



# Bouwbrief

## Regels en afspraken Amsterdamse woningbouw

### Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006

Het College van B&W heeft op 14 juni 2005 de vernieuwde regeling Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam (BWA 2006) vastgesteld. Hierin zijn in vergelijking met de Basiskwaliteit 2003 de richtlijnen voor de oppervlakte van woningen, buitenruimte en bergruimte vervallen. Het aanpasbaar bouwen blijft echter volledig gehandhaafd. Verder zijn de richtlijnen voor duurzaam bouwen aangepast aan het Amsterdams Milieubeleidsplan, Waterplan en Klimaatconvenant, waarmee het aantal milieumaatregelen is gereduceerd tot 12. De nieuwe Basiskwaliteit wordt van kracht per 1 januari 2006 en geldt voor alle in Amsterdam te bouwen nieuwbouwwoningen. Daar waar nodig kunnen gemeente en opdrachtgever(s) samen overeenkomen om van de basiskwaliteit af te wijken; zo is in Parkstad afgesproken om een deel van de milieumaatregelen (schilisolatie) niet toe te passen en het geld daarvoor te besteden aan stadsverwarming.

#### Relatie met De Grote Vereenvoudiging

De Grote Vereenvoudiging (DGV) is een proces dat gericht is op meer efficiënte en transparante werkprocessen binnen de ruimtelijke sector, het schrappen van overbodige regelgeving en het inspelen op de gewijzigde verhouding tussen gemeente en marktpartijen. Doelstelling is versnelling van de woningproductie en een betere kostenbeheersing. In dit kader is een groot aantal acties in gang gezet, waarvan de vernieuwde regeling Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006 er één is.

Aanleiding voor het afslanken van de Basiskwaliteit 2003 is het uitgangspunt om zo min mogelijk aanvullende eisen bovenop de wettelijke regelgeving (Bouwbesluit) te stapelen. In overeenstemming hiermee zijn in de vernieuwde BWA 2006 alle onderdelen geschrapt, waarvan B&W vindt dat ze niet absoluut noodzakelijk zijn om een aanvaardbare kwaliteit van de Amsterdamse woningbouw te garanderen.

#### Gevolgen voor de stichtingskosten

In de Basiskwaliteit 2003 bedroegen de extra stichtingskosten voor het te realiseren pakket ongeveer € 2.000,- per woning (in vergelijking met het Bouwbesluit). Dit bedrag was opgebouwd uit de volgende componenten:

- aanpasbaarheid (€ 500,-);
- 'Amsterdamse' milieumaatregelen: schilisolatie en FSC-hout (€ 700,-);
- vaste maatregelen Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (€ 800,-).

Voor ParkStad wordt een uitzondering gemaakt voor wat betreft de verplichte toepassing van de onder b) genoemde isolatie van de woningschil. Hier geldt de afspraak dat het daarmee gemoeide bedrag door corporaties wordt aangewend voor aansluiting op stadsverwarming.

Amsterdam voert een residueel grondprijnsbeleid. Dit betekent dat de grondprijs berekend wordt door de stichtingskosten van de woning af te trekken van de marktprijs. Omdat de onder c) vermelde maatregelen in de Basiskwaliteit 2006 zijn geschrapt, dalen de in de referentietabellen van het Ontwikkelingsbedrijf opgenomen stichtingskosten met € 800,- per woning; hierdoor stijgt de residuele grondprijs met € 800,- per woning.

#### Nummer 2005-25

oktober 2005

#### Informatie

Endre Timar  
Dienst Milieu en Bouwtoezicht  
telefoon 020 551 3834  
[e.timar@dmb.amsterdam.nl](mailto:e.timar@dmb.amsterdam.nl)

Baltie Teeuwen  
Ontwikkelingsbedrijf  
telefoon 020 552 6069  
[b.teeuwen@oga.amsterdam.nl](mailto:b.teeuwen@oga.amsterdam.nl)

Bart Truijens  
Ontwikkelingsbedrijf  
telefoon 020 552 6076  
[b.truijens@oga.amsterdam.nl](mailto:b.truijens@oga.amsterdam.nl)

#### Colofon

Deze nieuwsbrief is een gezamenlijke uitgave van:  
**Bureau Woningbouwregie**  
**Dienst Ruimtelijke Ordening**  
**Dienst Wonen**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**  
**Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam**

#### Redactieadres

Simone van Harten  
Ontwikkelingsbedrijf, Communicatie  
telefoon 020 552 6326  
[s.vanharten@oga.amsterdam.nl](mailto:s.vanharten@oga.amsterdam.nl)

Voor abonnementen: stuur een e-mail met uw adresgegevens naar [g.dvries@oga.amsterdam.nl](mailto:g.dvries@oga.amsterdam.nl)

#### Disclaimer

De informatie in de Bouwbrief is van algemene aard. Overnemen van deze teksten is toegestaan, mits ongewijzigd en voorzien van de volgende bronverwijzing: 'Bouwbrief – Regels en afspraken Amsterdamse woningbouw, gemeente Amsterdam 2005'. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Bij strijdigheid tussen deze informatie en de wettelijk of krachtens de wet geldende regeling, geldt slechts de letterlijke tekst en formulering zoals deze is in de wet of in de regeling krachtens de wet. De gemeente Amsterdam, is niet aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie in de Bouwbrief.

## Richtlijnen Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006

### Duurzaam bouwen

Amsterdams klimaatbeleid: realiseer de Energieprestatienorm (EPN) op een sobere en doelmatige manier; zoveel mogelijk middels een robuuste gebouwschil en zo min mogelijk door complexe huisinstallaties:

- Rc-waarde 3,5 bij gesloten geveldelen en wanden grenzend aan garages of bergingen;
- Rc-waarde 4 bij een vloer boven onverwarmde ruimten;
- Rc-waarde 5 van het dak;
- U-waarde < 2 voor deuren die grenzen aan de buitenlucht;
- HR++ glas in alle verwarmde ruimten;
- thermische onderbreking metalen kozijnen tenminste 15 mm dik;
- waar mogelijk aansluiting op warmtelevering (klein- of grootschalig);
- indien geen warmtelevering: HR-107 combiketel met een kwaliteitsverklaring op warm tapwater;
- radiatoren met  $\pm 70$  graden aanvoertemperatuur (midentemperatuur);
- toepassing van gelijkstroomventilatoren.

Beperk de milieuschade als gevolg van het gebruik van bouwmaterialen:

gebruik alléén hardhout of zacht hout met FSC-keurmerk;

gebruik zo min mogelijk koper en zink aan de buitenschil; sluit in elk geval uit dat koper en zink in contact komen met hemelwater; coat eventueel verzinkte delen zoals dakgoten.

### Aanpasbaar bouwen

Bouw alle éénlaagse woningen, indien gelegen op de begane grond of bereikbaar met een lift, aanpasbaar:

- zorg dat woongebouw en woning vanaf de openbare weg bezoekbaar zijn met een rolstoel;
- pas binnen de woning geen niveauverschillen en drempels toe;
- beperk niveauverschil bij toilet-, bad- en buitenruimte tot max. 20 mm.;
- maak wanden van toilet en douchehoek geschikt voor beugels en zitje en werk warmwaterleidingen weg of plaats ze boven 1,20 m.;
- plaats extra aansluiting kabeltelevisie en telefoon in hoofdslaapkamer;
- plaats bedieningselementen (zoals deurkrukken, raamhendels, schakelaars, deurbellen, thermostaat, radiatorcranken) en brievenbussen 0,60 m tot 1,20 m hoog en 0,40 m uit de hoek.

Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning	minimale maten
Vrije vloeroppervlakte aan de binnenzijde van de- woningtoegangsdeur	1,50 m x 1,50 m of 1,35 m x 1,85 m
Vrije opstelruimte aan slotzijde woningtoegangsdeur	0,35 m
Vrije breedte verkeersruimten t.p.v. deuren	1,10 m
Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofdslaapkamer	13 m <sup>2</sup> en 3,00 m
Badruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	1,70 m x 1,70 m
Gecombineerde bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	2,10 m x 2,10 m of 1,70 m x 2,40 m
Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletspot)	0,90 m x 1,20 m