

## PROGRAMMA VAN EISEN VOOR JE EIGEN WONING

De eisen die je aan een woning kunt stellen bestaan grofweg uit drie soorten:

- Functionele & ruimtelijke eisen
- Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning
- Technische eisen

In eerste instantie kun je het beste starten met de functionele eisen. Prettig wonen ervaar je grotendeels door je beleving in de woning. Dit betekent dat je een overzicht maakt van de ruimtes die in je woning aanwezig moeten zijn en hun functies.

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



### Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Stap 1: Analyse van je huidige woonsituatie

Stap 2: Aanpassen naar je gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor onderstaande tabel 1. Het is handig om eerst een analyse van je huidige woonsituatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen je bij je toekomstige woning wil maken. In de tabel zijn al een aantal overwegingen en aandachtspunten gegeven, die je helpen bij het opstellen van de functionele en ruimtelijke eisen.



In de tabel geef je aan welke ruimte op welke verdieping moet komen, dat heeft gevolg voor de indeling van je woning. Er zijn goede redenen om niet klakkeloos van de gebruikelijke situatie uit te gaan. Mensen die minder goed ter been zijn, willen graag gelijkvloers wonen. Als je woning in een smalle (donkere) straat komt met bebouwing aan de overzijde is, kun je overwegen om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren maar op een verdieping. Zo krijg je meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers.

### Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

De materialen waarmee een woning wordt gebouwd bepalen het beeld en de stijl van de woning, zowel aan de binnen- als buitenkant. De materialen waarmee de woning aan de binnenzijde wordt afgewerkt, zijn meestal minder van invloed op de vorm en indeling van je woning. Hoewel afwerkingsmaterialen geen eerste vereiste zijn, om met het ontwerp van je woning te kunnen starten, is het budgettechnisch geen slecht idee daar in een vroeg stadium al over na te denken.



Het materiaalgebruik van de buitenkant van je woning, de gevels en daken, zijn heel bepalend voor de stijl. Vooral de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak. Leg ideeën, wensen of zelfs harde eisen die je hebt vast. Materiaaleisen en eisen aan vorm en stijl zijn vaak moeilijk over te brengen. Een plaatje zegt dan meer dan 1000 woorden. Maak bijvoorbeeld een collage met plaatjes, tekeningen en foto's, zodat je je eisen visueel maakt.

Soms schrijft een bestemmingsplan of beeldregieplan regels voor over vorm van de woning, de plaats op de kavel of het materiaalgebruik. Vraag hier naar voordat je een kavel koopt.

## Technisch programma van eisen

Dan bepaal je aan welke technische prestaties je woning moet voldoen. In ieder geval 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. Je bouwer of architect weet hoe hij deze eisen in het ontwerp moeten toepassen.

De eisen die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimumeisen. Misschien heb je zelf aanvullende eisen, zoals het voldoen aan verschillende keurmerken (bijv. Politiekeurmerk of Woonkeur) of wil je je woning duurzaam bouwen. Zet die op papier.



## Overwegingen en aandachtspunten bij het functionele en ruimtelijke programma van eisen

Denk na over zaken als je gezinssamenstelling, nu en in de toekomst. Is je woning levensloop bestendig, dan kun je er tot op hoge leeftijd blijven wonen. Je woning is daardoor ook beter verkoopbaar.

### Halpartij

Denk na over de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Misschien wil je een vide of een aparte garderobe.

### Woonkamer

Allereerst kijk je naar de gewenste afmetingen van de kamer. Wil je een tuin- of straatgerichte woonkamer. Lichtinval is hierbij een belangrijk aspect. Daarna noteer je wensen voor vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor een aparte tv- of leeskamer.



### Keuken

Wil je de keuken combineren met de woonkamer en maak je een open keuken? Of houd je keuken en woonkamer toch liever gescheiden. Houdt rekening met ruimte voor bijvoorbeeld een kookeiland of eettafel.

### Bijkeuken

Het is handig de bijkeuken in de buurt van de keuken te plannen en rekening te houden met ruimte voor apparatuur (bijvoorbeeld voor was- en droogtrommel, koel- of vrieskast).

### Slaapkamers

Uiteraard denk je eerst na over het aantal kamers en de afmetingen. Voldoende kastruimte is van belang, misschien wil je wel een aparte inloopkast, een ouderbadkamer of een extra tv- of werkkamer. Wil je een slaapkamer op de begane grond of die mogelijkheid in de toekomst hebben?

### Badkamer

Je kunt alvast nadenken over de indeling. Wil je één of twee wastafels en is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna?

### Werkkamer of hobbyruimte

Wil je deze op de begane grond of op de verdieping en hoe groot? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn (bijvoorbeeld de hal of woonkamer)?



