Nieuwbouw zijn altijd de bestaande verordeningen/geldende bouwbesluiten. De tekst van de algemene inleiding van het PvE geeft de hoofdlijn aan. Deze is verder geconcretiseerd in de artikelen van het PvE. Voorbeelden daarvan zijn onder andere de voorgeschreven isolatiewaardes, daken geschikt voor PV-panelen, ICT-voorbereiding in de woningen en technische ruimtes, LED-verlichting, etc.

In de doelstellingen van De Key staat het terugdringen van parkeergarages: zou dat niet in de eisen aan garages zichtbaar moeten zijn: bv A) zo weinig mogelijk garages, dus kijk of dat wel nodig is; B) werk samen met andere nieuwbouw en gemeente in wel/niet en waar een garage; C) neem concreet stelling, bv garageplekken voor hooguit 1 op de 10 bewoners; D) Amsterdam wil veel minder auto's op straat/in de stad en bevordert deels het bouwen van parkeergarages en weigert parkeervergunningen op straat bij nieuwbouw. Terwijl bewoners parkeergarages veel te duur vinden: wat zou pleiten om bij elk nieuwbouwproject auto-delen uitgebreid onder de aandacht te brengen. Kortom genoeg dilemma's.

Op hoofdlijnen zijn we het eens hiermee. Echter zijn dit vaak eisen die door de gemeente (via bestemmingsplan of omgevingsvergunning) worden opgelegd op nieuwbouwlocaties.

9. *In de toelichting wordt gesteld dat de eisen van duurzaamheid continu veranderen, maar daar komt vrij weinig van terug in de uitwerkingen. Bijvoorbeeld standaard zonnepanelen? In de technische PvE wel, maar in de andere stukken nauwelijks. Hoe worden de duurzaamheid en circulariteit gewaarborgd, hoe wordt daarop gestuurd? Bv ook FSC-keurmerk(hout) eisen: hoe wordt dat gecontroleerd, gewaarborgd?*

Aanvullende vraag: Hoe zit het met duurzaamheid in het algemeen

De tekst in de toelichting heeft betrekking op de ontwikkeling van het 'oude' PvE uit 2016 naar heden. Het klopt dat in het PvE maar beperkt aanvullende eisen staan ten aanzien van verduurzaming. We volgen daarin de landelijke en lokale regelgeving. Op dit moment is dat BENG. Als Lieven de Key haar energietransitie visie heeft vastgesteld (naar verwachting mei/juni 2022) actualiseren we daarop het PvE Nieuwbouw. Vervolgens vindt er een vertaling plaats naar projecten.

- *Aanvullende vraag van !Woon: zijn zonnepanelen niet verplicht vanuit het bouwbesluit? Een WKO staat wel genoemd als basiseis, maar zonnepanelen en / boiler niet.*

Nee, zonnepanelen zijn geen voorgeschreven systeem. Er zit een verschil in verbeterprojecten en nieuwbouw. Bij verbeteringsprojecten hebben we verplichtingen met betrekking tot de toepassing van hernieuwbare energie. Bij de nieuwbouw zijn die normen anders geformuleerd (namelijk zoals opgenomen in het Bouwbesluit). De vigerende norm is de BENG norm. Het PvE nieuwbouw is gericht op de BENG normen. Per project is het bepalend hoe gasloos opgelost wordt. All electric kan zijn: zonnepanelen en warmtepomp. In een ander gebied kan het aansluiting op een bestaand warmtenet zijn. Bij Nieuwbouw wordt gekeken wat er passend is voor dit complex op die plek.

10. *Meerdere eisen hebben het over Keyless locks bij SSF, ik stel voor dat ze hier komen kijken naar hoe het loopt. Het is hier het ene na het andere probleem, van missende/incorrecte toegangscode's in de app, tot herregistraties na app updates en deuren die niet open/dicht kunnen voor lange periodes (een uur bijv)*

Bij de actualisatie van het PVE Nieuwbouw is dit in de gesprekken niet naar voren gekomen. De bedoeling van Keyless is om het voor bewoners makkelijker te maken. We weten dat er ook veel voordelen zijn, maar horen nu deze klachten. We zullen deze meldingen intern meenemen.

11. *06-03-B-b/e: Hoe ga je stankoverlast van de schrobut / afvoeren zijn algemeen voorkomen?*

Praktisch ga je stankoverlast tegen door er een liter water in te gooien als het stinkt. Daardoor wordt het waterslot weer gevuld. En als het een structureel probleem is een pvc speciedeksel erin te doen. Dit betreft een beheer kwestie en niet een onderdeel voor in het PvE.

12. 12-02-B-b/e lijkt te suggereren dat onzelfstandige units geen wasbak krijgen?

Dit is niet de strekking van dit artikel. Zie de bijlage met PMC-specifieke eisen waarin de wastafel wel staat opgenomen.. Deze eis richt zich meer op technische voorbereiding op de situatie waarin in de toekomst onzelfstandige woningen worden samengevoegd tot een zelfstandige woningen.

13. 17-07-B-cw: waarom wordt er een wisselschakelaar toegepast voor de droger? Is het niet handiger om een extra groep aan te leggen zodat wasmachine en droger tegelijkertijd kunnen worden gebruikt?

Dit is een kosten/baten afweging. Onze doelgroep zijn enkele of kleine huishoudens, gelijktijdig gebruik van een wasmachine en droger komt in de praktijk niet veel voor.

14. 17-10-B-cw: ook een loze leiding naar de woonkamer? Of een extra LAN kabel naar logische plek in de woonkamer voor een PC/game apparaat/SmartTV?

Nee. Dit doen wij niet. Er wordt één UTP en/of Coax invoer van de woning meterkast naar de woonkamer aangelegd. De gekozen plek is daar waar verwacht wordt dat de TV zal staan.

- *Aandachtspunt norm aantallen wcd's.*

Dit heeft onze aandacht inderdaad en hebben we als volgt opgelost. In de huidige NEN1010 zijn de norm aantallen voor armaturen en wandcontactdoos (wcd's) vervallen. Om hier toch handvatten aan te geven verwijzen we in het PvE naar een bijlage van een oudere versie van de NEN1010, de NPR5310 blad 51. Zie TPVE NB 70.02.06.

70.02.06 Aantal wandcontactdozen uitvoeren volgens NEN 1010 en de NPR 5310 blad 51 (uitvoering Normaal). Aantal en positie van de wandcontactdozen en schakelaars op tekening aangeven. Minimaal 12 dubbele wandcontactdozen voor een éenkamerwoning, minimaal 14 dubbele wandcontactdozen voor een meerkamerwoning. Slaapkamers altijd voorzien van 2 dubbele wandcontactdozen.

B

Specifiek

15. Loze leidingen voor camera's worden weggehaald. Gaat De Key niet meer aan cameratoezicht doen? Indien wel, hoe dan?

Binnen het projectteam wordt de afweging gemaakt of cameratoezicht nodig is (op aangeven van onze collega's van Wonen). Indien wel dan worden ze direct aangelegd op de juiste plek. Indien niet, dan stelt het PvE dat er wordt voorzien in de doorvoer door constructieve scheidingen die brandveilig zijn afgedicht. Onze ervaring is dat loze leidingen meestal maar beperkt bruikbaar zijn (trekkoorden kapot, net niet op de goede plek, etcetera).

16. Waarom moeten alle ruimtes met installaties in hallen, gangen, kasten internettoegang hebben? Maakt dat het niet aftapbaar en hackgevoelig? Hoe wordt dat dan beveiligd?

Dit betreft afgesloten ruimtes met maar beperkte toegang. Het betreft losse IP-adressen richting patchkast. Het wordt zo afgeschermd dat we er de voordelen van hebben en niet de nadelen. Het is een praktische noodzaak om internettoegang te hebben, met oog op een modern gebouw beheer systeem, van afstand essentiële gegevens monitoren en daar gaan we ervaring mee opdoen.

17. Bedden in slaapkamer (bijlage 1b), worden ze standaard geplaatst? Of gaat het om de opstelplaats van de bedden?

Het betreft de opstelplaats.



18. *Heeft punt 7 te maken met Short Stay? Algemeen: valt short stay ook onder deze PMC-s eisen?*

SSF valt wel onder het PvE (gelijk aan PMC A).

19. *Bijlage 2 Technische PvE: Is B de basiseis die standaard moet worden uitgevoerd. Of is het een basiseis als er voor wordt gekozen? Bijvoorbeeld: WKO en stadswarmte zijn beide B, maar allebei uitvoeren elk project lijkt Arcade overtrokken.*

Vanuit dit standaard PvE wordt er altijd een project specifiek PvE gemaakt waar een keuze in gemaakt wordt uit de basiseisen. In dit voorbeeld is de verwarmingsinstallatie afhankelijk van de beschikbare warmte-oplossing in de desbetreffende wijk (of een WKO of aansluiting op een warmtenet). B is een basiseis, d.w.z. als dat element in een gebouwontwerp terug komt is dat het startpunt voor het ontwerpteam. Als van deze eis wordt afgeweken, wordt dit specifiek benoemd in de besluitvorming over het project.

20. *Minimale hoeveelheid electragroepen lijkt twee te zijn, is dat voldoende? Zie ook vraag 11*

Wij verwijzen hier naar eis 70.02.02: 3 groepen is minimaal.

21. *(Koken op) Aardgas lijkt uitgesloten. Tegelijkertijd zien we bij de PMC-s dat er voorbereid moet worden op perilexaansluiting.*

Aanvullende vraag: Wat ga je dan wel doen?

Aanvullende opmerking: elektrisch heet water doorstroomapp, infraroodverwarming

Koken op aardgas is in de nieuwbouw inderdaad uitgesloten. Er wordt dus altijd elektrisch gekookt. Bij een standaard perilex hebben huurders weinig keuze in de beschikbare kookplaat-type (zie bijvoorbeeld tafelmanier kookplaten op coolblue o.i.d.). We brengen daarom een 'normale' wcd aan, waarvan de bedrading is aangelegd op perilex: een twee fase kookgroep in de meterkast, die gaat met 5 draden naar de kookplaataansluiting, daar worden 2 draden afgedopt en 3 draden (dus 1 fase) op een standaard wcd gemonteerd.

- *Perilex zou dan toch al standaard uitgevoerd moeten worden? Want in geval van een 4 pitskookplaat kom je vermogen te kort. Een standaard stekker voor de toekomst lijkt dan opmerkelijk en meer behelpen dan met de toekomst mee te gaan.*

We bereiden de krachtstroom voor: de groepenkast is erop voorbereid, en er lopen 5 draden naar de keuken. Zodoende heeft de bewoner een keuze. Het is in die zin toekomstbestendig, want er kan eenvoudig geschakeld worden naar een 2 fase. We hebben gekozen voor een normale stekker, omdat deze meer keuzevrijheid geeft aan bewoners als het gaat om kookplaten. Kookplaten met een perilexstekker zijn vrij dure kookplaten. Er is lang over gesproken binnen het projectteam en er zijn veel voors en tegens.

- *Wanneer is perilex onvoldoende en zou 3-fase krachtstroom ingezet moeten worden. Moet daar dan niet juist op worden voorbereid?*

2 fase is genoeg bij Perilex. 3 fase krachtstroom is niet aan de orde.

- *Arcade: Geldt dit dan ook voor gemeenschappelijke keukens?*

We nemen dit punt mee in de definitieve versie van het PvE.

22. *Is het mogelijk om een wasmachine in de 4m² badkamers te plaatsen?*

De ruimte in de badkamer is inderdaad beperkt. In het PMC A en B staat opgenomen dat de badkamer **minimaal** 4 m² is, Er zijn ook collectieve wasvoorzieningen in het gebouw mogelijk.

23. *Mechanische ventilatie: warmte-terugwin units zien we alleen terug bij technische PvE. Bovendien zien we daar alleen individuele warm-terugwin installaties. Het goed functioneren daarvan is afhankelijk van de huurder die zelf de filters moeten wisselen. De praktijk leert*



(Arcade krijgt hier signalen over bij complexen waar dit al plaatsvindt) dat zij het onderhoud niet goed (genoeg) uitvoeren met alle mogelijke gezondheidsnadelen tot gevolg. Collectieve warm-terugwin installaties (waarbij het onderhoud op het dak plaatsvindt) genieten wat Arcade betreft dus sterk de voorkeur.

Er zijn meerdere warmte-terugwin systemen waar uit gekozen kan worden. Het PvE schrijft geen systeem voor. Dit wordt projectspecifiek gekozen in overleg met een installatieadviseur. Het maakt onderdeel uit van de duurzaamheidsmaatregelen die worden ingezet om aan de BENG-eisen te voldoen.

Als het gekozen systeem betekent dat de installatie in de woning zit dan wordt aan de afdeling Wonen meegegeven dat er aandacht moet zijn voor het vervangen van de filters.

24. Oplaadpunten elektrische fietsen: Hoeveel punten komen er? Hoe wordt het verbruik afgerekend? Hoe staat het met de brandveiligheid? Komen er ook aparte punten voor scooters, motors etc? Wij krijgen signalen dat er bij bestaande oplaadpunten vaak misbruik plaatsvindt of dat die gekoppeld zijn aan de collectieve CVZ meters.

Zie eis 17.01.03 van het Technisch PvE. Er komen oplaadpunten in de fietsenberging (5% en uitbreiding 15%). Deze worden als groep bemeterd en er wordt een afsluitbare WCD geplaatst. Brandveiligheid is wettelijk geregeld. Per project wordt het beheer uitgewerkt.

25. Bergingen/fietsen

- *Goed dat er gezorgd wordt voor bergingen waarin minimaal 2 fietsen gestald kunnen worden. Bij gezinnen met kinderen is er behoefte aan ruimere berging voor fietsen en kinderwagens. Kijk waar dit kan en neem dat op in de plannen.*

Dank voor de opmerking maar waar vinden jullie dit punt terug in het PvE? Als dit aan de orde is in een complex (dat de doelgroep gezinnen is) betreft dit een uitwerking van de standaard PvE naar een project specifiek plan.

- *Ook rond dit thema lijkt het zeer belangrijk met gemeente en buurt te overleggen over wenselijke fiets/scooter stallingen, parkeervoorzieningen plus mogelijk verwijderbeleid fiets-andere wrakken. Veilig en binnen parkeren fietsen altijd bevorderen/mogelijk maken*

Hierin volgt LDK de verplichtingen die de gemeente ons oplegt (de vigerende parkeernota). Lieven de Key streeft een veilige binnen fietsenstalling na waarbij er voor elke bewoner minimaal één plek is gereserveerd.

26. Tegelijk wordt in de plannen gesuggereerd dat er erg weinig bergruimte mogelijk is. Dan valt te voorspellen dat er veel overlast gaat ontstaan van spullen die toch in een hal, galerij, fietsenstalling, buitenbalkon etc gezet zullen worden. Arcade pleit voor voldoende bergruimte in de planningsfase. Achteraf kan dat nooit meer hersteld worden.

Hier zijn wij het mee eens en we volgen hierin ook de regelgeving. In algemene zin vraagt dit op goed beheer om te voorkomen dat algemene ruimte als verlengstuk van de berging gebruikt gaan worden. Een grotere berging is niet (altijd) de oplossing.

27. Toegangen: Deurdrangers: bij minder dan 30 woningen mechanische deurdrangers, geen elektrische: mechanische deurdrangers zijn snel stuk, o.a. omdat het zo lastig is tegelijk met een fiets/kinderwagen, boodschappen/verhuizen makkelijk naar binnen te kunnen: bewoners zorgen dan voor eigen oplossingen die niet bepaald goed zijn voor duurzame bruikbaarheid. Gevolg is dat dan ook de veiligheid in het geding komt. Zorg dat algemene toegangsdeuren en tussendeuren, inclusief de drangers sterk en functioneel genoeg zijn voor langdurig gebruik: makkelijk te openen door bewoners, veilig tegen inbraak/forceren en makkelijk even open te zetten als dat nodig is door bewoners zelf. Het huidige toegangsdeurenbeleid van De Key lijkt penny wise en pound foolish.

Op welke hoeveelheid woningen deze grens te stellen blijft lastig. Deze is nu op 30 woningen gezet. Elektrische drangers gaan in de regel veel vaker in sturing/stuk dan mechanische. Bij de ingangen van fietsenstallingen wordt er in de regel gekozen om een elektrische dranger toe te passen. De drangers die wij toepassen zijn van een zeer deugdelijke merk en types.



28. *Een buitenruimte zou standaard moeten zijn.*

Een Frans balkon is dat niet. Als een Frans balkon toch niet anders kan zou er ook een collectieve buitenruimte in het complex aanwezig moeten zijn.

Geen privéruimte dan wel een buitenruimte is het argument van Arcade. Met Arcade eens dat het standaard zou moeten zijn, maar dat is het niet. Wij maken compacte woningen en, net als bij de vraag over collectieve ruimtes (vraag 7) nemen we dit punt mee bij het ontwikkelen van dit soort compacte woningen, PMC A. De overige PMC's hebben wel een balkon. We gaan dit punt opnieuw bekijken voor het definitief maken van het PvE Nieuwbouw.

29. *Keuken/woonkamer. Bij de PMC-D wordt enerzijds genoemd dat er geen ruimte is voor een bankstel, maar verderop ook dat er zitbanken moeten kunnen staan? Hoe zit dat precies?*

Deze vraag graag nader toelichten. We hebben dit niet terug kunnen vinden in het PvE. We nemen hier nog contact over op.

30. *Geef goede aanwijzingen voor wat de handigste plek is voor het laten binnenkomen van coax of glasvezel in woonkamer en slaapkamer. Een router moet niet te dicht bij ijzer staan of heel dik beton. Doe navraag bij huidige studenten/starters wat voor hen de ideale plek is.*

We stemmen de invoerplek voor COAX/UTP in de ontwerpfase af met de architect en installatie adviseur.

31. *Binnenwerk: Afwerking wanden: bij veel nieuwbouw wordt renovlies/glasvezelbehang als basis toegepast: sterk, makkelijk overschilderbaar, muurscheuren voorkomend, duurzaam. Scheelt De Key en de bewoner kosten en tijd voor stucwerk, gaten dichten etc.*

Hier hebben we het samen vorig jaar ook over gehad inderdaad. Dit is een uitgebreide interne afweging geweest, waarbij ook de ervaringen van andere corporaties uitgevraagd zijn. Renovlies blijkt in praktijk duurder dan stucwerk; stucwerk is goed te repareren en renovlies niet. In beheer/exploitatie is dit beter bij mutaties. De woningen worden nu al zo goed als sausklaar opgeleverd.

- *Arcade: Als huurders niet mogen boren hang dan een schilderijlat op.*

We zullen deze suggestie intern bespreken.

32. *Bij de daken en tuinen missen we eisen aan waterbeheer, die zorgen voor opvang, vasthouden van water ipv zo snel mogelijk laten afvloeien naar riool.*

We verwijzen hiervoor naar de Hemelwaterverordening Amsterdam d.d. 10-05-2021. Dit is een ontwerp van wet en regelgeving en daarom staat deze eis verder niet uitgewerkt in het PvE. De kern van de verordening is dat er bij het bouwen van bouwwerken een verplichting is om waterberging aan te leggen en in stand te houden. Dit om wateroverlast te beperken en schade



aan huizen en vitale infrastructuur te voorkomen. Via de regel om bij een bouwwerk tot voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit per m² bebouwd oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de extra belasting op de openbare riolering beperkt.

- *Aanvullend Arcade: dan kan het zijn dat het niet samengaat met panelen.*

Dat klopt en dan kan het zijn dat je de EPC norm op een andere manier haalt.

33. *Hoe werkt dat met “minimaal door twee voordeuren met slot” heen moeten om in de eigen woning terecht te kunnen komen? Hebben galerijdeuren dan ook een slot? Is dat verplicht?*

Bij studentencomplexen heeft Lieven de Key vaker overlast gehad van het meelopen van ongenode gasten met bewoners. Deze bleven vervolgens in de complexen rondhangen en/of slapen. Het betreft geen verplichting, maar een aanzet om de veiligheid en woonplezier van bewoners vroeg in het ontwerp mee te nemen. Het is complex/ doelgroep afhankelijk of en hoe dit wordt uitgewerkt. Vaak kan bij de entree een tochtsluis worden gerealiseerd.

34. *Onderhoud tuinen, laagste norm lijkt standaard. Wat Arcade betreft is dat niet wenselijk:*

- *Weinig variëteit in planten, bomen bloemen, met grote invloed op insecten-, vogel- diversiteit*
- *en moet er ook rekening gehouden worden met duurzaamheidszaken zoals wadi's.*
- *Aan te bevelen valt het gebruik/beschikbaarheid van sproeiers omdat zeker binnentuinen snel droog kunnen vallen. Op dit moment lopen veel binnentuinen blijvende schade op door de drogere zomers, wat weer leidt tot duurdere herstelmaatregelen.*

Een buitenwatertappunt wordt standaard opgenomen bij gemeenschappelijke tuinen.

Als het kijktuinen zijn, lijkt de inrichting op minimaal niveau het uitgangspunt, dat klopt. Ons uitgangspunt is om in basis bij nieuwbouw een onderhoudsefficiënt niveau te realiseren. Als huurders aangeven een hoger kwaliteitsniveau te willen (en daarvan het onderhoud terugzien in de servicekosten) dan staan we daar voor open. Dit wordt dan in het beheer opgepakt.

- *Bij de Zuiderzeeweg is heel veel grasveld aangelegd. Daar kan toch makkelijk meer aan gedaan worden b.v. een bloemenveld inzaaien. Arcade zou graag zien dat er meer rekening wordt gehouden met variëteit etc.*

We nemen dit mee, de onderbouwing op dit onderdeel van Arcade is ons duidelijk. Zuiderzeeweg is (waarschijnlijk) ook geen eigen grond van de Key. Zie ook voorgaande toelichting.

35. *Clusters niet mengen lijkt Arcade bijzonder en niet wenselijk. Waar komt dat vandaan? Uitgaan van community-gedachte zou toch juist moeten betekenen dat je niet al bij voorbaat verschillende groepen een aparte plek toewijst: daar wonen de vluchtelingen, daar de werkende jongeren/starters en daar de studenten en daar de probleemjongeren.....!!!! In de PMC en in de uitwerking moet koop en huur gescheiden worden (want los beheerd), daar kan Arcade zich nog iets bij voorstellen. Maar als je die niet combineert stimuleer je juist.*

We nemen dit punt mee in het definitief maken van het document.

Multiwoningen

36. *Krijgen ze allemaal een eigen badkamer met wc/douche/wastafel van 3m²?*

Ja. Minimaal 3 m³. Zie voorbeeld plattegrond.

37. *Waarom krijgen ze geen individuele aansluiting voor een wasmachine? Ervaring leert dat dit heel erg gewenst is. Klachten over Wash en Go service. Meerdere studenten zetten dan toch*



kleine wasmachines/drogers in hun woning installeren, wat waarschijnlijk ook niet zonder risico.

Wasmachine hebben we als collectieve voorziening opgenomen in het complex en niet als individueel. Daarom realiseren we geen individuele aansluitingen in de woningen zelf.

De klachten over Wash en Go service betreffen een beheerkwestie en moeten als zodanig worden opgepakt.