

DE WOONSTANDAARD

Dé leidraad voor het conceptueel uitvragen aan
conceptaanbieders middels product-marktcombinaties

Versie 4.0 september 2025



conceptueel bouwen

Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes

DE WOONSTANDAARD

Versie 4.0 september 2025

De meest actuele versie van De Woonstandaard is altijd online beschikbaar via www.conceptueelbouwen.nl.

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1	
Het spreken van dezelfde taal	4
Gebruiksaanwijzing	5
Inleiding	6
Waarom en waarvoor De Woonstandaard	7
Wie gebruikt De Woonstandaard	6
Hoe is De Woonstandaard opgezet?	8
Processchema inkoopproces	12
Start hier: Stappenplan voor afnemers in de initiatieffase	14
Uitwerking proceskwaliteit	16
Modelovereenkomst conceptueel ontwikkelen en bouwen	18
Wet kwaliteitsborging	19
DEEL 2	
Alle basis prestatie-eisen per PMC	21
PMC 1 t/m 10	22
PMC 11 t/m 14	26
PMC 15 t/m 18 nultreden (voorheen LLB)	32
PMC 19 & 20 zorggeschikt	34
DEEL 3	
Aanvullende prestatie-eisen	39
Aanvullende prestatie-eisen zorggeschikte woning	43
DEEL 4	
Bijlage 1 - Gebruiksmatjes bij basis prestatie-eisen	46
Bijlage 2 - Financiële toetsingskaders	52
Bijlage 3 - Garanties en waarborgregeling	56

HET SPREKEN VAN DEZELFDE TAAL

Om het gebruik van De Woonstandaard te vergemakkelijken, vind je hier een overzicht van veelgebruikte afkortingen, handige links naar hulpmiddelen en een begrippenkader waarin de rolverdeling en betrokken partijen worden toegelicht. Zo zorgen we dat alle lezers dezelfde taal spreken.

Afkortingenlijst

NCB	Netwerk Conceptueel Bouwen	ORT	Onrendabele Top
PMC	Product Markt Combinatie	MJOB	Meerjarenonderhoudsbegroting
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving	AW	Autoriteit Woningcorporaties
GO	Gebruiksoppervlakte woning	WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
BVO	Bruto vloeroppervlak woning	BAR	Bruto Aanvangsrendement
WWS	Woningwaarderingstelsel	NAR	Netto Aanvangsrendement
KKG	De kwaliteitskortingsgrens	BAT Score	Bouw Advies Toegankelijkheid Score
EAG	Eerste aftoppingsgrens	Wkb	Wet kwaliteitsborging
TAG	Tweede aftoppingsgrens	WP	Warmtepomp
DAEB	Sociale activiteiten woningcorporaties	WTW	WarmteTerugWinning
NIET-DAEB	Commerciële activiteiten woningcorporaties		

Rol- en begrippenkader De Woonstandaard 4.0

Afnemers	Partijen die woningconcepten afnemen en in eigendom/exploitatie nemen (bijv. corporaties, beleggers, zorgpartijen of gemeenten).
Conceptaanbieders	Partijen die woningconcepten ontwikkelen en aanbieden, inclusief ontwerp, realisatie en vaak ook onderhoud.
Toeleveranciers	Partijen die bouwdelen (componenten), producten of diensten leveren ten behoeve van woningconcepten (bijv. producenten van gevels, installaties, badkamers).
Overheden en nutsbedrijven	Partijen die via beleid, regelgeving en vergunningverlening randvoorwaarden stellen (gemeenten, provincies, Rijk).
Bewoners/gebruikers	De uiteindelijke bewoners van de woningen; hun behoeften vormen het vertrekpunt voor kwaliteit en gebruik.
Opdrachtgevers	Dit kunnen verschillende partijen zijn. Denk aan: een afnemer die opdrachtgever is voor de conceptaanbieder, of een conceptaanbieder die opdrachtgever is voor de toeleverancier. We kiezen er bewust voor om in De Woonstandaard te communiceren vanuit ‘afnemer’, zodat er geen verwarring kan ontstaan.

DEEL 1

DE WOONSTANDAARD GEBRUIKSAANWIJZING



INLEIDING

De vraag naar betaalbare woningen groeit. Dat vraagt om een andere manier van werken.

Wat is De Woonstandaard 4.0?

De Woonstandaard 4.0 is het gemeenschappelijke vertrekpunt voor iedereen die werkt aan conceptueel ontwikkelen en bouwen. Het helpt afnemers, gemeente, conceptaanbieders en de toeleverende industrie om vraag en aanbod van woningconcepten helder op elkaar af te stemmen. De Woonstandaard is een adviesdocument dat richting geeft aan conceptueel ontwikkelen en bouwen. Per PMC hanteren we een adviesbandbreedte voor gebruiksoppervlak (GO) en aantal slaapkamers als leidende uitgangspunten op Conceptenboulevard.nl, zodat we werken vanuit één helder vertrekpunt.

Of je nu bekend bent met conceptueel ontwikkelen en bouwen of er net mee kennismakt: deze editie biedt structuur, duidelijkheid én inspiratie.

Voor wie al werkt met woningconcepten:

Gebruik De Woonstandaard als naslagwerk of verken doelgericht de verschillende PMC's. Op Conceptenboulevard.nl sluiten de woningconcepten aan op de uitgangspunten van De Woonstandaard.

Voor wie zich oriënteert op conceptueel ontwikkelen en bouwen: De Woonstandaard maakt inzichtelijk wat deze manier van ontwikkelen en bouwen betekent: sneller, slimmer en schoner bouwen met woningconcepten die herhaalbaar, flexibel en industrieel te produceren zijn. Deze aanpak vraagt om standaardisatie aan de voorkant – zodat er aan de achterkant ruimte is voor schaal, snelheid en kwaliteit.

De Woonstandaard is daarbij een praktisch hulpmiddel. Het ondersteunt vragers bij het inkopen van woningconcepten en helpt conceptaanbieders en de toeleverende industrie bij het ontwikkelen en engineeren ervan. Het biedt een gemeenschappelijke taal om vraag en aanbod effectief bij elkaar te brengen.

Daarmee draagt De Woonstandaard direct bij aan woningen die in de praktijk aansluiten op de wensen van de eindgebruiker: van kwaliteit en gebruiksgemak tot flexibiliteit in gebruik en toekomstbestendigheid.

Samen bouwen aan verandering

Conceptueel ontwikkelen en bouwen wordt steeds vaker de norm. Maar het vraagt ook een nieuwe manier van samenwerken en inkopen. Netwerk Conceptueel Bouwen ondersteunt organisaties in de hele keten met kennis, tools én training. Kijk voor het aanbod op www.conceptueelbouwen.nl/ncb-academy.

De Woonstandaard is een initiatief van Netwerk Conceptueel Bouwen in samenwerking met Aedes tot stand gekomen dankzij input van leden, partners en externe adviseurs.

Op www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard vind je een revisielijst met de wijzigingen tussen versie 3.1 en versie 4.0.

WAAROM EN WAARVOOR DE WOONSTANDAARD?

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen in de vorm van PMC's. Het is een praktisch hulpmiddel waarmee afnemers en conceptaanbieders vraag en aanbod gestandaardiseerd op elkaar kunnen afstemmen.

Zowel bij het formuleren van uitvragen als bij het ontwikkelen van woningconcepten biedt De Woonstandaard houvast. Door het hanteren van veelgevraagde prestatie-eisen ontstaat een gedeeld vertrekpunt dat bijdraagt aan een goed georganiseerd transactieproces en een voorspelbare en versnelde bouwstroom, met een optimale prijs-kwaliteitverhouding.

Conceptaanbieders kunnen hun aanbod hierop baseren. Afnemers – zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en gemeenten – kunnen eigen aanvullende prestatie-eisen toevoegen per project of beleidskader. Zo is standaardisatie goed te combineren met lokale of beleidsmatige ambities. Het is belangrijk te beseffen dat deze aanvullende prestatie-eisen effect kunnen hebben op basisprestaties zoals procesverloop, snelheid en prijs.

In combinatie met 'Het Verhaal van de Plek' helpt De Woonstandaard bij het vertalen van een locatiegerichte visie naar concrete prestatie-eisen.

'Het Verhaal van de Plek' is een metafoor van NCB voor het vooraf goed in beeld brengen van alle factoren die in een gebied van belang zijn, zodat een woningconcept optimaal aansluit bij de locatie en haar omgeving. Zo ontstaat een samenhangend vertrekpunt voor gebiedsontwikkeling en samenwerking met stakeholders.

WIE GEBRUIKT DE WOONSTANDAARD?

De Woonstandaard is ontwikkeld voor alle partijen die professioneel betrokken zijn bij conceptueel ontwikkelen en bouwen. Denk aan:

- Woningcorporaties
- Beleggers
- Gemeenten en regionale samenwerkingsverbanden
- Provincies en de Rijksoverheid
- Projectontwikkelaars en gebiedsontwikkelaars
- Architecten
- Conceptaanbieders
- Toeleverende industrie

De Woonstandaard bevordert dat prestatieafspraken regionaal en operationeel beter op elkaar aansluiten. Dat versterkt de sturing op resultaat en versnelt het ontwikkel- en bouwproces.



Scan de QR-code en lees het Verhaal van de Plek

DE WOONSTANDAARD: VOOR PROFESSIONELE AFNEMERS ÉN CONCEPTAANBIEDERS, TOELEVERENDE INDUSTRIE EN OVERHEIDSINSTANTIES



HOE IS DE WOONSTANDAARD OPGEZET?

Wat zijn PMC's?

Vraag en aanbod zijn in deze Woonstandaard geordend op basis van woningtypes en prijsklassen, passend bij uiteenlopende gebruiks- en eigendomsvormen, zoals huur en koop. De combinatie van woningtype en prijssegment (aansluitend op doelgroep en woningbezetting) vormt een product-marktcombinatie (PMC).

Deze indeling helpt om de markt op een eenduidige manier te structureren en is de eerste stap richting standaardisatie en vraagbundeling. Zo kunnen prestatie-eisen per PMC helder worden geformuleerd: wat mag je verwachten van het product dat wordt ingekocht of aangeboden?

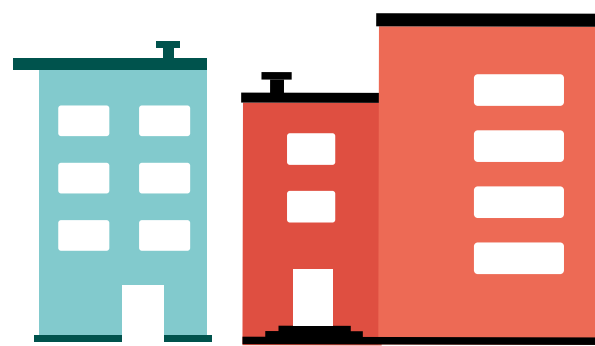
Voor elke PMC zijn de kwaliteitskenmerken uitgewerkt in prestatie-eisen, zodat vragers en conceptaanbieders werken vanuit dezelfde basis.

Wat zijn basis prestatie-eisen

De basis prestatie-eisen zijn omschreven in de vorm van prestatie-eisen per PMC. Dat geeft conceptaanbieders van woningconcepten een grote vrijheid om geschikte oplossingen te ontwikkelen en aan te bieden. Deze basis prestatie-eisen omschrijven de minimale kwaliteit voor goede, comfortabele en duurzame woningen.

Hoe zijn de PMC's ingedeeld?

Bij het opstellen van de product-marktcombinaties is uitgegaan van een zo eenvoudig mogelijke indeling in woningtypen en huurprijsklassen (doelgroepen/ woningbezetting).



De Woonstandaard adviseert per PMC een huurprijsklasse met een bandbreedte in vierkante meters gebruiksoppervlakte en beukmaat. 'Hier mag natuurlijk van worden afgeweken mits dit in de uitvraag vooraf duidelijk wordt aangegeven.' Wordt er in een uitvraag meer gebruiksoppervlakte gevraagd dan de geadviseerde vierkante meters in De Woonstandaard, dan wordt een extra controle op de huurprijsklasse volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aanbevolen.

NOOT: Omdat de vierkante meter GO slechts een onderdeel is van het WWS zijn de geadviseerde m² nadrukkelijk een veilige aanname. Deze waardering van het Rijk is voortdurend onderhevig aan wijzigingen en verschuivingen en gekoppeld aan WOZ waarden en Energieprestatie.

Indeling in woningtypen

Er is gekozen voor 5 basistypen:

- Grondgebonden woningen
- Gestapelde woningen (appartementen)
- Tijdelijke woningen
- Nultredenwoningen
- Zorggeschikte woningen

Indeling in huurprijsklasse

De huurklassen sluiten aan op de indeling die het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en het WWS hanteert:

- De kwaliteitskortingsgrens
- De eerste aftoppingsgrens
- De tweede aftoppingsgrens
- Middenhuurgrens / Liberalisatiegrens
- Vrije sector (geliberaliseerde huur)

Daarnaast worden de PMC's ook toegepast in het koopsegment. De verkoopprijs van woningen binnen dit segment is afhankelijk van de marktsituatie.

Op de website van Aedes zijn de actuele absolute bedragen per huurklasse terug te vinden.

Doelgroepen

In de praktijk onderscheiden woningcorporaties en gemeenten verschillende doelgroepen waarvoor woningconcepten ontwikkeld kunnen worden. Denk hierbij aan kenmerken zoals leeftijd, leefstijl, positie op de woningmarkt of specifieke woonbehoeften.

Om vraag en aanbod helder op elkaar af te stemmen, hanteren we in deze Woonstandaard dezelfde indeling als op Conceptenboulevard.nl. De volgende doelgroepen worden daarin onderscheiden:

- Jongeren / Starters
- Studenten
- Ouderen
- Grote gezinnen
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Kwetsbare doelgroep

Deze indeling helpt om woningconcepten gericht te ontwikkelen en toe te passen, zonder onnodige complexiteit toe te voegen. Verdere onderverdelingen laten we bewust achterwege, om het overzicht en de toepasbaarheid te behouden.

Woningwaarderingstelsel (WWS)

Aan de hand van het WWS kunnen verhuurders punten toekennen aan de kwaliteit van een woning. Het aantal punten dat een woning volgens het WWS oplevert, is gekoppeld aan een maximale huurprijs die je voor een sociale huurwoning mag vragen. Het systeem berekent de punten onder andere op basis van:

- Woonoppervlakte
- Aantal verwarmde ruimtes
- Aanwezige voorzieningen (keuken, badkamer etc.) en de afwerking hiervan
- Aanwezigheid van een buitenruimte
- Energiezuinigheid van de woning
- WOZ-waarde

Meer informatie en actuele normen

De actuele puntentelling en maximale huurprijzen volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) vind je op de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning



PRODUCT MARKT
COMBINATIES (PMC)

		Grond-gebonden	Gestapeld	Tijdelijk (Bbl)	Nultreden Gestapeld of grondgebonden	Zorggeschikt wonen Gestapeld of grondgebonden
	Kwaliteits-kortingsgrens	PMC 1	PMC 6	PMC 11	PMC 15 Gestapeld	
	Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7	PMC 12	PMC 16 Gestapeld PMC 17 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd
	Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	PMC 17 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd
	Sociale huurgrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	PMC 17 PMC 18 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd
	Geliberaliseerde huur (middenhuur en vrije sector)	PMC 5	PMC 10		PMC 18 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd

DE EISEN PER PMC - DRIE NIVEAUS

Om te komen tot een locatiespecifieke uitvraag maakt de afnemer keuzes voor bedrijfsspecifieke en locatiespecifieke, aanvullende prestatie-eisen. De afnemer heeft vaak specifieke wensen op het gebied van duurzaamheid, architectuur, gezondheid en veiligheid, onderhoud en exploitatie. Daarnaast kan een gemeente locatiespecifieke eisen stellen, zoals verplichte aansluiting op stadsverwarming, of beeldkwaliteitseisen formuleren voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur. Deze eisen zijn vaak onderscheidend bij het aanbod van de conceptaanbieder. Het is van belang dat bij het kiezen van de geschikte conceptaanbieders getoetst wordt of de conceptaanbieder in staat is te voldoen aan de prestatie-eisen die de afnemer stelt.



Hierbij biedt Conceptenboulevard.nl een overzicht van welke woningconcepten voldoen aan de vraag. Zo kan een longlist gemaakt worden.

In de uitvraag worden alle prestatie-eisen duidelijk omschreven, en worden waarderingen, zoals bijvoorbeeld betaalbaarheid, leverbaarheid of duurzaamheid, toegekend aan de verschillende prestatie-eisen zodat de conceptaanbieder een goede aanbieding kan maken. Hoe beter en specifiek de uitvraag, hoe beter het aanbod van de conceptaanbieder. De afnemer moet de extra eisen duidelijk voor de uitvraag kenbaar maken aan de conceptaanbieder.

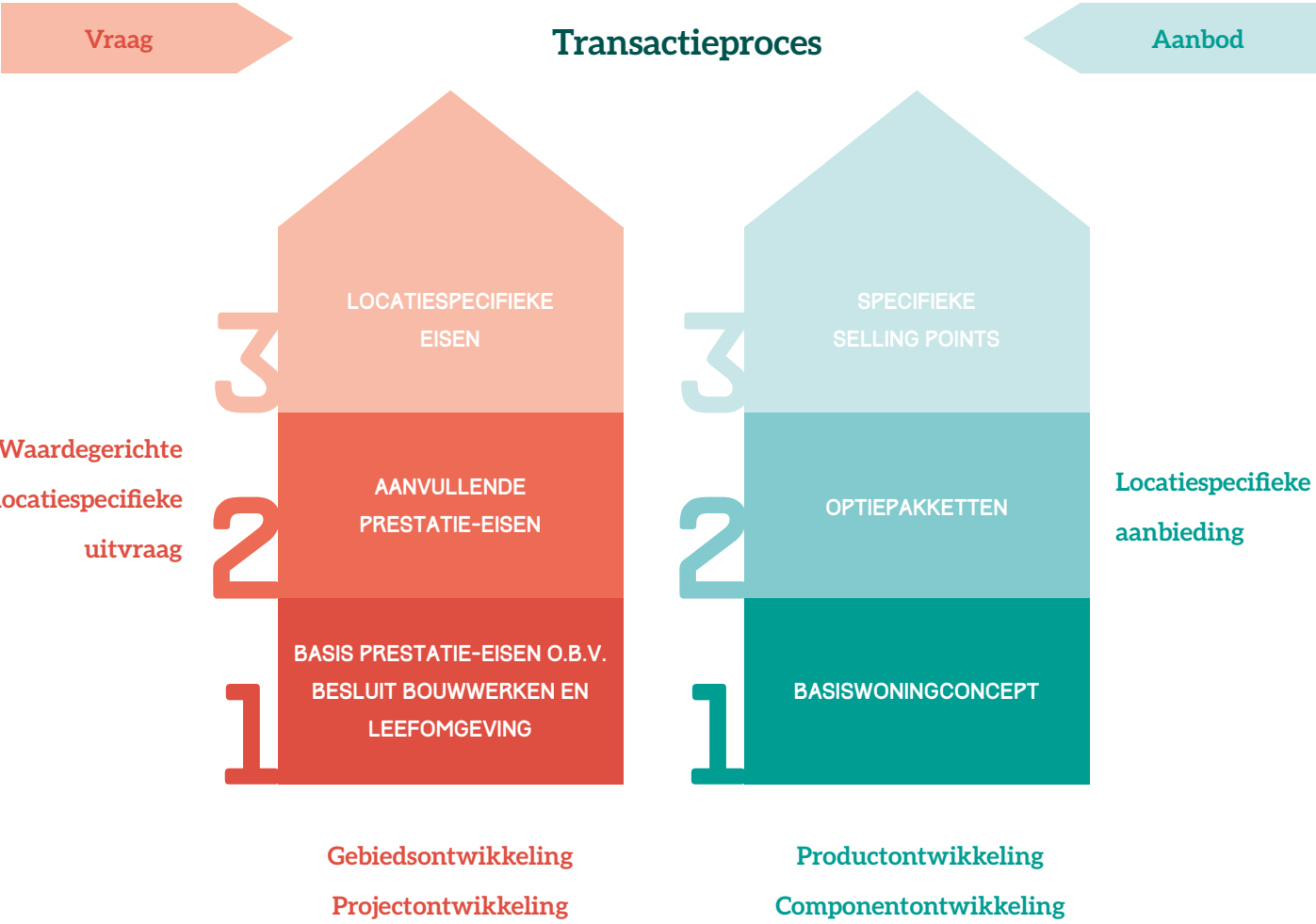
In de praktijk kan het voorkomen dat afnemers bij een kleinere PMC hogere huren hanteren, vooral als gevolg van gestegen bouwkosten en marktwerking.

Drie niveaus in de vraag

De inkoop van elk project start met het kiezen van de PMC('s) die passen bij je opgave. Je kunt jouw uitvraag per project of bouwstroom eenvoudig opstellen met behulp van drie niveaus in de prestatie-eisen:

1. Basis prestatie-eisen per PMC.
2. Aanvullende prestatie-eisen op het gebied van het eigen beleid van de afnemer.
3. Locatiespecifieke eisen, die voortkomen uit Het Verhaal van de Plek:
 - Gebruikskwaliteit
 - Milieu
 - Materialisatie
 - Technische en esthetische kwaliteit
 - Proces

TRANSACTIONPROCES
INZICHT IN ROLLEN EN PROCESSEN



PROCESSHEMA INKOOPPROCES

STAP VOOR STAP GRIP HOUDEN OP CONCEPTUEEL ONTWIKKELEN EN BOUWEN

Ben je gewend om huurwoningen traditioneel te ontwikkelen en wil je conceptueel gaan werken? Met dit processchema voor het inkoopproces houd je grip op het gewenste resultaat. Het bevat voor elke fase aanwijzingen hoe je de regie kunt voeren tijdens het inkoopproces. Op de site van Netwerk Conceptueel Bouwen (www.conceptueelbouwen.nl/toolbox) vind je documenten om iedere fase te doorlopen.



1. INITIATIEFFASE

- 1.1 Doelgroep bepaling
- 1.2 PMC beslisschema
- 1.3 Locatie kaders bepalen
[Verhaal van de Plek](#)
- 1.4 Gemeentelijke eisen afstemmen:
(beeldkwaliteit plan / kavelpaspoort)
en uitvoeringsafspraken, anterieur,
realisatie overeenkomsten
- 1.5 Oriëntatie op Conceptenboulevard.nl
- 1.6 Aanvullende prestatie-eisen per PMC
- 1.7 Taakverdeling checklist invullen
- 1.8 Model Stichtingskosten opstellen
(max investeringsbudget)
- 1.9 Akkoord (totale investering)
RvC aanvragen

- Context project definitie
- Projectkenmerken
- Gekozen PMC's
- Akkoord RvC / investeringsbudget
- Akkoord fasedocument

2. CONTACTFASE (SELECTIEFASE)

- 2.1 Keuze Openbaar / of selectie
onderhandse uitvraag (3 tot 5 partijen)
- 2.2 Database samenstellen uit fase 1.
NB: neutraal proces inrichten
- 2.3 Proces voor marktconsultatie
- 2.4 Beoordeling team samenstellen
- 2.5 Selectiefase woningconcept
- 2.6 Checklist geschiktheidseisen
- 2.7 Uitgangspunten uitvraag selectiefase
(doe de check met de leeswijzer
Modelcontract)
- 2.8 Concept inschrijfformulier
selectiefase
- 2.9 Shortlist voor gunningsfase uitvragen

- Beoordeling selectiefase
- Shortlist gunningsfase
- Akkoord Management

3 CONTRACTFASE 1 (GUNNINGSFASE)

- 3.1 Selectiefase uitvoeren
- 3.2 Dialoogronde met conceptaanbieders
- 3.3 Objectieve beoordelingscommissie
komt tot 1 geselecteerde partij
- 3.4 Modelovereenkomst 1^e fase
ondertekenen
- 3.5 Concept aanbidding controleren
(prestatie, garanties en financieel)
- 3.6 Afstemmen met externe partijen
en controle met gemeenten en al
liggende overeenkomsten
- 3.7 Planning overeenkomen

- Beoordeling gunningsfase
- Geselecteerd inschrijvers
- Akkoord fasedocument & Budget
- Getekende overeenkomst 1

4 CONTRACTFASE 2 (TURNKEY-FASE)

- 4.1 Omgevingsplan aanvragen o.b.v.
geselecteerd producten/concepten en
alle externe factoren.
- 4.2 Vaststelling planning (uiterlijke
oplevering)
- 4.3 Afstemming met beoogde
garantie verklaringen overeenkomst
(uit 1^e fase)
- 4.4 Verificatie document (indien gewenst)
- 4.5 Modelovereenkomst 2^e fase
ondertekenen

- Getekende overeenkomst 2
- Akkoord fasedocument
(afwijking melden aan RvC)

5. REALISATIE EN EVALUATIE/ GEBRUIKSFASE

- 5.1 Omgevingsplan onherroepelijk
- 5.2 Bouwrijpe status en woonrijpe status
vastgelegd (afnemer en gemeente)
- 5.3 Realisatie met tussentijdse bezoeken
(en gewenste toetsingsmomenten)
- 5.4 Moment van oplevering
- 5.5 Onderhoudstermijn en eventueel
aanvullende garanties
- 5.6 Keuze en kosten kwaliteitsborger
Wkb

- Akkoord decharge fasedocument

6. ONDERHOUD & BEHEER FASE

- 6.1 Opstellen MJOB 25, 50, 75 jaar
- 6.2 Onderhoudscontracten afsluiten
- 6.3 Projectinformatie verwerken in data
syteem afnemer
- 6.4 Evaluatie conceptaanbieder en
afnemer
- 6.5 Garantie overdracht

- MJOB
- Onderhoudscontract
- Project evaluatie

* Alle onderstreepte processtappen zijn online beschikbare documenten om te gebruiken.
Kijk op www.conceptueelbouwen.nl/inkoopproces

START HIER

STAPPENPLAN VOOR AFNEMERS IN DE INITIATIEFFASE

Bepaal het woningprogramma en de doelgroep

Bepaal als eerste binnen je organisatie het gewenste woningprogramma en de doelgroepen waarvoor je de uitvraag wilt formuleren. Dat kan bijvoorbeeld in exacte aantallen, verdeeld over verschillende PMC's. Als er binnen de stedenbouwkundige opzet enige flexibiliteit is, kun je de uitvraag ook formuleren in percentages van een aantal woningtypes of productmarktcombinaties. Zo kan de conceptaanbieder het meest optimale woningconcept aanbieden dat binnen een bepaald stedenbouwkundig kader past. Die keuzevrijheid prikkelt marktpartijen om met innovatieve oplossingen te komen die vaak goedkoper zijn of voor hetzelfde geld meer kwaliteit en wooncomfort bieden. Een combinatie van verschillende conceptaanbieders is ook mogelijk.

Koppel PMC's en aanvullende prestatie-eisen

- Gebruikerskwaliteit (voor gestapelde woningen).
- Mileu, Energieprestatie en Duurzaamheid.
- Technisch en Estetisch.
- Materialisatie
- Proces
- Installatie-eisen
- MJOB
- Prijs

Deel 3 van deze Woonstandaard helpt bij het maken van deze extra keuzes.

TIP: Formuleer en motiveer als afnemer deze extra prestatie-eisen goed in de uitvraag. Zo kan de conceptaanbieder de waarde goed inschatten en weet deze hoe de wegings- en criteriafactoren worden beoordeeld. Met deze motivatie kan de conceptaanbieder beter en innovatiever inspelen op de uitvraag.

Hanteer goede en objectieve beoordelingscriteria om tot de juiste keuze te komen

Als het kavelpaspoort, de beeldkwaliteit en het woningprogramma met PMC's zijn geformuleerd, kun je als afnemer conceptaanbieders selecteren en uitnodigen. Om een waardegerichte, locatiespecifieke aanbieding te maken is het belangrijk dat iedere conceptaanbieder gelijkwaardig beoordeeld wordt op vooraf helder gecommuniceerde, objectieve selectiecriteria. Geef daarbij ook aan wat de (bouwrijpe) status is en welke woonrijpe status wordt geëist. Als er concepten van anterieure of realisatie-overeenkomsten zijn, stuur deze dan mee in de selectie-uitvraag. Hoe beter alles vooraf is vastgelegd, des te scherper de aanbieding. Na het versturen van de locatiespecifieke uitvraag bevelen we aan een concurrentiegericht dialoogronde te organiseren. Dit biedt ruimte om onduidelijkheden of onvolkomenheden in de uitvraag te bespreken en waar nodig te repareren. Zo vergroot je de kans op ontvankelijke aanbiedingen en voorkom je frustratie bij partijen die met veel inzet aan hun voorstel werken.

3

Samenwerken aan GEBIEDSONTWIKKELING



Alle belanghebbenden worden vanaf het initiatief betrokken bij het gebiedsontwikkelingsproces en stellen de **gezamenlijke ambities** vast door **kaders** op te stellen waaraan deze ambities **getoetst** worden.

Het resultaat van de overeengekomen gezamenlijke ambities noemen we
HET VERHAAL VAN DE PLEK



Meer weten of direct toepassen?
Scan de QR-code of ga naar:
conceptueelbouwen.nl/hetverhaalvandeplek

Deze infographic is een initiatief van



sneller,
slimmer,
schoner

UITWERKING PROCESKWALITEIT

Hiernaast vind je de checklist voor taakverdeling ten behoeve van de proceskwaliteit. Deze checklist geeft een overzicht van alle activiteiten, taken en verantwoordelijkheden van de afnemer, de gemeente en de conceptaanbieder. Deze zijn niet gebonden aan een PMC, maar projectafhankelijk. Vul deze taakverdeling checklist per project gezamenlijk in, naar eigen inzicht. Advies: maak de taakverdeling checklist onderdeel van de modelovereenkomst 1^e fase. Zo worden de verwachtingen van elkaar helder. Beide documenten zijn te downloaden via www.conceptueelbouwen.nl/toolbox.

Wordt een project op een locatie van de afnemer gerealiseerd, dan is de afnemer verantwoordelijk voor het leveren van bouwrijpe grond. Dit geldt niet als de afnemer het woningconcept inclusief grond afneemt van de conceptaanbieder. De afnemer kan zich op onderdelen laten adviseren of faciliteren door de conceptaanbieder. Op Conceptenboulevard.nl is vermeld welke kostenposten en diensten zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Dit verschilt per conceptaanbieder.

Toelichting:

- Binnen het proces- en projectmanagement is onderscheid gemaakt tussen twee hoofdonderdelen:
- Het bouwrijp maken van de locatie en het regelen van het omgevingsplan inclusief de activiteit bouwen.
 - En de opstalontwikkeling en realisatie van het woningconcept.

Voor nutsvoorzieningen is in het conceptuele transactieproces bewust een scheiding aangebracht tussen de kostenverdeling en het procesverloop.

Dossier van oplevering

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie (met daarbij opleverdocumenten, garantievoorschriften, onderhoudsvoorschriften en gebruikshandleidingen in een publieksversie).

Legenda

- ☒ Trekkersrol / dossier verantwoordelijk
- ☐ Consulterende partij / mede ondertekenaar
- * Aandachtspunten bij keuze kwaliteitsborger:
 - Gevolgen Wkb in Turn Key overeenkomst meenemen.
 - Uitleggen scope werkzaamheden kwaliteitsborger aan afnemer.
 - Omschrijven gevolgen van wijzigingen.
 - Overleg indien afnemer zelf suggesties heeft voor instrument en/of kwaliteitsborger.
 - Afspraken te verstrekken informatie.
 - Afspraken inhoud dossier van oplevering.

* De uitgebreide checklist voor taakverdeling staat online – handig bij het inkoopproces!
Bekijk het op www.conceptueelbouwen.nl/inkoopproces

Taakverdeling checklist

	AFNEMER	I.S.M. GEMEENTE	CONCEPTAANBIEDER
Initiatief / ontwikkel fase			
Doelgroepen definiëren	☒	☒	
Keuzen PMC's	☒	☒	
Aanvullende eisen: (duurzaamheid / circulariteit / etc.)	☒	X	
Bepalen maximaal investering (STIKO)	☒		
Stedenbouwkundige kaders	☒	X	
Beeldkwaliteitskaders	☒	X	
RO. planologisch / externe kader (bv. geluidbelasting, externe veiligheid)	☒	X	
Grondmechanisch onderzoek / advies	☒	X	
Infra (ondergronds)	☒	X	
Infra bovengrond / woonrijp	☒	X	
Kosten demarcatie opstellen			
Architect (gevel ontwerp) + locatie specifiek maken	X		☒
Keuzes kwaliteitsborging Wkb * 1			☒
VAC toetsingsmoment			☒
Omgevingsplan (met ruimtelijke onderbouwing)	☒		X
Toewijzing verantwoordelijkheid omgevingsvergunning (aanvraag & leges)	X		X
Precario	X		X
Afkoop prijsstijgingen	X		X
Car / verzekeringen	X		☒
Opstellen uitvoeringscontracten / kosten verhaal / juridische ondersteuning	☒	X	X
Toetsingsmomenten op de bouw	☒		X
Selectie fase (model overeenkomst)			
Opstellen contract afnemer / conceptaanbieder op basis van 2 fase Modelovereenkomst NCB	☒		X
Opstellen transparant selectie criteria	☒		
Opstellen weegfactoren	☒		
Opstellen technische data room (ontwikkelfase)	☒		
Procesinrichting en aanvraag	☒	☒	
Vragen & dialoog ronde (en kennismaking)	☒		X
Technische controle indieningen	☒	☒	
Beeldbepalende afstemming	☒	☒	
Gunningsfase & contractfase (model overeenkomst)			
Akkoord over planning	☒	☒	X
Akkoord over levering van woningen	☒	X	X
Akkoord op alle aangeleverde technische omschrijvingen en prestaties	☒	☒	X
Akkoord op private kwaliteitsborger * 2	X		☒
Akkoord juridische Turn Key opdracht	X		X
Akkoord op uitvoerings-realisatie overeenkomst coördinatie nuts	X	☒	☒
Akkoord op aanvraag randvoorwaarde omgevingsvergunning	X	X	☒
Productie, realisatie en evaluatie fase			
Aanvraag omgevingsvergunning		X	☒
Indienen melding bouwactiviteit * 3	X		X
Aanvraag peilbrieven en nuts		X	☒
Ondertekening van uitvoerings /realisatie overeenkomsten		X	☒
Oplever en toetsingsmomenten	X		X
Inrichten dossier bevoegd gezag * 4			X
Indienen gereedmelding bouwactiviteit * 5	X		X
Dossier van oplevering voor afnemer * 6			X



MODELOVEREENKOMST

Twee-fasen-overeenkomst

Het NCB heeft samen met haar leden, Dirkzwager Advocaten, Aedes en Bouwend Nederland een model twee-fasen-overeenkomst opgesteld voor het conceptueel ontwikkelen en bouwen van woningen. Dit contract vereenvoudigt het vastleggen van afspraken tussen afnemer en conceptaanbieder van woningconcepten en bestaat uit twee fasen:

1. Het uitwerken van het woningconcept van de conceptaanbieder die de meest waardevolle aanbidding heeft gedaan naar een locatiegebonden versie, op basis van de uitvraag, welstandseisen en het budget van de afnemer.
2. De turnkey realisatie van het uitgewerkte woningconcept.

Tussen fase 1 en 2 zit een duidelijk onderscheid: een opdracht voor fase 1 betekent nog geen garantie op uitvoering van fase 2. Bij het model hoort een leeswijzer met toelichting op het contract, inclusief uitleg over het proces van conceptueel ontwikkelen en bouwen en toelichtende noten bij de artikelen. Beide zijn te downloaden via www.conceptueelbouwen.nl/toolbox.



De modelovereenkomst en leeswijzer zijn volledig afgestemd op de actuele wet- en regelgeving.

Onderhoudstermijn en garanties bij oplevering

De Wkb richt zich op de bouwkwaliteit en aansprakelijkheid, maar zegt niets over onderhoud of garantie. Voor een goed proces is het belangrijk om hier wél expliciet aandacht aan te besteden. Elke conceptaanbieder hanteert eigen afspraken over afbouw-, oplever- en onderhoudstermijnen en de bijbehorende garantieperioden. Veel van deze garanties sluiten aan bij de richtlijnen van garantieregelingen zoals SWK, Woningborg en BouwGarant.

In deel 4 van deze Woonstandaard vind je in bijlage 3 een overzicht van deze garantiebepalingen. Vraag bij de conceptaanbieder na welke regeling van toepassing is en neem de tijd om deze samen zorgvuldig door te nemen.

Typegoedkeuring en certificering

Indien woningconcepten zijn voorzien van typegoedkeuring, hoeven vervolgprojecten die hierop zijn gebaseerd niet telkens opnieuw getoetst te worden. Op basis van procescertificering kan worden aangetoond dat een woningconcept of de productie ervan structureel voldoet aan de gestelde eisen. 'Structureel' betekent in dit geval dat het concept meebeweegt met wijzigingen in de technische regelgeving. Typegoedkeuring betekent niet dat er geen kwaliteitsborger meer ingeschakeld hoeft te worden, wel kunnen diens inspanningen tot het verstrekken van een verklaring beperkt blijven.



WET KWALITEITSBORGING (WKB)

De Wkb is op 1 januari 2024 in werking getreden. De wet is bedoeld om de bouwkwaliteit te verbeteren, door middel van scherper toezicht en een betere aansprakelijkheidsregeling.

De Wkb zorgt ervoor dat afnemers aantoonbaar krijgen wat zij hebben afgesproken en waarvoor zij betalen. De conceptaanbieder krijgt meer verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het bouwproces – voor, tijdens en na de bouw.

Voorsprong voor conceptueel ontwikkelen en bouwen

Voor grondgebonden woningen toetst een onafhankelijke kwaliteitsborger onder verantwoordelijkheid van de vergunninghouder of het project voldoet aan de technische regelgeving. Conceptueel ontwikkelen en bouwen biedt hierin voordelen: conceptaanbieders werken al vanuit een gestructureerd en herhaalbaar proces. Toch vraagt de Wkb om aanvullende aandacht voor risico's en aansprakelijkheden, bijvoorbeeld bij het niet voldoen aan technische eisen of bij gebreken na oplevering.

Let op: De Wkb wordt gefaseerd ingevoerd. Raadpleeg www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb voor de actuele toepassingsbereik van de Wkb.

NCB ondersteunt conceptaanbieders en afnemers met kennis en handreikingen om hun processen Wkb-proof in te richten. Door structureel te werken met gestandaardiseerde woningconcepten, documentatie en procesafspraken, wordt het toetsingsproces efficiënter en kan dit leiden tot lagere kosten voor kwaliteitsborging.

NCB adviseert om de conceptaanbieder zowel de keuze voor het instrument te laten maken, als ook de kwaliteitsborger te contracteren. Dit zorgt voor eenduidigheid en borgt dat de verantwoordelijkheid voor kwaliteitsborging aansluit bij het concept en de uitvoering daarvan.

Bewijslast en procesbeheersing

Uitvoerende partijen zijn verplicht om de geleverde kwaliteit aantoonbaar te maken. Dit gebeurt via documentatie en interne controles. Dat vraagt om strakke procesbeheersing. Een goed vastgelegd proces maakt het voor kwaliteitsborgers mogelijk om met minder inspanning tot een eindverklaring te komen.

ALLE BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

De Woonstandaard is een adviesdocument dat richting geeft aan conceptueel ontwikkelen en bouwen. Per product-marktcombinatie (PMC) hanteren we een bandbreedte voor gebruiksoppervlak (GO) en aantal kamers als leidende uitgangspunten op [Conceptenboulevard.nl](https://conceptenboulevard.nl), zodat we werken vanuit één helder vertrekpunt.



PMC 1 T/M 20

VOLDOEN AAN DE VOLGENDE BASIS PRESTATIE-EISEN:

- Bbl
- Energieprestatie: BENG*
- Comfort, gebruiks-, (brand)veiligheids- en milieu-eisen voldoen altijd aan het Bbl dat geldt in het jaar waarin het omgevingsplan is ingediend
- De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor de realisatie. Hierbij geldt:
 - Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
 - Wanden behangklaar
 - Plafond afgewerkt
 - Installaties begrijpelijk voor gebruikers
 - Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik en NPR 5310. Minimaal eenvoudige uitvoering
 - Wasmachine aansluiting
 - Ventilatiesysteem
 - Verwarmingssysteem
 - Waterinstallatie
 - Aansluitkosten nutsvoorzieningen (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
 - Alle ramen moeten bewasbaar zijn conform de geldende Arbo-voorschriften (let hierop bij het ontwerp)
 - Keukenblok
 - Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking
 - Berging
 - Bij gestapelde woningbouw: Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten (uitzondering BG woningen)

Verder wordt uitgegaan van:

- 10 m heipalen
- Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar berging of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m²

* Energieprestatie-indicatoren BENG

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen:

BENG 1: De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr).

BENG 2: Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr).

BENG 3: Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

GRONDGEBONDEN WONINGEN

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	
		
	PMC 1 <i>studio concept of 2 kamer concept</i>	PMC 2 <i>2 of 3 kamer concept</i>
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning: De woning moet voldoen aan de gebruiksmatjes met woonfuncties, zoals opgenomen in bijlage 1 (verkeersruimte kan worden gecombineerd).	• Zithoek micro • Pantry • Eethoek micro • Slaapkamer (aparte slaapkamer alleen bij maximale variant GO) • Badkamer • Toilet (eventueel i.c.m badkamer)	• Zithoek klein • Keuken klein / pantry • Eethoek klein • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2^e slaapkamer alleen bij maximale variant GO) • Badkamer • Toilet (eventueel i.c.m badkamer)
Bandbreedte GO in m² is leidend (i.v.m. huurniveaus berekend vanuit WWS)	24 - 55 (m²)	55 – 65 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 -4,2	3,6 -4,5
Geadviseerde lagen / kap	1 laag met plat dak, of 1 laag met schuine kap.	1 laag of 2 lagen met plat dak of 1 laag met schuine kap.
Uitzonderingen op basis prestatie-eisen	Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.	Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.

GESTAPELDE WONINGBOUW

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	
		
	PMC 6 <i>studio concept of 2 kamer concept</i>	PMC 7 <i>3 kamer concept</i>
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning: De woning moet voldoen aan de gebruiksmatjes met woonfuncties, zoals opgenomen in bijlage 1 (verkeersruimte kan worden gecombineerd).	• Zithoek micro • Pantry • Eethoek micro • Slaapkamer (aparte slaapkamer alleen bij maximale variant GO) • Badkamer • Toilet (eventueel i.c.m. badkamer)	• Zithoek klein • Keuken klein / Pantry • Eethoek klein • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (eventueel i.c.m. badkamer)
Bandbreedte GO in m² is leidend (i.v.m. huurniveaus berekend vanuit WWS)	24 -50 (m²)	50 – 65 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	4,0 - 6
Uitzonderingen op basis prestatie-eisen	Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.	Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		MIDDENHUUR / VRIJE SECTOR (NIET-DEAB) (ZELFSTANDIG)
		
PMC 3 <i>3 of 4 kamer concept</i>	PMC 4 <i>4 kamer concept</i>	PMC 5 <i>4 of meer kamer concept</i>
Tweede aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens tot sociale huurgrens	Liberalisatiegrens (vrije sector)
Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
• Zithoek groot • Keuken groot • Eethoek groot • Hoofdslaapkamer • Slaapkamers (3^e slaapkamer alleen bij maximale variant GO) • Badkamer • Toilet (2x) (eventueel i.c.m badkamer)	• Zithoek groot • Keuken groot • Eethoek groot • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (eventueel i.c.m badkamer)	• Zithoek groot • Keuken groot • Eethoek groot • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (eventueel i.c.m badkamer)
65 – 90 (m²)	90 – 115 (m²)	> 115 (m²)
4,5 - 5,1	4,8 - 5,4	5,4 - 6,3
2 lagen met kap, of 3 ^e laag met terugliggende gevel en met plat dak	2 lagen met kap, of 3 ^e laag plat dak	2 lagen met kap, of 3 ^e laag plat dak
Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		MIDDENHUUR / VRIJE SECTOR (NIET-DEAB) (ZELFSTANDIG)
		
PMC 8 <i>4 kamer concept</i>	PMC 9 <i>4 kamer concept</i>	PMC 10 <i>4 of meer kamer concepten</i>
Tweede aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens tot sociale huurgrens	Liberalisatiegrens (vrije sector)
Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
• Zithoek groot • Keuken groot • Eethoek groot • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (eventueel i.c.m. badkamer)	• Zithoek groot • Keuken groot • Eethoek groot • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (eventueel i.c.m. badkamer)	• Zithoek groot • Keuken groot • Eethoek groot • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (eventueel i.c.m. badkamer)
65 – 80 (m²)	80 – 95 (m²)	> 95 (m²)
6,8 – 7,6	6,8 – 7,8	5,4 - 8
Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)	Woning voorzien van een keukenblok, kookplaat, geïntegreerde koel- vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven en 3 onderkastjes)

PMC'S TIJDELIJKE HUISVESTING



BASIS PRESTATIE-EISEN, TIJDELIJKE HUISVESTING

MILIEU ENERGIEPRESTATIE & DUURZAAMHEID (GENERIEKE VEREISTEN VOOR TIJDELIJKE PMC (11 T/M 14)	
Water	Warmte- en warmwatervoorziening all-electric.
Hout	Alleen hout met FSC of PEFC certificering.
Hergebruik en losmaakbaarheid	Materialen zijn aantoonbaar aan het einde van de exploitatie minimaal voor 75% herbruikbaar / recyclebaar.

VEILIGHEID (GENERIEKE VEREISTEN VOOR TIJDELIJKE PMC (11 T/M 14)	
Brandveiligheid	Het gebouw en de woningen voldoen aan de vereisten volgens het geldende Bbl. Alle doorvoeringen bij brandscheidende wanden en/of compartimenten zijn brand- en rookwerend afgewerkt conform NEN 6069, 6076 en 6077.
Inbraakveiligheid	Het gebouw en de woningen voldoen op zowel hang en sluitwerk als ook verlichting aan het keurmerk PKVW nieuwbouw (Politie Keurmerk Veilig Wonen).
Doorvalveiligheid	NEN-EN 3569 "Vlakglas voor gebouwen – Risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas" is van toepassing.

KWALITEIT GEBOUW EN WONING (GENERIEKE VEREISTEN VOOR TIJDELIJKE PMC 11 T/M 14)	
Algemeen	De wettelijke eisen en de daaruit voortvloeiende normen en voorschriften zijn onverkort van kracht. Hieronder vallen: • Bbl • Eisen Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. • Wet Milieubeheer • Arbeidsomstandighedenwet • Voorschriften van de nutssectoren. De tijdelijke woningen dienen zodanig gestapeld te kunnen worden dat het een complex van 3 verdiepingen kan vormen; • Lengte van het gebouw, diepte van woningen en lengte van armen in U-vorm zijn vrij ter invulling/ontwerp van de onderneming om zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande concepten. • Diepte en breedte van woningen mogen variëren door het gebouw, vereist wordt om de ontsluitingsvrije gevel(s) in één vlak/rooilijn uit te voeren. • De verschillende vleugels in de U-vorm en corridor woningen hoeven niet met elkaar in verbinding te zijn door een overdekte ontsluiting. • De diepte in de corridor woningen mogen verschillen aan de kant van de ontsluiting. De gevel zonder ontsluiting dient in één vlak/rooilijn uitgevoerd te worden. • De gebouwconfiguratie en ontsluiting moet voldoen aan wetgeving (Bbl), waaronder brandveiligheid.

TECHNISCHE EN ESTHETISCHE KWALITEIT (GENERIEKE VEREISTEN VOOR TIJDELIJKE PMC 11 T/M 14)	
Gemeenschappelijke verkeersruimte	De woningen dienen te worden ontsloten door een gemeenschappelijke verkeersruimte (galerij, trappenhuis) conform Bbl.
Installaties	• Installaties zijn begrijpelijk en gebruiksvriendelijk voor gebruikers. • Installaties moeten zo zijn ingericht dat ze per wooneenheid individueel gebruikt en afgerekend kunnen worden. • Elektrische installaties conform NEN 1010 en blad 51 NPR 5310 - eenvoudig, afgemonteerd en klaar voor gebruik. • Noodverlichting aanbrengen conform vigerende wet- en regelgeving. • Woningen maken gebruik van reguliere huisaansluiting (3x25A). • Ventilatiesysteem afgemonteerd, ingeregeld en klaar voor gebruik (voorzien van automatische stand en handmatige schakelaar om (tijdelijk) te verhogen). • Verwarmingssysteem afgemonteerd, ingeregeld en klaar voor gebruik (temperatuur kan aangepast worden op centraal punt door gebruiker). • Comfort: Richtwaarden ISO 51 (Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen) voor winter minimaal bij -10,0 °C buiten temperatureis verblijfsruimten 20,0 °C en badkamer 22,0 °C. • De regeling van de verwarming geschiedt per ruimte (temperatuur te beïnvloeden, maar ook compleet uit te schakelen). • Waterinstallatie afgemonteerd en klaar voor gebruik, drinkwater voorzieningen voldoen aan KIWA keurmerk en incl. legionella beheersplan. • Het vuilwater- en het hemelwaterafvoerstelsel dienen gescheiden te worden uitgevoerd. • Installaties zijn volledig demontabel en bereikbaar tijdens exploitatiefase. • Alle materialen voldoen aan KEMA Keur.

TIJDELIJKE HUISVESTING
[GRONDGEBONDEN / GESTAPELD]

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC		HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	
			
PMC	PMC 11 studio concept	PMC 12 studio concept of 2 kamer concept	
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	
Gebouwtype	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	
Gebruikskwaliteit			
Functionaliteit woning: De woning moet voldoen aan de gebruiksmatjes met woonfuncties, zoals opgenomen in de bijlage (verkeersruimte kan worden gecombineerd).	• Zithoek klein • Pantry • Badkamer • Toilet (kan i.c.m. de badkamer)	• Zithoek klein • Pantry • Badkamer • Toilet (kan i.c.m. de badkamer)	
Bandbreedte GO in m² is leidend (i.v.m. huurniveaus berekend vanuit WWS)	15 - 28 (m²)	25 - 42 (m²)	
Geadviseerde beuk / of bouwsysteem maat	3,2 - 5,0	3,5 - 5,0	
Uitzonderingen op basis prestatie-eisen	Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.	Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.	

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	
	
PMC 13 3 kamer concept	PMC 14 3 of meer kamer concept
Tweede aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens tot sociale huurgrens
Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen
Gebruikskwaliteit	Gebruikskwaliteit
• Zithoek groot • Slaapkamer (2x) • Keuken groot • Badkamer • Toilet (kan i.c.m. de badkamer)	• Zithoek groot • Slaapkamer (2x) • Keuken groot • Badkamer • Toilet (kan i.c.m. de badkamer)
43 - 55 (m²)	56 - 65 (m²)
3,6 - 7,6	4,8 - 7,8
Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes).	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes).

AANVULLENDE PRESTATIE-EISEN AFWERKINGSNIVEAU (bij tijdelijke huisvesting)

Indien gewenst kunnen bij tijdelijke huisvesting verschillende afwerkingniveaus gekozen worden.

	AFWERKINGSNIVEAU 1	AFWERKINGSNIVEAU 2 CASCO +
Afwerking vloeren	Volgens basis prestatie-eisen overzicht (zie bladzijde 21 en 25)	Vlakheidsclassificatie tenminste 4, geschikt voor verdere afwerking door gebruiker of eigenaar
Raambekleding		Geen raambekleding
Afwerking muren		Wanden behangklaar
Verlichting		Centraaldozen in het plafond + deksel - bediening via aan/uit lichtschakelaar
Keuken		Afhankelijk van de vereisten per PMC wordt de woning opgeleverd met keuken waarin de volgende zaken zijn geïntegreerd (incl. aansluitingen): 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) - Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan - Kookplaat - Inbouwkoelkast - Recirculatieafzuigkap - Combi-oven - Vaatwasser bij PMC 12, 13, 14
Badkamer		Woning wordt opgeleverd met basis badkamer: - Volledig afgewerkte badkamer - Doucheruimte - Toilet (incl. bril, excl. garnituur) - Wastafel + spiegel + planchet + mengkraan - WCD voor scheren/föhnen - Ventilatie - Overige garnituur (toilethouder / -borstel) buiten levering
Woonkamer		Aansluiting voor Internet & televisie
Ramen		Draai en Kiepramen met ventilatieroosters
Hoofdslaapkamer (bij PMC 13 en 14)		NVT
Slaapkamer 2 (bij PMC 13 en 14)		NVT
Slaapkamer 3 (bij PMC 14)		NVT
Wifi netwerk		NVT

AFWERKINGSNIVEAU 3 GESTOFFEERD	AFWERKINGSNIVEAU 4 GEMEUBILEERD
Vloer die bestendig is tegen veelvuldig gebruik en gemakkelijk schoon te houden is (bijv. PVC vloeren). Aansluitnaden volledig gesloten.	Vloer die bestendig is tegen veelvuldig gebruik en gemakkelijk schoon te houden is (bijv. PVC vloeren). Aansluitnaden volledig gesloten.
Raambekleding (passend voor het type vertrek)	Raambekleding (passend voor het type vertrek)
Wanden afgewerkt in lichte basis kleuren (bijv. behangen, geschilderd of gelakt - afhankelijk van concept bouwers)	Wanden afgewerkt in lichte basis kleuren (bijv. behangen, geschilderd of gelakt - afhankelijk van concept bouwers)
Centraaldozen in het plafond + deksel - bediening via aan/uit lichtschakelaar	LED Plafondverlichting in alle vertrekken te bedienen met aan/uit lichtschakelaar
Afhankelijk van de vereisten per PMC wordt de woning opgeleverd met keuken waarin de volgende zaken zijn geïntegreerd (incl. aansluitingen): 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) - Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan - Kookplaat - Inbouwkoelkast - Recirculatieafzuigkap - Combi-oven - Vaatwasser bij PMC 12, 13, 14	Afhankelijk van de vereisten per PMC wordt de woning opgeleverd met keuken waarin de volgende zaken zijn geïntegreerd (incl. aansluitingen): 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) - Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan - Kookplaat - Inbouwkoelkast - Recirculatieafzuigkap - Combi-oven - Vaatwasser bij PMC 12, 13, 14
Woning wordt opgeleverd met basis badkamer: - Volledig afgewerkte badkamer - Doucheruimte - Toilet (incl. bril, excl. garnituur) - Wastafel + spiegel + planchet + mengkraan - WCD voor scheren/föhnen - Ventilatie - Overige garnituur (toilethouder / -borstel) buiten levering	Woning wordt opgeleverd met basis badkamer: - Volledig afgewerkte badkamer - Doucheruimte - Toilet (incl. bril, excl. garnituur) - Wastafel + spiegel + planchet + mengkraan - WCD voor scheren/föhnen - Ventilatie - Overige garnituur (toilethouder / -borstel) buiten levering
Aansluiting voor Internet & televisie	Aansluiting voor Internet & televisie Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst; - Bank (afmeting afhankelijk van PMC) - Eettafel + stoelen (afmeting en aantal afhankelijk van PMC) - TV meubel / kast (afmeting afhankelijk van PMC)
Draai en Kiepramen met ventilatieroosters	Draai en Kiepramen met ventilatieroosters
NVT	Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst; - Tweepersoonsbed (afmeting afhankelijk van PMC) - Kledingkast (kan ook inbouw) - Nachtkast(jes)
NVT	Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst; - Bed (afmeting afhankelijk van PMC) - Kledingkast (kan ook inbouw) - Nachtkast(jes)
NVT	Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst; - Bed (afmeting afhankelijk van PMC) - Kledingkast (kan ook inbouw) - Nachtkast(jes)
NVT	Beschikbaar Wifi netwerk voor gebruikers

PMC'S NULTREDEN / ZORGGESCHIKT

Waarom deze PMC's?

De variatie in zorgbehoeften vraagt om verschillende woningtypes met passende prestaties:

PMC 15: nultreden (voorheen PMC 6 LLB).

PMC 16: nultreden (voorheen PMC 7 LLB).

PMC 17: nultreden (voorheen PMC 16 LLB).

PMC 18: nultreden (nieuw; variant op PMC 17 met groter gebruiksoppervlak).

PMC 19: individuele woning geschikt voor zorg aan huis.

PMC 20: een verzameling van woningen - bestaande uit PMC 19 - met een omgeving waar zorg aan huis mogelijk is. Hier gaat het dus om bijvoorbeeld een woongebouw met algemene voorzieningen, waarbij prestatie-eisen gelden voor de omgeving van de woningen bestaande uit PMC 19.

Zo ontstaat een duidelijke opbouw in zorggeschiktheid, in lijn met de landelijke regelgeving én met ruimte voor lokale toepassing en aanvullende eisen op basis van specifieke wensen of locaties.



INLEIDING OP PMC 15, 16, 17 EN 18 NULTREDEN (VOORHEEN PMC 6, 7 EN 16 LLB) EN PMC 19 & 20 - ZORGGESCHIKTE WONINGBOUW IN LIJN MET HET BBL

Voor de uitbreiding van De Woonstandaard met zorggeschikte woningconcepten nemen wij als uitgangspunt de versie van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zoals aangeboden in de internetconsultatie van het Verzamelbesluit Bouwwerken Leefomgeving 2025 (consultatieperiode 19 december 2024 – 30 januari 2025), aangeduid als versie 2002. NCB neemt deze versie als basis voor het actualiseren van De Woonstandaard 4.0 met toekomstbestendige en zorggeschikte woningen. In deze Woonstandaard zijn twee nieuwe woonfuncties opgenomen: 'nultreden' en 'zorggeschikt'. Dit leidt tot een aantal relevante PMC's: PMC 15, 16, 17 en 18 (nultreden), PMC 19 (zorggeschikt individueel) en PMC 20 (zorggeschikt geclusterd).

Nieuwe woonfuncties volgens het Bbl

- **Woonfunctie 'nultreden' (rollator geschikt)**

Een woning die met een drempel van maximaal 20 mm bereikbaar is vanuit de openbare ruimte, waarbij alle primaire functies (wonen, koken, slapen, douchen) zich op één toegankelijke woonlaag bevinden. De woning mag wel een verdieping hebben, mits die niet nodig is voor zelfstandig functioneren.

- **Woonfunctie 'zorggeschikt' (rolstoel geschikt)**

Een woning of gebouw met het woonprogramma op één laag, waar zorgverlening aan huis mogelijk is. Een woning of gebouw geschikt voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen. Denk aan voldoende draairuimte voor hulpmiddelen, uitsluitend een drempel bij de toegang, en aanvullende voorzieningen zoals een zorgbed en/of tillift.

De PMC's in De Woonstandaard

- **PMC 15, 16, 17 en 18 – Nultreden woning**

Gebaseerd op de voorheen LLB PMC's 6, 7, en 16 aangevuld en geherstructureerd. Sluit aan op de definitie van het Bbl: drempel van maximaal 20 mm, gelijkvloerse primaire functies, en minimale draaicirkels. Niet ingericht op intensieve zorg. Dit is de minimale standaard voor toekomstbestendig bouwen.

- **PMC 19 – Zorggeschikte woning (individueel)**

Zelfstandige woning die voldoet aan alle eisen uit het Bbl voor 'zorggeschikt'. Volledig rolstoeltoegankelijk, ruimte voor zorgverlening aan huis en medische hulpmiddelen.

- **PMC 20 – Zorggeschikt geclusterd (woongebouw)**

Woongebouw of cluster met zelfstandige zorggeschikte woningen, gedeelde ruimten en nabijheid van zorg. Inclusief extra eisen op gebouw- en omgevingsniveau.

BASIS PRESTATIE-EISEN NULTREDEN WONING PMC'S 15 T/M 18

De hieronder genoemde prestatie-eisen zijn de minimale ruimtelijke eisen die zorgleveranciers hebben opgesteld.

ALGEMEEN	BADKAMER
Elke woning heeft rechtstreeks contact met buiten via balkon of loggia.	Afmeting minimaal 5 m².
Geheel drempelvrij met uitzondering van de badkamer: afgeronde drempel van maximaal 20 mm hoog.	Voorzien van douchevloer op afschot en wastafel.
Alle binnendeuren hebben een dagmaat van 900 mm met uitzondering van de meterkastdeur.	Vrije draaicirkel van 1500 mm.
	Antislipvloer, goed reinigbaar.
	Temperatuur variabel (minimaal 24 °C) en individueel instelbaar.
	Thermostaatkraan, excentrisch geplaatst.
	Douchekop voorzien van waterbesparende douchekop.
	Mengkraan met hoge uitloop op de wastafel.

ENTREE BASIS
Voordeurbreedte dagmaat 930 mm.
Voordeur hang- en sluitwerk van minimaal klasse 2 van de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG).
Kierstandhouder
Seniorenslot met trechtervormig sleutelkanaal.
Glaspaneel naast de voordeur voorzien van veilig glaswerk en markering of zichtglas of spion aanbrengen.
Automatische verlichting bij buitendeur.
Vrije draaicirkel in hal van 1500 mm.
Toilet 900x1200 mm (deur aan lange zijde, pot op korte zijde).

KEUKEN BASIS
Vrije draaicirkel van 1500 mm.
Aanrechtlengte minimaal 2100 mm.
Elektrische kookbron, optioneel lager geplaatst.
Een hendelmengkraan met hoge uitloop, voorzien van ergonomische, duidelijk zichtbare aanduiding.
Afzuigkap met verlichting; optioneel in zittende positie bedienbaar.
Minimaal 6 wandcontactdozen.
Rookmelder

Nadrukkelijk sluit De Woonstandaard Woonkeur uit. Als je Woonkeur van toepassing verklaart moet je dit nadrukkelijk vermelden aan een conceptaanbieder en vermelden bij de locatiespecifieke aanvraag. Ook dient gespecificeerd te worden welk basispakket en eventueel pluspakket er aanvullend gevraagd wordt.

NULTREDEN WOONEENHEDEN
(GESTAPELD, GRONDGEBONDEN)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	
		
PMC	PMC 15 2 kamer concept	PMC 16 3 kamer concept
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld
Gebruikskwaliteit	Nultreden	Nultreden
Functionaliteit woning: De woning moet voldoen aan de gebruiksmatjes met woonfuncties, zoals opgenomen in de bijlage (verkeersruimte kan worden gecombineerd).	- Zithoek klein - Pantry - Eethoek klein gezin - Slaapkamer - Badkamer - Toilet (eventueel i.c.m. badkamer)	- Zithoek klein - Keuken klein / Pantry - Eethoek klein gezin - Hoofdslaapkamer - Slaapkamer - Badkamer - Toilet (eventueel i.c.m. badkamer)
Bandbreedte GO in m² is leidend (i.v.m. huurniveaus berekend vanuit WWS)	Minimaal 45 m²	Minimaal 55 m²
Geadviseerde beukmaat in m¹	Minimaal 6,1 meter	Minimaal 6,3 meter
Geadviseerde lagen / kap	N.V.T.	N.V.T.
Uitzonderingen op basis prestatie-eisen	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	MIDDENHUUR / VRIJE SECTOR (NIET-DEAB) (ZELFSTANDIG)
		
PMC	PMC 17 2 of meer kamer concept	PMC 18 4 of meer kamer concept
Huurniveau	Eerste aftoppingsgrens tot sociale huurgrens	Sociale huurgrens tot en met vrije sector
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden
Gebruikskwaliteit	Nultreden	Nultreden
Functionaliteit woning: De woning moet voldoen aan de gebruiksmatjes met woonfuncties, zoals opgenomen in de bijlage (verkeersruimte kan worden gecombineerd).	- Zithoek klein ('groot' bij grote variant GO) - Keuken groot - Eethoek klein ('groot' bij grote variant GO) - Hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond - Badkamer - Toilet (2x) (2° toilet i.c.m. badkamer) - Extra slaapkamer bij grote variant GO	- Zithoek groot - Keuken groot - Eethoek groot - Hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond - Badkamer - Toilet (2x) (2° toilet i.c.m. badkamer) - Op de verdieping (hoofd)slaapkamer(s) voor overige gezinsleden
Bandbreedte GO in m² is leidend (i.v.m. huurniveaus berekend vanuit WWS)	45 - 90 m²	Minimaal 90 m²
Geadviseerde beukmaat in m¹	Minimaal 6,3 meter	Minimaal 6,3 meter
Geadviseerde lagen / kap	1 laag met plat dak, of 1 laag met schuine kap	2 of 3 lagen met plat dak, of 2 lagen met kap
Uitzonderingen op basis prestatie-eisen	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)	Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)

BASIS PRESTATIE-EISEN ZORGGESCHIKTE WONING - PMC 19

(woning geschikt voor zorg)

GEBRUIKSKWALITEIT
De woning is geheel drempelloos, toegang vanuit buiten eventueel met afgeronde dorpel hoog max. 20 mm.
De vrije doorgang in de woning bij een deur bedraagt min. 0.88 m.
Geen doorlopend glas van plafond tot vloer toepassen.
Infrastructuur geschikt voor telefonische en digitale zorg op afstand is in de woning beschikbaar. Een bewoner of een zorgorganisatie kan hier binnen het kader van de eigen functionaliteit gebruik maken.
Er is een wifi aansluitpunt aanwezig om gebruik te kunnen maken van zorgtechnologie.
Installaties zijn intuïtief en eenvoudig bedienbaar, als basis zijn ze geautomatiseerd en handmatig over te nemen.
Privé en/of gemeenschappelijke buitenruimte bereikbaar en bruikbaar met handgedreven rolstoel.
Voor rolstoeltoegankelijkheid effectieve draaicirkel van min. 1.5 m aanhouden. Indien een balkon of een loggia is voorzien dan moet er voor het ontwerp dit balkon of loggia de functionaliteit bij het gebruik van een rolstoel zijn meegenomen. Daarom is de minimale oppervlakte 5 m² met een diepte van tenminste 1.80 m.
Vrij uitzicht naar buiten op zithoogte vanuit de woonkamer.
Logische draairichting deuren vanuit het perspectief van een rolstoelgebruiker.
De keukeninrichting is voorzien van een inductiekookplaat en een kookafzuiging.
FUNCTIONELE WONINGINDELING
Minimaal 18 m² en b= min 3.3 m voor een verblijfsruimte. Het ontwerp moet een functionele plattegrond opleveren die minimaal voldoet aan de mogelijkheid om zorgtaken te laten plaatsvinden en rolstoel gebruik mogelijk maakt.
Aan de sluitzijde van een deur is 0,5 m vrije ruimte aanwezig t.b.v. de rolstoelgebruiker.
Een (aparte) badruimte samengevoegd met een toilet met afm. lengte =>2.2 m en breedte => 2.2 m, met een vrije ruimte van 1,5 x 1,5 m. Deze vrije ruimte mag ook worden meegerekend bij onderrijdbaarheid tot max 0.3 m.
In de hal is een ruimtereservering voor een garderobe.
Een opstelplaats voor wasmachine/droger (mag gecombineerd met de opstelplaats voor installaties. Het heeft de voorkeur deze in de badkamer op te nemen i.v.m. de ruimte en bedienbaarheid.
Een privé-buitenruimte is direct vanuit de woonkamer bij voorkeur drempelloos (eventueel 20 mm dorpel toegestaan) bereikbaar.
Directe toegang van (hoofd) slaapkamer naar badkamer.
De wanden van badkamer en toilet dienen geschikt te zijn voor het bevestigen van MIVA-voorzieningen, zoals het plaatsen van beugels.

TECHNISCHE EN ESTHETISCHE KWALITEIT
Het ontwerp moet zorgen voor goede ventilatie om de luchtkwaliteit in de woning te verbeteren en energie te besparen door gebruik van natuurlijke koeling. Het doel is beperking van energie-, onderhoud-, storings- en vervangingslasten.
PROCESKWALITEIT
De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie (met daarbij opleverdocumenten, garantievoorschriften, onderhoudsvoorschriften en gebruikshandleidingen in een publieksversie), ook digitaal beschikbaar stellen.
ONDERHOUD 25, 50 EN 75 JAAR
Bouwdelen en installaties dienen in beeld te worden gebracht om te zorgen voor een onderlegger om een TCO-berekening te kunnen opstellen.
In verband verandering tijdens exploitatie of met sloop aan het eind van de exploitatie wordt de losmaakbaarheidsindex gevraagd.
Gebruikersonderhoud dient te worden geminimaliseerd.
Ontwerp zorgt voor een minimum aan onderhoud voor bewoners/eigenaar.
WETGEVING EN EISEN
Omgevingswet met bet Bbl met AMvB 2025 (zorggeschikt bouwen).
NEN 9120: het deel van NEN 9120 dat specifiek verwijst op de nieuwbouw van zorggeschikte woningen met gelijkvloerse toegangen en voorzieningen voor zorginfrastructuur. Deze eisen worden in Bbl-artikelen overgenomen en vormen de wettelijke norm voor rolstoelgeschikte woningen. Deze hanteren we voor het verwerken van de toegankelijkheid van het ontwerp, de ontwikkeling en realisatie van de woningen en woonomgeving.
Subsidie eisen: Bij het voldoen aan Bbl met de gebruiksfunctie ‘zorggeschikt’ wordt en moet ook automatisch worden voldaan aan de van toepassing zijnde eisen in de stimuleringsregeling Zorggeschikt Wonen (SZGW).

BASIS PRESTATIE-EISEN ZORGGESCHIKTE WONING - PMC 20

(woongebouw geschikt voor zorg)

GEBOUWTYPE
Gestapeld of grondgebonden, bij voorkeur tenminste 50 wooneenheden in elkaars directe omgeving.
Woningentree, lift en hoofdentree zijn onderling verbonden via droge verkeersruimten per clustering, zodat bewoners alle voorzieningen en andere woningen in het gebouw droog kunnen bereiken.
Menselijke maat van het woongebouw is relevant, daarom maximaal 100 woningen, of een tweede entree met stijgpunten toevoegen.
GEBRUIKSKWALITEIT
De hoofdtoegang min. 0.9 m breed, de gemeenschappelijke gebruiksruimte (erachter) is OF lengte > 1.5 m en breedte =>1.5 m OF lengte =>1.8m en breedte =>1.35 m).
Voor de indeling van de individuele woningen, zie PMC 19
In het gebouw is bij voorkeur een drempelloze (entree) toegang (eventueel 20 mm dorpel toegestaan), vrije doorgang min. 0,90 m.
In de algemene ruimte en voor buitenruimte zijn aansluitpunten om wifi mogelijk te kunnen maken, voorzien door de gebouweigenaar. De wifi kan daarmee later door zorg, welzijn of bewoners worden georganiseerd.
Ontmoetingsruimte aanwezig (min. 1.5 m² per woning) met pantry (voorzien van kooktoestel en kookafzuiging) en MIVA-toilet met voorbereiding voor een douchevoorziening). Bij voorkeur is de ontmoetingsruimte zichtbaar vanaf de looproute vanaf de entree van het woongebouw richting de lift.
Gemeenschappelijke verkeersruimte heeft een breedte van tenminste 1,50 m.
Hoofdentree is voorzien van een elektrische schuifdeur. Bij toepassing van een tochtsluis passen we een droogloopmat van tenminste 3 m toe.
Brandwerende en inbraakwerende scootmobielstalling (min. 1 per 5 woningen), alle plaatsen voorzien van oplaadpunten. In directe nabijheid van de lift en van buitenaf toegankelijk. Bij voorkeur is de af te leggen afstand van de scootmobielruimte tot alle woningen maximaal 50 m.
Fietsenstalling met oplaadpunten.
Buitenruimte, een gemeenschappelijke buitenruimte indien mogelijk opnemen.

FUNCTIONELE WONINGINDELING
Zorggeschikte woningen zijn per brancard horizontaal bereikbaar vanaf de hoofdtoegang via de (brancard) lift tot aan de woningentree.
Bij 50 wooneenheden minimaal 2 liften, waarvan 1 brancardlift (1.1 x 2.2m) om toegankelijkheid te borgen; altijd voorzien van een functioneel SLA met responsetijd van 1 uur en 24/7 service bereikbaarheid.
Deuren hebben een logische draairichting voor gebruik met rolstoel.
Aan de sluitzijde van de voordeur is 0,5 m vrije ruimte aanwezig t.b.v. de rolstoelgebruiker.
TECHNISCHE EN ESTHETISCHE KWALITEIT
Zie bij ‘productkwaliteit, wetgeving en richtlijnen’, omschreven.
Variatie in gevelbeeld en architectuur mogelijk binnen gestandaardiseerde opzet.
In het ontwerp volgen we de principes volgens de ladder van koeling.
De 4 stappen; beperk de warmtelast, pas passieve koeling toe, koeling met duurzame systemen met duurzame energie, en daarna een conventionele actieve koelinstallatie.
Ontwerp met kleuren en accenten om herkenbaarheid te bieden waardoor een entree duidelijk te vinden is. Entree (buiten) voorzien van luifel.
Belettering en pictogrammen aanbrengen aan- en in het gebouw met letters van tenminste 0,3 m.
Goede zichtlijnen en duidelijke looplijnen.

PROCESKWALITEIT
De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie (met daarbij opleverdocumenten, garantievoorschriften, onderhoudsvoorschriften en gebruikshandleidingen in een publieksversie), ook digitaal beschikbaar stellen.
ONDERHOUD 25, 50 EN 75 JAAR
Onderhoudslasten van bouwdelen en installaties dienen in beeld te worden gebracht om te zorgen voor een onderlegger om een TCO-berekening te kunnen opstellen.
Gebruikersonderhoud dient te worden geminimaliseerd.
Ontwerp zorgt voor een minimum aan onderhoud voor huurders/bewoners.

WETGEVING EN EISEN

Omgevingswet met bet Bbl met AMvB 2025 (zorggeschikt bouwen).

NEN 9120: het deel van NEN 9120 dat specifiek verwijst op de nieuwbouw van zorggeschikte woningen met gelijkvloerse toegangen en voorzieningen voor zorginfrastructuur. Deze eisen worden in Bbl-artikelen overgenomen en vormen de wettelijke norm voor rolstoelgeschikte woningen. Deze hanteren we voor het verwerken van de toegankelijkheid van het ontwerp, de ontwikkeling en realisatie van de woningen en woonomgeving.

Subsidie eisen: Bij het voldoen aan Bbl met de gebruiksfunctie 'zorggeschikt' wordt en moet ook automatisch worden voldaan aan de van toepassing zijnde eisen in de stimuleringsregeling Zorggeschikt Wonen (SZGW).

WOONGEBOUW, WOONOMGEVINGSEISEN

De woonomgeving draagt bij aan sociaal contact door aandacht vanuit het stedenbouwkundig plan en /of inrichtingsplan woonomgeving.

Het woongebouw moet goed bereikbaar zijn voor halen en brengen van bewoners die slecht ter been zijn. Deze eis sluit aan op bereikbaarheid van: ambulance, lijkwagen en brandweer, parkeren bewoners.

Vanaf elke gebouwentree bestemd voor bewoners zijn via de lift tot de entree van woning toegangsdeuren voorzien van een automatische deuropener. De (algemene) deuren die voor de beheersbaarheid normaal gesloten moeten zijn, worden zelfsluitend uitgevoerd.

Minimaal 2 liften bij > 50 woningen, waarvan tenminste 1 brancardtoegankelijke lift zodat altijd een lift beschikbaar is bij uitval.

De lift dient tijdens brand te kunnen worden gebruikt.

Looproute van lift naar woning max. 50 meter. De leuningen aan twee zijden van de trappen.

Bij de entree bevinden zich postkasten die bereikbaar zijn vanuit een handgedreven rolstoel. In het entreegebied is ruimte voor een bankje of zitje voor minimaal 3 personen.

De lift(en) zijn direct zichtbaar vanaf de entree van het woongebouw.

Binnen <bij voorkeur> 500 meter is openbaar vervoer beschikbaar.

De volgende voorzieningen binnen <bij voorkeur> 500 meter voorhanden: winkel, horeca, sportvoorziening en gezondheidszorg. Hierbij geldt dat deze ook met OV mogen worden bereikt indien dit OV binnen 500 m. van de hoofdentree is gelegen.

Brandveiligheid; Bbl, gebruiksfunctie afhankelijk van eventuele zorgzwaarte en afspraken met zorgpartij. Eigen regie van de bewoner blijft uitgangspunt.

ZORGGESCHIKTE WOONEENHEDEN
(GESTAPELD, GRONDGEBONDEN)

BASIS PRESTATIE-EISEN
PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG) / VRIJE SECTOR

	 	 
PMC	PMC 19 <i>1 of meer kamerconcept</i>	PMC 20 <i>Geclusterd woongebouw</i>
Huurniveau	Eerste aftoppingsgrens tot en met vrije sector	Eerste aftoppingsgrens tot en met vrije sector
Gebouwtype	Grondgebonden of gestapeld	Grondgebonden of gestapeld
Gebruikskwaliteit	Zorggeschikt	Zorggeschikt
Functionaliteit woning (voor de maten en afmetingen van de matjes zie publicatie 'bouw geen zorgwoningen')	• Zithoek • Keuken • Eethoek • Hoofdslaapkamer • Badkamer met directe toegang tot (hoofd) slaapkamer • Toilet i.c.m. badkamer	• Zithoek • Keuken • Eethoek • Hoofdslaapkamer • Badkamer met directe toegang tot (hoofd) slaapkamer • Toilet i.c.m. badkamer
Bandbreedte GO in m² is leidend (i.v.m. huurniveaus berekend vanuit WWS)	Minimaal 55 m²	Minimaal 55 m²
Geadviseerde beukmaat in m¹	Minimaal 6,0 - 8	Minimaal 6,0 - 8
Uitzonderingen op basis prestatie-eisen	Zie pagina 34	Zie pagina 35 en 36

Aanvullende informatie

Belangrijk! De aanvullende prestatie-eisen voor PMC 19 en 20 zijn te vinden op bladzijde 43 en 44. De matjes in deze Woonstandaard (deel 4) zijn niet van toepassing op zorggeschikte woningen. Hiervoor verwijzen wij naar de publicatie Bouw geen Zorgwoningen (www.bouwgeenzorgwoningen.nl).

De meest actuele versie van De Woonstandaard is altijd online beschikbaar via www.conceptueelbouwen.nl.

AANVULLENDE PRESTATIE-EISEN
PMC'S 1 T/M 20
(EXTRA T.O.V. BASIS PRESTATIE-EISEN)



AANVULLENDE PRESTATIE-EISEN

Als afnemer kun je bovenop de basis prestatie-eisen aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld om beter aan te sluiten op specifieke doelgroepen of om afspraken met gemeenten of bewoners in te vullen.

Dit zijn optionele aanvullende eisen. De afnemer kan deze selecteren in overleg met de conceptaanbieder. Elke aanvullende prestatatie eis brengt uiteraard extra kosten met zich mee.

Hieronder vind je een overzicht van veelvoorkomende aanvullende eisen.

CHECKLIST TER CONTROLE

Gebruik deze checklist om per categorie te controleren welke aanvullende prestatie-eisen je wilt opnemen in je uitvraag:

- Checklist aanvullende gebruikskwaliteit
- Checklist aanvullende gebruikskwaliteit voor gestapelde woningen
- Checklist aanvullende milieuprestatie-eisen
- Checklist aanvullende installatie-eisen
- Checklist aanvullende technische prestatie-eisen
- Checklist aanvullende proceseisen
- Checklist aanvullende prestatie-eisen PMC 19
- Checklist aanvullende prestatie-eisen PMC 20

 CHECKLIST AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT

Keuken	☐ Aansluiting en levering elektrisch koken ☐ Afzuigkap ☐ Aansluiting vaatwasser ☐ Aansluiting en levering vaatwasser ☐ Aansluiting en levering waterkoker kraan ☐ Extra boven- en onderkast(en)
Aantal slaapkamers	☐ Zolder gebruik: in te richten als extra slaapkamer? Optie dakraam/kapel
Meerdere toiletten	☐ Separaat toilet
Buitenruimte	☐ Duurzaam inrichten (water tegels /regenwater opvang ☐ Aansluitpunten elektra en tapwater
Buitenberging	☐ PMC 2-5: 5 m² met dubbele WCD ☐ PMC 2-5: 6,5 m² met dubbele WCD
Berging	☐ Minimaal 2 m² in de woning ☐ Als stalling voor scootmobiel te gebruiken ☐ Van buitenaf te bereiken
Lift	☐ Brancardlift toegankelijkheid ☐ Liftcabine wordt voorzien van leuning, opklapzitje en spiegel op achterwand ☐ Lift boven twee verdiepingen
Veiligheid	☐ SKG3 voor toegangverschaffende deuren ☐ Buitenverlichting voorbereid. PKVW ☐ PKVW aangaande H&S en verlichting aan de woning ☐ Extra eisen H&S ☐ Extra verlichting
Ruimte voor wasmachine en/of droger	☐ In inpandige berging of zolder van de woning ☐ Bij nultredenwoning: in badkamer of in bergruimte op begane grond van de woning ☐ Extra elektragroep t.b.v. de condensdroger
Aantal Elektra punten (WCD)	☐ Volgens NPR 5310 de eenvoudige uitvoering verruimen naar normaal of extra ruim



CHECKLIST AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT VOOR GESTAPELDE WONINGEN

<i>Minimale breedte corridors/ galerij</i>	☐ 1,5 tot 2,2 m
<i>Aantal woningen per lift</i>	☐ 25 tot 35
<i>Aantal scootmobiel opstelplaatsen</i>	☐ In overleg, is afhankelijk van de doelgroep
<i>Materialisering</i>	☐ Onderhoudsarme en duurzame materialen
<i>Fietsenstalling: aantal fietsen per woning</i>	☐ 0,25 tot 2 m, in gemeenschappelijke fietsenberging
<i>Aantal elektrische fietsen per woongebouw</i>	☐ In overleg. Is afhankelijk van doelgroep
<i>Aantal elektrische auto's per project</i>	☐ 5 tot 20%
<i>Minimaal aantal parkeerplaatsen per appartement</i>	☐ In overleg. Is afhankelijk van locatie en doelgroep
<i>Afmetingen hal/ gangruimte: breedte</i>	☐ 1,2 m tot 1,5 m
<i>Afmetingen Woonkamer</i>	☐ 25 m ² tot 35 m ²
<i>Afmetingen hoofdslaapkamer</i>	☐ 12 m ² tot 13 m ²
<i>Afmetingen slaapkamer 2</i>	☐ 8 m ² tot 10 m ²
<i>Afmetingen slaapkamer 3</i>	☐ 7,0 m ² tot 8 m ²
<i>Afmetingen keuken</i>	☐ 5,0 m ² tot 7 m ²
<i>Afmetingen keukenblad</i>	☐ 2,0 m tot 2,7 m
<i>Kastruimte keuken</i>	☐ Minimaal 2,4 m
<i>Badkamer voorzien van</i>	☐ Handdoekradiator
<i>Afmetingen douchehoek</i>	☐ 0,9x0,9 m tot 0,9x1,2 m
<i>Afmetingen toilet</i>	☐ 1,2 m ² tot 1,4 m ²
<i>Buitenruimte</i>	☐ Vanuit woonkamer bereikbaar
<i>Afmetingen balkon</i>	☐ Minimaal 6 m ²
<i>Diepte balkon</i>	☐ 1,8 m tot 2,5 m



CHECKLIST AANVULLENDE MILIEUPRESTATIE-EISEN

<i>EPV mogelijk</i>	☐ Warmwatervoorziening: Hanteren van de SWK-norm voor het bepalen van de grootte van de boiler.
<i>BENG</i>	BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen en geeft aan hoeveel energie een gebouw maximaal mag gebruiken om te voldoen aan de huidige bouweisen.
<i>MPG</i>	Een lagere Milieuprestatie Gebouw (MPG) betekent een betere milieuprestatie. De MPG is het wettelijke instrument om de milieuprestatie te bepalen. De MPG score is incl installatie en er wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapeld.
<i>CO₂-uitstoot*</i>	Bij materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot ligt de focus op het eerste deel van de levenscyclus: de productie- en bouwfase. Daarmee ontstaat inzicht in de CO ₂ -uitstoot, van grondstofwinning tot en met realisatie. Streef zoveel mogelijk naar Paris Proof eisen 2030 = 126 kg CO ₂ eengezinswoning en 139 kg CO ₂ meergezinswoning.
<i>CO₂ opslag*</i>	De opslag van CO ₂ is belangrijk om verdere klimaatverandering te voorkomen. De langdurige opslag van CO ₂ in gebouwen door de toepassing van biobased bouwmaterialen (zoals hout en vezelgewassen) draagt daaraan bij. Op korte termijn is de opslag van CO ₂ een manier om de resterende uitstoot te compenseren; op langere termijn is dit een manier om netto CO ₂ uit de atmosfeer te halen.
<i>Losmaakbaarheid*</i>	Losmaakbaarheid volgens richtlijnen van 'Het Nieuwe Normaal'. De meetmethode voor de losmaakbaarheidsindex is in detail uitgewerkt in het rapport Circular buildings: Een meetmethodiek voor losmaakbaarheid. De losmaakbaarheidindex is een gemiddelde van 1. Type verbinding 2. Toegankelijkheid van de verbinding 3. Randopsluiting 4. Doorkruisingen.
<i>Herbruikpotentie*</i>	Herbruikpotentie volgens richtlijnen van 'Het Nieuwe Normaal'. De hergebruikpotentie geeft het einde-levensduurscenario van producten weer als massapercentage.
<i>Omvang restmateriaal*</i>	De opslag van CO ₂ is belangrijk om verdere klimaatverandering te voorkomen. De langdurige opslag van CO ₂ in gebouwen door de toepassing van biobased bouwmaterialen (zoals hout en vezelgewassen) draagt daaraan bij. Op korte termijn is de opslag van CO ₂ een manier om de resterende uitstoot te compenseren; op langere termijn is dit een manier om netto CO ₂ uit de atmosfeer te halen.
<i>Materiaalgebruik</i>	De keuze voor type materiaal is een belangrijk onderdeel van circulair bouwen. Materialen met een verantwoorde herkomst hebben een hergebruikte of gerecyclede oorsprong, of zijn vervaardigd van hernieuwbare grondstoffen. Maak in percentage onderscheid tussen de categorie: 1. Nieuw 2. Recycalaat 3. Hergebruikt 4. Biobased
<i>Luchtdichtheid</i>	Het Bbl stelt eisen aan de luchtdichtheid van gebouwen, met name in relatie tot energiezuinigheid. Luchtdicht bouwen is belangrijk om warmteverlies te beperken en energie te besparen. Het Bbl verwijst naar de NEN 2686 voor de methode van meten, en de qv10-waarde wordt gebruikt om de luchtdoorlatendheid te bepalen.
<i>GPR-score</i>	☐ Gemiddeld 7,5 ☐ Gemiddeld 8,5 ☐ Gemiddeld 8,5 en hoger De GPR berekening (Gemeente Praktijk Richtlijnen) is een methodiek die de totale duurzaamheidsprestatie van gebouwen en stedenbouwkundige plannen in kaart brengt. Het zoomt in op vijf verschillende thema's: milieu, energie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het hebben van een GPR is niet wettelijk verplicht, wel biedt het een algemeen beeld over de duurzaamheid van een woonconcept. De gemiddelden gaan uit minimale Bbl eisen.
<i>Duurzaam houtgebruik</i>	Duurzaam gecertificeerd hout (FSC, PEFC of gelijkwaardig)

* HNN: Het Nieuwe Normaal, een nieuwe, gedragen standaard met haalbare én ambitieuze prestaties op circulair bouwen. HNN maakt onderscheid in de prestaties tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Bekijk hier de laatste versie van HNN: www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden



CHECKLIST AANVULLENDE INSTALLATIE-EISEN

Duurzaam watergebruik of wateropvang	☐ Ja, aanwezig. ☐ Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). ☐ Toepassen van infiltratievoorziening. ☐ Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). ☐ Waterbesparende kraan in badkamer/keuken.
Geluidoverlast	☐ Installatiegeluid binnen de woning >30 dB(A). ☐ Installatiegeluid buiten de woning (buitenunit warmtepompen etc.) max. 30 dB(A) op 5 meter afstand van de buitenopstelling van het apparaat. Ga hierbij uit van afscherming met absorptie. ☐ Trilling damping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn.
Vocht- CO₂ in de woning	☐ Ventilatievoud 1,5x boven norm Bbl. ☐ Max. % voor vochtgehalte in woning bij oplevering vastleggen. ☐ Woning CO₂ en vocht gestuurd.
Gebruiksgemak installaties	☐ Handig in gebruik (KISS). ☐ Ventilatie bedienenmogelijkheid in woonkamer / keuken en badkamer. ☐ Installaties begrijpelijk voor gebruikers.
Koeling	☐ Voorkeur in diverse bodemwarmtepomp (vrije koeling).
Anders	☐ Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en door bewoner zelf te openen. ☐ Installaties zoals WP, WTW, ventilatiebox in separate kast. ☐ Oriëntatie verlichting (binnenverlichting algemene ruimte met accu). ☐ Calamiteitenschakelaar ventilatieboxen (kan eis vanuit gemeente zijn).



CHECKLIST AANVULLENDE TECHNISCHE OF ESTHETISCHE PRESTATIE-EISEN

Diverse	☐ Hoogte tegelwerk van de natte ruimtes. ☐ Parkeren al dan niet op eigen terrein. ☐ Regeling vloerverwarming per ruimte. ☐ Wanden rondom keuken en natte cellen gehydrofobeerd. Geen gipsplaten. ☐ Veiligheidsbeglazing conform NEN 3569. ☐ Cilinder SKG*** met kerntrekbeveiliging >1500kg 5min. ☐ Mortelschroefpalen i.p.v. heipalen.
----------------	---



CHECKLIST AANVULLENDE PROCEDURE-EISEN

Keuzevrijheid bewoners	☐ Kleur keuken/tegelwerk. Keuzes beperken tot bv. 3 vloertegels en 3 wandtegels en/of accenttegels
Totaalgarantie	☐ EPV gereed opleveren. ☐ EPV met prestatiegarantie voor 10 of 25 jaar, inclusief onderhoud.
Onderhoud	☐ Onderhoud Inzicht in MJOP en jaarkosten.
Anders	☐ Begeleiding gebruikers over duurzame installatie en monitoring. ☐ Eigen kostendeskundige inzetten. ☐ Bewaken van kwaliteit. ☐ Aangeven hoeveel WWS punten het woningconcept heeft.
Groen & biodiversiteit	☐ Mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen vanuit eisen flora en fauna wetgeving. Groene gevels, nestkastjes, groen voor steen.
Leefomgeving	☐ Mogelijkheid voorzieningen leefomgeving zoals: fietsenstalling, parkeren, laadpalen, groene gevels, natuurvoorzieningen en collectieve ruimten.

AANVULLENDE PRESTATIE-EISEN ZORGGESCHIKTE WONING - PMC 19

	Aanvullende prestatie-eisen	Toelichting
Dementievriendelijk ontwerp	• Vermijden van visuele prikkels, zachte materialen in verband met akoestiek. • Kleurstelling van onderdelen.	• Voor bewoners met cognitieve beperkingen en met name geheugenproblemen. • De toegangsdeur tot de woning dient onderscheidend te zijn.
Slimme verlichting	• Daglichtsimulatie, automatische lichtsterkte-aanpassing. Toepassen van dimbare en van kleur te wijzigen verlichting. • Automatische loopverlichting.	• Helpt bij dag- nachtritme en veiligheid.
Domotica	• Automatische bediening voor binnendeuren, verlichting (meer lichtpunten en functionele verlichting zoals bv loopverlichting) en verwarming. • ICT/internet, altijd functioneel (SLA met responsetijd van 1 u en 24/7 service bereikbaarheid) wifi in de gehele woning (i.v.m. zorgtechnologie) redelijkerwijs binnen het kader van de eigen functionaliteit geborgd.	• Ondersteunt bewoners met beperkte mobiliteit.
Woonkwaliteit	• Er is tenminste 1 toilet bereikbaar vanaf de hal in de woning. • Verblijfsgebied uitgebreid met bedgebied.	• Bezoeker hoeft niet door de slaapkamer naar het toilet. Afm. woonruimte => 21 m² en b =>3.3 m. Door de vrije ruimte aan te houden wordt voorkomen dat bij rolstoelgebruik de deuren moeten worden geautomatiseerd.
Toegankelijkheid	• Doorgang naar de woning bij toegangsdeur min. 0,95 m i.p.v. standaard ca. 0,90 m. • Directe toegang van (hoofd) slaapkamer naar woonkamer d.m.v. schuifdeur die in de wand wegschuift.	• Bij intensief rollator- of rolstoelgebruik.
Zorgtechnologie voorbereiding	• Aanwezigheid van infrastructuur voor slimme zorgoplossingen.	• Bijv. zorg-op-afstand systemen of slimme sensoren. • Koppeling van de rookmelder aan de persoonsalarmering.
Verhoogde isolatienormen	• Contactgeluidseis tussen woningen RW=>55 dB • Installatiegeluid max 25 dB(A) • Gevelisolatie Rc => 6,0 m²K/W • Dakisolatie => 7,0 m²K/W • Vloerisolatie => 5,0 W/m²K • Glas/Ramen u =< 1,0 W/m²K	• Comfortverbetering en energie-efficiëntie.
Aanpasbare keuken en badkamer	• Keuken en badkamer zijn zó ontworpen dat het mogelijk is om het aanrechtblad of de wastafel op termijn eenvoudig te vervangen of aan te passen voor rolstoelgebruik.	• Toekomstbestendige woning voor veranderende zorgbehoeften.
Extra eisen voor visueel gehandicapten.	• Volgens bepalingen Visio Nederland.	• De toegangsdeur tot de woning dient onderscheidend te zijn.
Toilet met reiniging en droging	• Uitbreiding bij het toilet in de badkamer.	• Een dergelijk toilet kan veel zorg inzet schelen.
Extra Toilet	• Apart toilet voor bezoek.	• Extra ruimte eis.
Technische en esthetische kwaliteit	• Pas ontwerpprincipes toe op het gebied van: • Thermisch comfort: • Woonkamer/keuken 22 C • Slaapkamer 20 C • Badkamer 24 C • Gangentree 18 C • Akoestisch comfort: • Nagalmtijd =< 0,6 sec.	• Door natuurlijke principes toe te passen met extra isolatie kan worden bereikt dat er minder installatietechniek benodigd is.

Naast de verplichte basis prestatie-eisen kunnen afnemers aanvullende opties kiezen om de woningen verder af te stemmen op specifieke wensen en behoeften. Deze aanvullende prestatie-eisen bieden extra functionaliteit en comfort.

	Aanvullende presatie-eisen	Toelichting
Dementievriendelijk ontwerp	Vermijden van visuele prikkels, zachte materialen voor akoestiek.	- Voor bewoners met cognitieve beperkingen en met name geheugenproblemen. - De toegangsdeur tot de woning dient onderscheidend te zijn.
Slimme verlichting	- Daglichtsimulatie, automatische lichtsterkte-aanpassing. - Creëer extra aansluitpunten werkverlichting per werkplek. - Voorkomen van lichthinder door verkeerde plaats armaturen en lichtinval. - Verlichting in ontmoetingsruimte is dimbaar en kan eenvoudig in kleur wijzigen (van werkverlichting naar sfeerverlichting).	Helpt bij dag-nachtritme en veiligheid.
Domotica	Sensoren en automatische bediening voor deuren, verlichting en verwarming.	Ondersteunt bewoners met beperkte mobiliteit.
Gezamenlijke woonomgeving	- Extra ontmoetingsruimtes, rustplekken en binnen-buitentuin. - In de buitenruimte elke 100 meter een bankje met een boom voor schaduw erbij. - Vanuit elke woning zijn tenminste 3 bomen zichtbaar. 30 procent kroonbedekking (bomen) maakt deel uit van de buitenruimte. - Max 300 m afstand tot een ontmoetingsplek in het groen.	Bevordert sociale interactie en welzijn, subsidie gevoelig.
Extra brede gangen	Min. 1,80 m i.p.v. standaard 1,50 m.	Voor betere toegankelijkheid bij intensief rollator- en rolstoelgebruik.
Verhoogde isolatienormen	- Contactgeluidseis tussen woningen RW=>55 dB. - Installatiegeluid max 25 dB(A). - Gevelisolatie Rc => 6,0 m²K/W. - Dakisolatie => 7,0 m²K/W. - Vloerisolatie => 5,0 W/m²K. - Glas/Ramen u =< 1,0 W/m²K.	Comfortverbetering en energie-efficiëntie.
Extra scootmobiel-opstelplaatsen	- Meer opstelplaatsen dan de basisnorm volgens de basis prestatie-eisen van 1 op 5. - Voorzien van oplaadpunten.	Bij te voorziene grotere behoefte aan scootmobielen in complexen.
Extra eisen voor visueel gehandicapten	Visuele toegankelijkheid borgen.	Volgens richtlijnen Visio Nederland.
Toilet met reiniging en droging	Uitbreiding bij het toilet in de openbare, gemeenschappelijke ruimte.	Een dergelijk toilet kan veel zorginzet schelen. Keuze van organisatie.

BIJLAGES
BIJLAGE 1 TOT EN MET 4



GEBRUIKSMATJES BIJ BASIS PRESTATIE-EISEN VOOR PMC'S 1 T/M 18

In deze bijlage zie je visualisaties van de gebruiksruimte-matjes zoals benoemd in de verschillende PMC's. Deze beelden helpen je om de minimale gevraagde prestatie te toetsen aan je eigen ontwerp wensen en doelgroep. Zo kun je de betaalbaarheid mogelijk verder aanscherpen.

Deze voorbeelden zijn gebaseerd op het onderzoek (2016) gedaan door Team Paul De Vroom + Sputnik en moeten ten alle tijden voldoen aan Bbl. Dit onderzoek 'Goed Wonen in een Betaalbare Woning' vind je terug in de kennisbank op de website van NCB.



[www.teampauldevroomsputnik.nl/
onderzoek](http://www.teampauldevroomsputnik.nl/onderzoek)

Let op: de matjes in deze Woonstandaard zijn niet van toepassing op zorggeschikte woningen. Hiervoor verwijzen wij naar de publicatie Bouw geen Zorgwoningen. Deze is te vinden in de online kennisbank op de website van NCB.

- Deze matjes zijn afgeleid vanuit de benodigde inrichting met minimale afmetingen en daarbij behorende verkeersruimte (variërend tussen de 500- 900 mm).
- Het van toepassing verklaren van een “gebruiksruimte-matje” betekent dat het aangegeven meubilair past in de benoemde ruimte. Verkeersruimtes van verschillende matjes mogen elkaar overlappen, zolang dit geen hinder oplevert

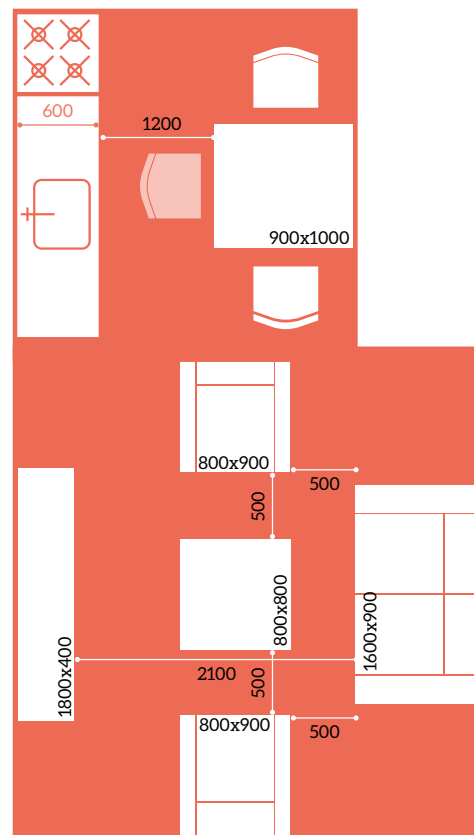
voor de toegangsroute, bij het openen van deuren
of het gebruik van het meubilair.

- De matjes kennen geen vaste muren als grenzen. Het is een ruimtebeslag waarin ruimten gekoppeld kunnen zitten. Zie inspiratievoorbeeld van een mogelijke koppeling.

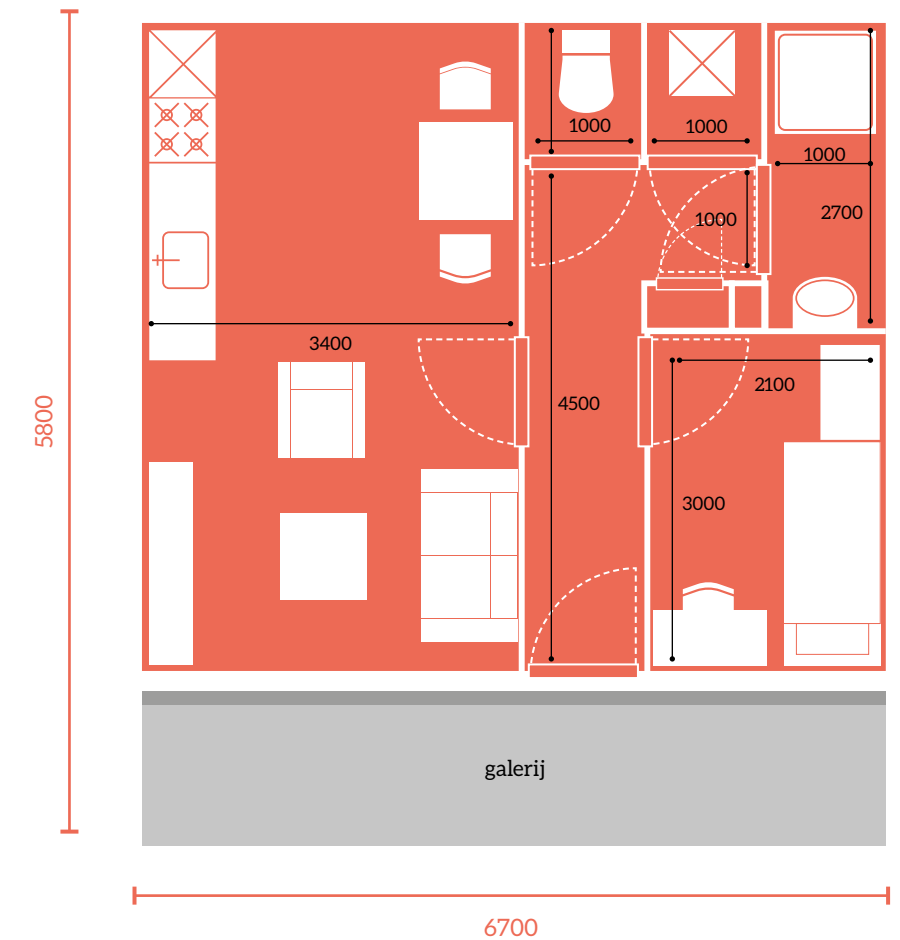
Bijvoorbeeld: een hoofdslaapkamer is ingericht met een tweepersoonsbed, 2 nachtkastjes en een kledingkast (volgens afmetingen tekeningen). Daarnaast wordt de vrije benodigde verkeersruimte aangegeven. Deze maten opgeteld geven de afmetingen aan van de totale minimale ruimtebeslag. Dat wil niet zeggen dat andere afmetingen van hoofdslaapkamers met hetzelfde meubilair en met dezelfde verkeersruimte beslag andere totaal afmetingen kunnen hebben. Immers de indeling van het meubilair kan anders worden opgesteld als dit de verkeersruimte niet belemmert.

Inspiratie voorbeeld

Mogelijke koppeling tussen zithoek, eethoek en keuken.



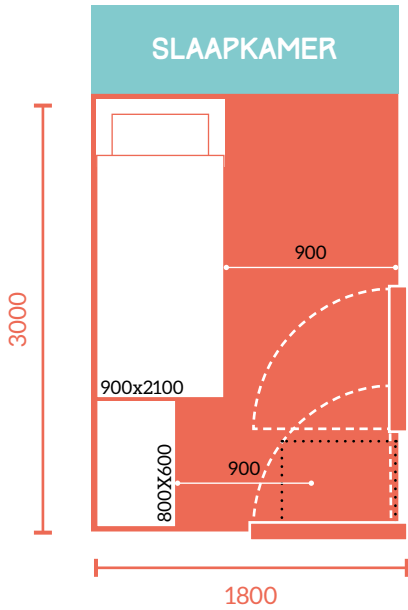
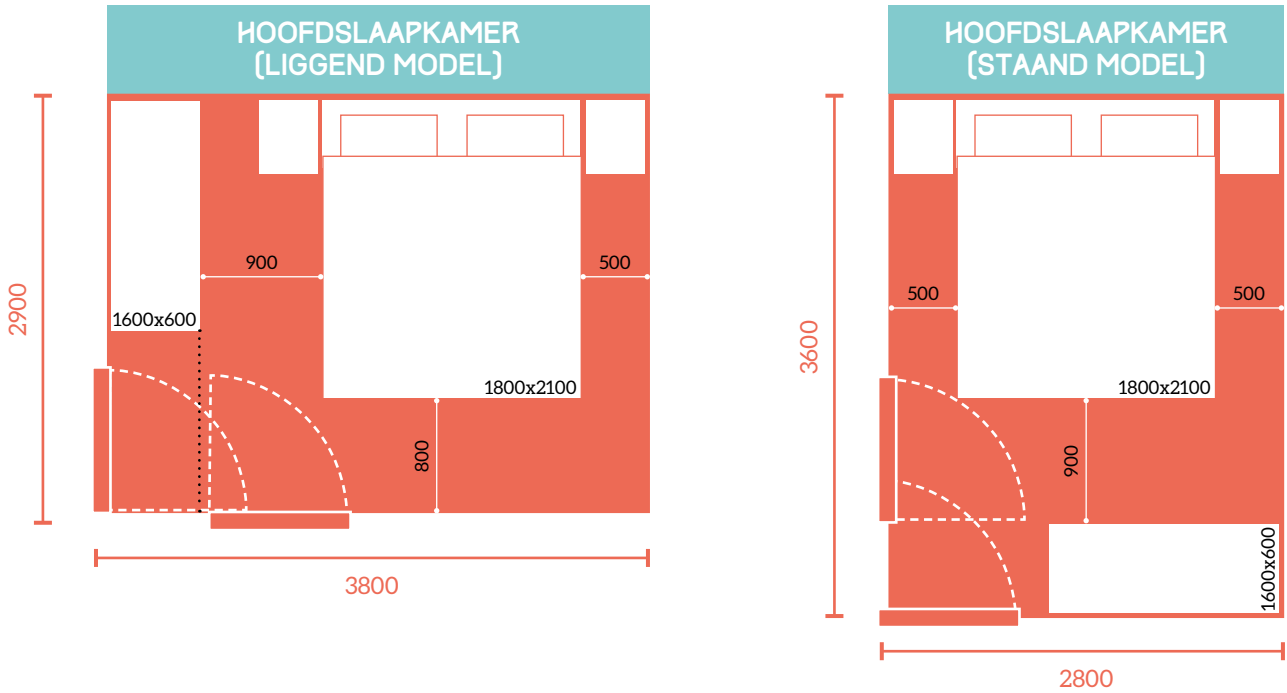
**Inspiratie voorbeelden
studioconcept (van een
mogelijke koppeling):**



MINIMALE GEBRUIKSMATJES BIJ BASIS PRESTATIE-EISEN

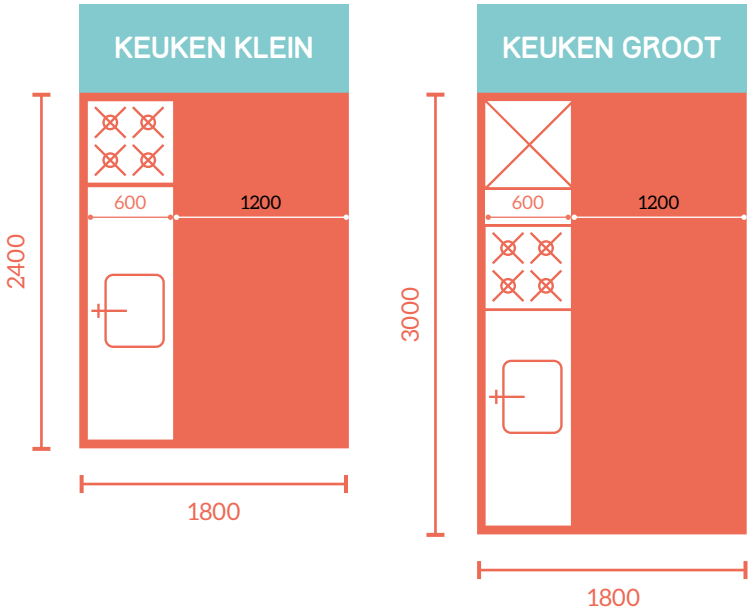
Alle benoemde maten zijn netto maten

RUIMTEBESLAG SLAAPKAMERS



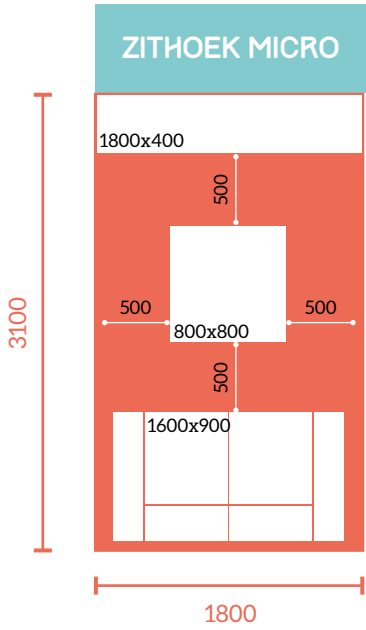
De minimale breedte van een extra slaapkamer is 1800 mm en een vloeroppervlak van tenminste 5 m². Bij toevoeging van een bureau, dan houdt je een slaapkamer breedte aan van 2100 mm zoals in het voorbeeld van de studio concept. Zie voorbeeld pagina 47.

RUIMTEBESLAG KEUKENS



“Pantry” kent geen minimaal matje en dient zelf te worden bepaald bij de uitraag. Veelal is een pantry geïntegreerd met de eet- of zithoek.

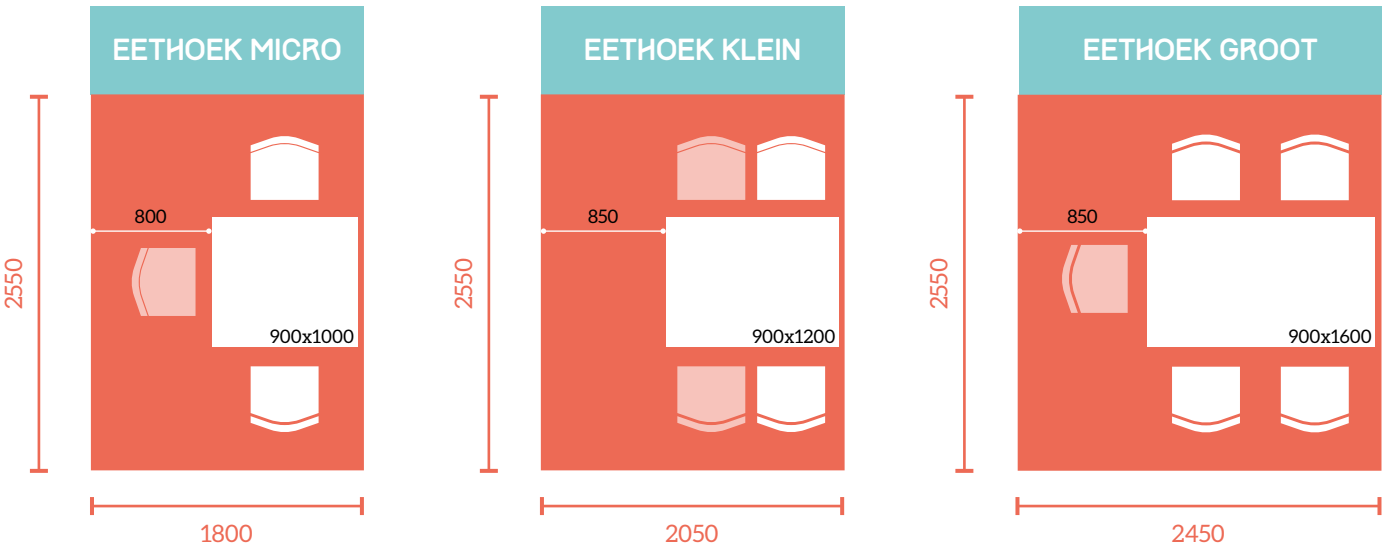
RUIMTEBESLAG ZITHOEK



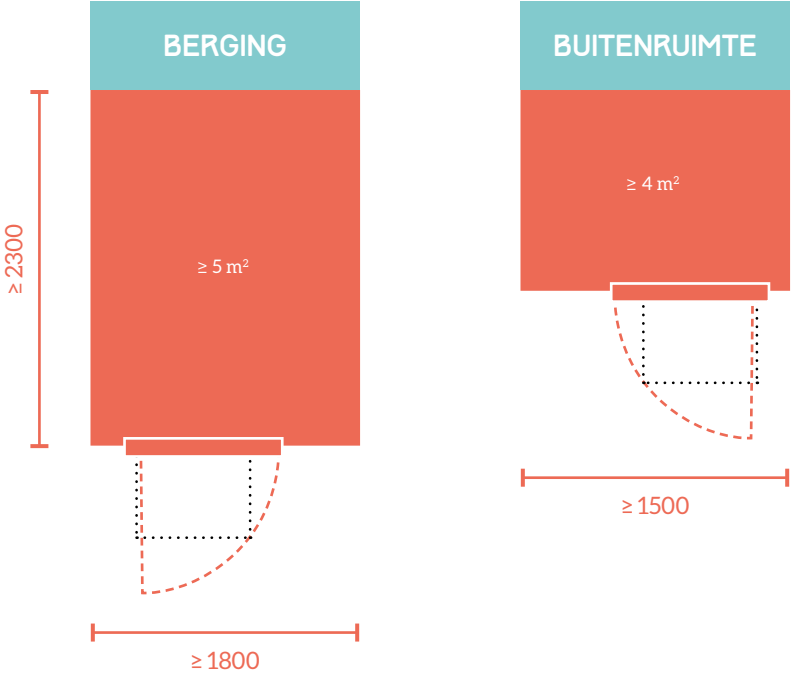
RUIMTEBESLAG ZITHOEK VERVOLG



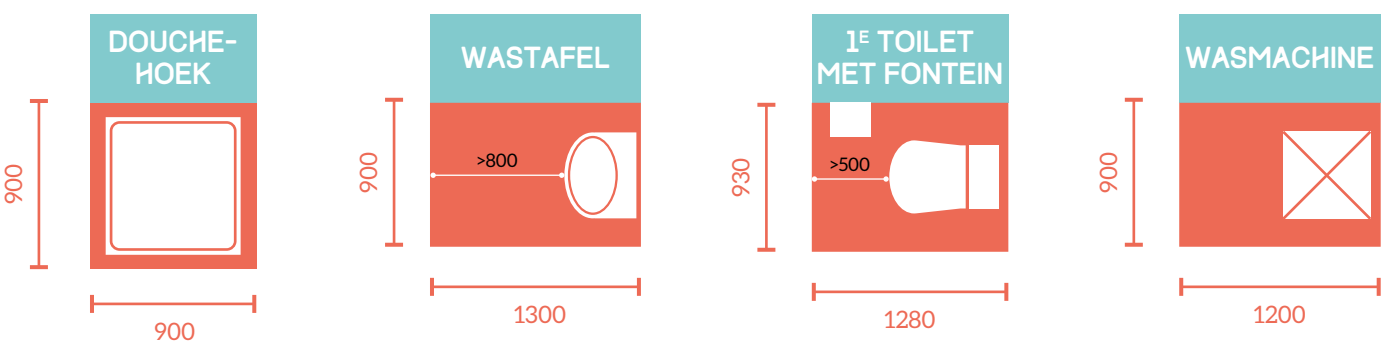
RUIMTEBESLAG EETHOEK



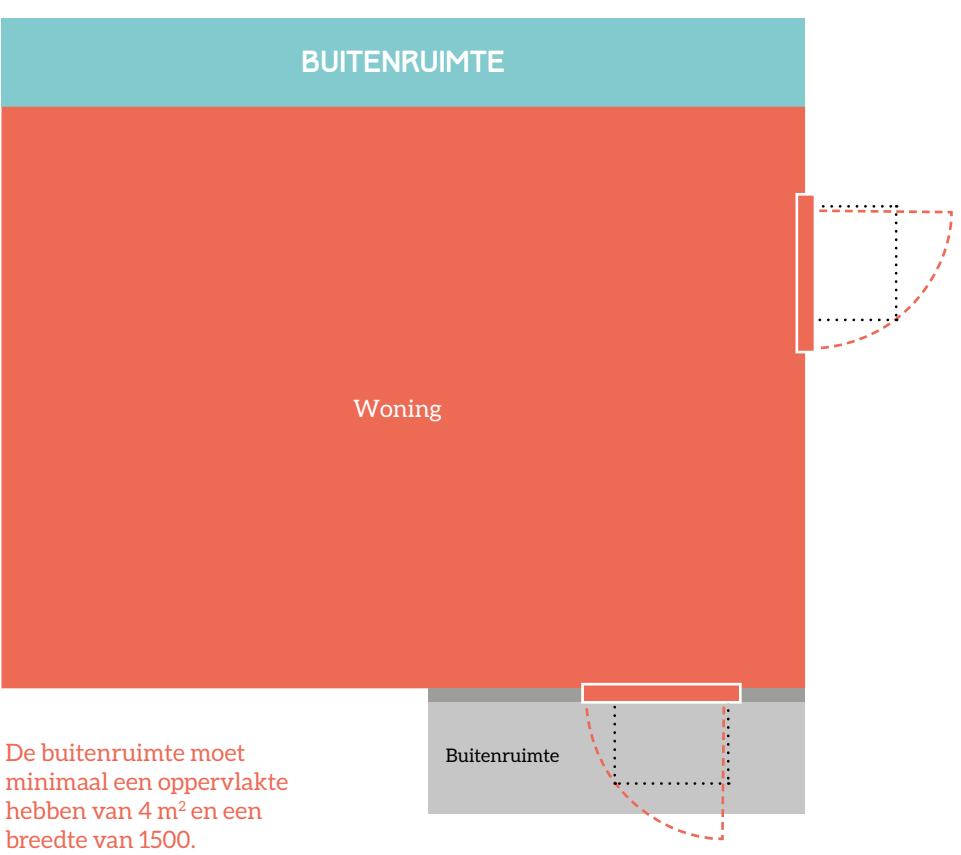
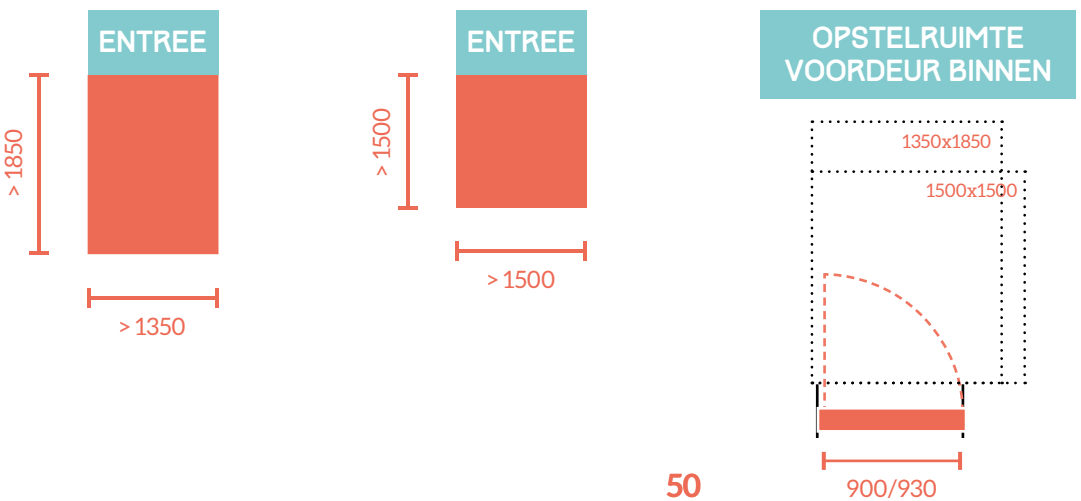
RUIMTEBESLAG OVERIGE



RUIMTEBESLAG BADKAMER ELEMENTEN



RUIMTEBESLAG ENTREE



De buitenruimte moet minimaal een oppervlakte hebben van 4 m² en een breedte van 1500.

BIJLAGE 2

FINANCIËLE TOETSINGSKADERS

De Woonstandaard geeft vanuit standaardisatie een handvat om op project- of op programmaniveau voor woningcorporaties, beleggers en conceptaanbieders, doelgerichter en grootschaliger duurzame en betaalbare woningen te realiseren. Hoe bepalen deze afnemers hun budget en maken zij hun financiële afwegingen? Hieronder geven wij een toelichting.

WONINGCORPORATIES

Achtergrond: de wijze van waarderen

Om de wijze waarop corporaties hun financiële afweging op projectniveau maken goed te kunnen begrijpen, is het van belang enig zicht te hebben op de kaders waarbinnen zij acteren. Dit begint bij de waarderingsbegrippen waartegen en de wijze waarop corporaties hun bezit waarderen. Woningcorporaties hanteren twee waardebegrippen, de markt- en beleidswaarde. De marktwaarde (in verhuurde staat) landt in de jaarrekening van corporaties en is daarmee voor buitenstaanders een herkenbaar begrip. De beleidswaarde wordt in het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (hierna: AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) gehanteerd als waarderingsgrondslag voor het bepalen van de financiële balansratio's: Loan-to-Value en solvabiliteit. Daarmee is de beleidswaarde leidend in de beoordeling van de financiële positie van corporaties. Hoeveel beleidswaarde een investering toevoegt is daarmee van wezenlijk belang en in belangrijke mate bepalend hoeveel vreemd vermogen corporaties kunnen aantrekken.

De wijze waarop de markt- en beleidswaarde tot stand komen is vastgelegd in (een bijlage van) de Woningwet: het Handboek waarderen marktwaarde. Dit handboek wordt ieder jaar in opdracht van de AW herzien. De marktwaarde veronderstelt een marktconforme exploitatie. De beleidswaarde wordt bepaald aan de hand van een vier afslagen op de marktwaarde in verhuurde staat:

1. **Beschikbaarheid:** Waar een marktpartij vaak voor uitponding (verkopen) kiest houden corporaties hun voorraad beschikbaar voor hun doelgroep.
2. **Betaalbaarheid:** Bij mutatie trekt de markt (belegger) de huur op tot de markthuur. Corporaties kiezen bij wederverhuring voor een lagere huur om de woningen betaalbaar te houden.
3. **Kwaliteit:** In tegenstelling tot beleggers houden corporaties hun bezit gedurende een lange periode in exploitatie. Het groot onderhoud en de verduurzamingsopgave die daarmee gemoeid gaan leiden tot hogere onderhoudslasten.
4. **Beheer:** De beheerkosten in de beleidswaarde zijn gebaseerd op de vastgoed gerelateerde beheerkosten van een corporatie en liggen in de praktijk hoger dan die van beleggers.

NB. Het waarderingskader voor woningcorporaties is in 2022 geëvalueerd. Op basis hiervan is per verslagjaar 2024 de berekeningswijze van de beleidswaarde aangepast. Zo is onder andere de wijze waarop het onderhoudsbeleid in de waardering landt aangepast. Per verslagjaar 2026 volgt een stelselwijziging en zal de beleidswaarde de positie van de marktwaarde in je jaarrekening van corporaties overnemen. Het staat corporaties daarbij vrij om de marktwaarde te blijven gebruiken voor het maken van investeringsafwegingen.

Het portefeuilleniveau staat centraal

Bij investeringsafwegingen staat het investeringskader op portefeuilleniveau centraal. De portefeuillestrategie speelt hierin een centrale rol. In de portefeuillestrategie wordt een prioritering gemaakt voor de invulling van deze strategie. Gegeven de huidige portefeuille en de (haalbare) wensportefeuille kan de transformatieopgave in beeld worden gebracht. De transformatieopgave dient vervolgens als input voor de meerjarenbegroting (hierna: de MJOB). In de MJOB kunnen meerdere scenario's worden doorgerekend, waarmee de financiële effecten in beeld worden gebracht. Op portefeuilleniveau wordt dus een uitspraak gedaan welke optimale mix aan investeringen een corporatie kan doen, gegeven de ambities en de beschikbare middelen. Uiteindelijk ontstaat er een balans, de haalbare portefeuille.

Bij deze exercitie zijn de beschikbare middelen afhankelijk van de kaders uit het financieel beleid. In het financieel beleid van een corporatie is, door het definiëren van interne signaleringwaarden, besloten hoever de corporatie bereid is haar middelen in te zetten. De portefeuillestrategie bepaalt de richting, de financiële kaders het tempo. Het goede gesprek over portefeuillesturing en volkshuisvestelijke en financiële impact kan ondersteund worden door verschillende instrumenten, zoals het DrieCompartimentenModel of het werken met een budget voor onrendabele toppen.

Projectniveau: financiële en volkshuisvestelijke afweging

Als een project is afgewogen op portefeuilleniveau, is het absolute rendement van dit project minder relevant. Immers is op portefeuilleniveau vastgesteld dat er voldoende financiële ruimte is en dat het een gewenste investering is. Dit betekent echter niet

dat financiële toetsing op projectniveau niet meer relevant is. Op projectniveau is het nog steeds zinvol om de doelmatigheid van de investering af te wegen. Door naast financiële toetsen ook volkshuisvestelijke toetsen in het beoordelingskader op te nemen, kan worden beoordeeld of investeringsprojecten voldoen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen vanuit de portefeuillestrategie.

Omdat er twee waardebegrippen zijn kan het vermogenseffect op twee manieren worden uitgedrukt. Het vermogenseffect wordt ook de onrendabele top (ORT genoemd):

- **De ORT op beleidswaarde** geeft inzicht in de mutatie van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en daarmee voor de ratio's waarop Aw en WSW de woningcorporatie beoordelen. Het absolute waardeverlies geeft het vermogenseffect aan. Uitgedrukt als percentage van de investering maakt dit kengetal inzichtelijk welk deel van de investering geen beleidswaarde creëert. Het relatieve waardeverlies maakt een vergelijking tussen verschillende investeringen mogelijk. Met behulp van de ORT op beleidswaarde kan getoetst worden of de ORT van het investeringsproject overeenkomt met de in de MJOB opgenomen vermogenseffect van de investering.
- **De ORT op marktwaarde** is van betekenis vanwege de waardering in de jaarrekening op basis van marktwaarde. De ORT geeft aan welk verlies vanuit dat perspectief wordt genomen op het moment dat positief wordt besloten ten aanzien van een investering. Uitgedrukt als percentage van de investering maakt dit kengetal inzichtelijk welk deel van de investering geen marktwaarde creëert.

Het rendement van een investering kan op verschillende manieren inzichtelijk gemaakt worden. Het volstaat om één rendementskengetal te hanteren. Elk kengetal heeft zo zijn voor- en nadelen:

- **De internal rate of return (IRR)** is een veelgebruikt rendementskengetal. Dit rendement betreft het gemiddelde jaarlijkse totaalrendement (direct en indirect) over de looptijd van een investering. Een voordeel van dit kengetal is dat het daarmee alle aspecten omvat. Een nadeel daarbij is dat de inschatting van de hoogte van de (delta van de) eindwaarde veel discussie kan opleveren.
- **Bruto of netto aanvangsrendement:** Wanneer het indirecte rendement (de waardestijging) buiten beschouwing gelaten wordt, kan gekozen worden voor een aanvangsrendement (BAR of NAR). Daarmee worden de uitkomsten niet beïnvloed door de tekortkomingen van het waarderingshandboek. Waar de BAR enkel op de opbrengsten is gebaseerd, houdt de NAR ook rekening met de hoogte van de exploitatielasten. Aanvangsrendementen blinken uit in eenvoud; hiervoor hoeft geen uitgebreide kasstroomberekening gemaakt te worden.
- Ook het **directe rendement** laat de waardestijging (en daarmee de tekortkomingen van het waarderingshandboek) buiten beschouwing. Dit kengetal zet het (gemiddelde) netto exploitatieresultaat over een langere periode af tegen de investering. De berekening wordt gemaakt op basis van de kasstromen over een langjarige horizon. Daarmee wordt in de berekening ook rekening gehouden met de pieken en dalen in de exploitatie (met name in de onderhoudsuitgaven).

Het is voor gedegen investeringsanalyses van belang om complex specifieke informatie te gebruiken in plaats van corporatiegemiddelden. Keuzes welke gemaakt worden in bijvoorbeeld toepassing van materialen of systemen bepalen immers niet alleen de hoogte van de stichtingskosten, maar bijvoorbeeld ook de hoogte van de toekomstige onderhoudsuitgaven. Alleen een complex specifieke inschatting van onderhoud zal dus leiden tot differentiatie in de beleidswaarde en het rendement. Indien in alle gevallen met hetzelfde (woningcorporatie) gemiddelde wordt gerekend, zal dit onderscheid niet zichtbaar zijn.

Een belangrijk onderdeel van het afwegingskader voor investeringsvoorstellen is het toetsen op volkshuisvestelijke meerwaarde die het project creëert. Dit biedt de corporatie de mogelijkheid om een project op maatschappelijk rendement te beoordelen. Welke volkshuisvestelijke kengetallen worden gemeten is afhankelijk van de wensen en volkshuisvestelijke doelen van de corporatie. Hierbij valt te denken aan kengetallen gericht op de beschikbaarheid of betaalbaarheid. Maar ook op de kwaliteits-, duurzaamheids-, toegankelijkheids- of leefbaarheidsbijdrage van het investeringsproject. De uitdaging hierbij is om strategische doelstellingen op portefeuilleniveau te vertalen naar meetbare kengetallen op complexniveau. Voorbeelden hiervan zijn woningtype, oppervlakte of huurniveau.

Referentieprojecten

De brug tussen het afwegingskader op portefeuilleniveau en de uitvoering op projectniveau kan worden geslagen door middel van referentieprojecten. Dit zijn standaardingrepen die de woningcorporatie nodig heeft om invulling te



geven aan de transformatieopgave en die bijdragen aan het realiseren van de wensportefeuille. Het bewaken van de financiële gezondheid gebeurt op portefeuilleniveau met behulp van een kwalitatief goede MJOB gevuld met referentieprojecten. Door de financiële (en volkshuisvestelijke) kenmerken van een investeringsproject te vergelijken met de referentieprojecten dienen referenties als toetsingskader voor individuele projecten. De PMC's van De Woonstandaard kunnen bijdragen als input voor de referentieprojecten. Graag aandacht voor de volgende stappen:

1. Maak de transformatieopgave concreet in de portefeuillestrategie;
2. Besteed aandacht aan het uitwerken van referentieprojecten;
3. Leg de wijze van toetsing via referentieprojecten vast in het investeringsstatuut;
4. Veranker het actualiseren van de referentieprojecten in de P&C cyclus (bijvoorbeeld via een kaderbrief).

BELEGGERS

Hieronder schetsen wij de afwegingen die gemaakt worden door (institutionele) beleggers bij het beoordelen van het verwerven van nieuwbouw huurwoningen. De Nederlandse woningmarkt is in trek bij beleggers vanwege het structurele onderaanbod aan huurwoningen. De vraag naar middensegment huurwoningen wordt onder andere gestimuleerd door de vergrijzing van de bevolking, huishoudensverdunding, de trek naar de binnensteden en de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Vastgoedbeleggers zijn op zoek naar lange termijn beleggingen met een laag risicoprofiel die ten minste de toekomstige inflatie afdekt. Door de gunstige variabelen kwalificeren huurwoningen zich tot een beleggingsproduct met een laag risicoprofiel.

De belegger kent een aantal beleggingscriteria waar rekening mee wordt gehouden bij de aankoop van nieuwe huurwoningen, te weten:

- Beoogde beleggingsrendement op de huurwoningen. Aan de hand van een marktanalyse maakt de belegger een inschatting van te realiseren huren bij oplevering van het project en de BAR of een IRR. Het beleggingsrendement vergelijkt men met de interne rendementseis van het fonds;

- Het te accepteren risico van de belegging, gekoppeld aan de rendementseis van de belegger;
- Beleggingshorizon, de termijn waarbinnen de belegger wil beleggen. Dat is meestal zeven tot tien jaar;
- Wel of niet gebruik maken van vreemd vermogen in de belegging (Loan To Value LTV);
- Gewenste duurzaamheid en kwaliteit van de woningen;
- Eventuele van toepassing zijnde huurrestricties voor een huursegment (sociaal en middenhuur);
- Na te streven samenhang van de beleggingsresultaten met de verplichtingen van de belegger.

BIJLAGE 3

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Een garantie- en waarborgregeling biedt bescherming voor de afnemer ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode of de garantieperiode na oplevering van de woning.

De drie waarborgende instellingen (SWK, Woningborg en BouwGarant) bieden modelovereenkomsten en garantie- en waarborgregelingen aan.

De garantievoorwaarden komen voor een groot deel overeen met elkaar en voldoen tevens voor alle drie de partijen aan de criteria van het keurmerk Stichting GarantieWoning (nadere info: www.stichtinggarantiewoning.nl/goedgekeurd/)

Deze regelingen zijn onlangs aangepast onder andere aan de hand van vernieuwde wetgeving (zoals de Omgevingswet en Wkb).

Garantiemodules SWK

www.swk.nl/documenten

Module I 2024, Module II A 2024 en Module II B 2024

Garantiemodules Woningborg

Garantie- en waarborgregelingen inclusief bijlage A www.woningborg.nl/klachten-bemiddeling/ garantietermijnen

Bouwgarant

www.bouwgarant.nl/garanties/nieuwbouwgarantie

Tip

De Model twee-fasen overeenkomst Conceptueel ontwikkelen en bouwen biedt (o.a. in artikel 19 en 24) aandacht aan Garanties. Samengesteld door het Netwerk Conceptueel Bouwen, Aedes, Bouwend Nederland en Dirkzwager ten behoeve van de samenwerking tussen conceptaanbieders en afnemers bij conceptueel ontwikkelen en bouwen. www.conceptueelbouwen.nl/toolbox

HET SPREKEN VAN DEZELFDE TAAL

INNOVATIES IN DE BOUW: BETER ALS WE ÉÉN TAAL SPREKEN



SCAN DE CODE VOOR MEER INFO

CONCEPTUEEL ONTWIKKELEN EN BOUWEN

Conceptueel ontwikkelen en bouwen is het werken vanuit herhaalbare, opschaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen.



VORMEN VAN PREFAB

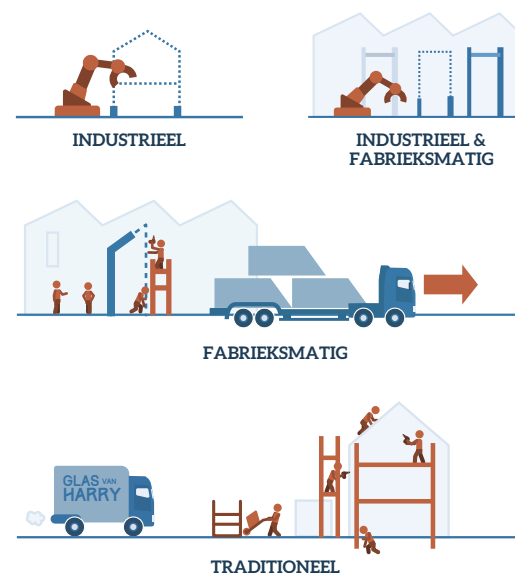


COMPONENT
Twee- of driedimensionaal element met een beperkte afmeting.



MODULE
Groot driedimensionaal element. Een paar modules maken een complete woning.

WELKE BOUWPROCESSEN BESTAAN ER?



Industrieel bouwen: grote delen van een gebouw worden door machines gemaakt.

Fabrieksmatig bouwen: grote delen van een gebouw worden in een fabriek gemaakt.

De oplossing is **ontwikkeld, ontworpen en geëngineerd** door de aanbieder van het woningconcept, samen met partijen uit de toeleverende industrie en ontwerpers.



Conceptueel bouwen:

**sneller,
slimmer,
schoner**

CONCEPTUEEL ONTWIKKELEN EN BOUWEN BEGINT BIJ DE NCB ACADEMY

De vraag naar betaalbare woningen groeit. Dat vraagt om een andere manier van werken. Bij NCB Academy ondersteunen we de sector in de omslag naar conceptueel ontwikkelen en bouwen. We bieden opleidingen en trainingen die helpen om processen slimmer in te richten, samenwerking te verbeteren en grip te krijgen op kosten en kwaliteit.

Voor professionals die willen vernieuwen – of net instappen. Onze aanpak is praktisch, verbindend en gericht op verandering in de praktijk. Want conceptueel ontwikkelen en bouwen vraagt niet alleen om kennis, maar ook om een andere manier van kijken en samenwerken. Doe mee. Leer mee. Bouw mee aan de toekomst.



Ontdek de kracht van de NCB Academy; dé voortrekker in conceptueel ontwikkelen en bouwen! Vind het aanbod hier:



Handige links

- **Wkb – actuele informatie via Rijksoverheid**
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb
- **Bbl – Besluit bouwwerken leefomgeving**
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/besluit-bouwwerken-leefomgeving
- **Spoken van dezelfde taal – NCB Lexicon**
www.conceptueelbouwen.nl/spoken-van-dezelfde-taal
- **Conceptenboulevard.nl – Overzicht woningconcepten**
www.conceptenboulevard.nl
- **Gebruiksmatjes – ontwikkeld door Team Paul De Vroom + Sputnik**
www.teampauldevroomsputnik.nl/onderzoek
- **Gebruiksmatjes - voor zorggeschikte PMC's**
www.bouwgeenzorgwoningen.nl

COLOFON

De Woonstandaard 4.0 is tot stand gekomen in opdracht van Netwerk Conceptueel Bouwen, in nauwe samenwerking met leden, partners en experts uit het veld. Deze versie is het resultaat van een doorlopend gesprek tussen woningcorporaties, conceptaanbieders, adviseurs en andere betrokken partijen. Ieder vanuit een ander perspectief, maar met één gedeeld doel: bijdragen aan betaalbare, duurzame en schaalbare woningbouw in Nederland. Wij zijn dankbaar voor ieders kennis, tijd en inzet. Samen blijven we bouwen aan een toekomstbestendige standaard die werkt in de praktijk.

© 2025 Stichting Netwerk Conceptueel Bouwen
Ontwerp Quo Design, Ellis Hollering

www.conceptueelbouwen.nl



conceptueel bouwen

Uitgave van Netwerk Conceptueel Bouwen
www.conceptueelbouwen.nl