

DE WOONSTANDAARD

Leidraad voor het conceptueel uitvragen aan
conceptaanbieders middels product-marktcombinaties

Versie 3.1 maart 2024



INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| DEEL 1 | 4 |
| Leeswijzer | 5 |
| Inleiding | 5 |
| Waarom De Woonstandaard | 6 |
| Waarvoor dient De Woonstandaard | 6 |
| 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 bouwen | 18 |
| Wet kwaliteitsborging | 19 |
| DEEL 2 | 20 |
| Basis prestatie-eisen per PMC | 21 |
| PMC 1 t/m 10 | 22 |
| PMC 11 t/m 14 | 26 |
| PMC LLB 6, 7 en LLB 16 | 32 |
| DEEL 3 | 37 |
| Aanvullende prestatie-eisen | 38 |
| DEEL 4 | 43 |
| Bijlage 1 - Gebruiksmatjes bij basis-prestatieeisen | 44 |
| Bijlage 2 - Financiële toetsingskaders | 48 |
| Bijlage 3 - Garanties en waarborgregeling | 52 |
| Bijlage 4 - Het Verhaal van de Plek | 53 |
| Colofon | 55 |

DE WOONSTANDAARD HOE GEBRUIK JE HET?



LEESWIJZER

Voor eerdere gebruikers

Wie bekend is met conceptueel ontwikkelen en conceptueel bouwen kan in deze nieuwe editie van De Woonstandaard doelgericht zoeken naar product-marktcombinaties (PMC's). Of u gebruikt De Woonstandaard als naslagwerk van alle onderdelen van de PMC's.

Voor nieuwe lezers

Degene die zich oriënteert op deze innovatieve manier van bouwen raden we aan om De Woonstandaard in zijn geheel te lezen. Het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) hoopt u positief te verrassen met de voordelen die zijn te behalen voor opdrachtgevers, gemeenten, toeleverende industrie én conceptuele bouwers. Samen sneller, slimmer en schoner bouwen met een optimale prijs-kwaliteitverhouding!

We begrijpen dat een dergelijke nieuwe manier van ontwikkelen en inkopen van woningconcepten ook een nieuwe aanpak en andere competenties vragen binnen uw organisatie. Ook daarbij ondersteunt het NCB partijen in de bouwketen. Kijk voor het actuele trainingsaanbod van de NCB Academy op www.conceptueelbouwen.nl/ncb-academy.

INLEIDING

Conceptueel ontwikkelen en conceptueel bouwen begint inmiddels volwassen vormen aan te nemen in Nederland. Conceptueel bouwen biedt integrale, flexibele, innovatieve, herhaalbare, door de producent ontwikkelde en ontworpen woningconcepten.

Dit alles vraagt om basis-standaardisatie. Want zo kan de vraag gebundeld worden en de productie doelgerichter en grootschaliger plaatsvinden, waardoor er sneller woningen met een optimale prijs-kwaliteitverhouding worden gebouwd. De Woonstandaard is een initiatief van het Netwerk Conceptueel Bouwen in samenwerking met Aedes, en is tot stand gekomen met inzet van de leden van het Netwerk Conceptueel Bouwen, Vrienden van NCB en externe adviseurs.

Nadrukkelijk schrijft het NCB geen vast protocol voor. De Woonstandaard is een hulpmiddel dat vragers ondersteunt in het proces van inkopen van woningconcepten en dat conceptaanbieders en de toeleverende industrie ondersteunt bij het ontwikkelen en engineeren van woningconcepten. De Woonstandaard biedt een gemeenschappelijke taal om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

Op www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard vind u een revisielijst met de wijzigingen tussen versie 3.0 en versie 3.1.



Ontdek de kracht van de NCB Academy; dé voortrekker in conceptueel bouwen! In een tijd waarin de vraag naar nieuwe woningen met de dag groeit, staan wij klaar om de bouwsector te transformeren. Conceptueel bouwen begint bij NCB Academy. Vind het aanbod hier:



WAAROM DE WOONSTANDAARD?

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van product-marktcombinaties (PMC's). Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en conceptaanbieders het aanbod 'gestandaardiseerd' op elkaar afstemmen. Het is mogelijk om concepten project- en locatiespecifiek te maken met aanvullende prestatie-eisen en/of door het aanbieden van extra woningconceptopties door de conceptaanbieder.

WAARVOOR DIENT DE WOONSTANDAARD?

De Woonstandaard is een praktisch hulpmiddel om veelgevraagde prestatie-eisen voor nieuwe woningen in kaart te brengen. Zowel de afnemers die prestatie-eisen formuleren, als aanbieders die hun bouwconcepten baseren op veelgevraagde prestatie-eisen kunnen De Woonstandaard gebruiken. De Woonstandaard ordent de vraag én het aanbod. Aan beide kanten deze prestatie-eisen gebruiken is de eerste stap in bundeling van de vraag. Een eerste stap om tot een voorspelbare en continue bouwstroom te komen. En daarmee meer en sneller nieuwbouwwoningen te realiseren met een optimale prijs-kwaliteitverhouding.

WIE GEBRUIKT DE WOONSTANDAARD?

De volgende partijen kunnen De Woonstandaard gebruiken om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen:

- Corporatie en beleggers formuleren de portefeuillestrategie op basis van de PMC's in De Woonstandaard.
- Corporaties, beleggers en projectontwikkelaars gebruiken De Woonstandaard om hun uitvraag van nieuwbouwwoningen te formuleren in prestatie-eisen.
- Conceptaanbieders baseren het door hen (door) ontwikkelde aanbod op de specificaties van de verschillende PMC's. Voor conceptaanbieders biedt De Woonstandaard inzicht in de grootste gemene deler van de vraag.
- De toeleverende industrie krijgt inzicht in de gevraagde prestaties en kan daar (innovatieve) oplossingen voor ontwikkelen.
- Gemeenten en corporaties kunnen De Woonstandaard gebruiken bij het maken van prestatieafspraken en stedenbouwkundige programmering: aan welk type woningen voor welke doelgroep(en) is behoefte. Ook kunnen zij De Woonstandaard gebruiken bij de inkoop van woningconcepten per project of bouwstroom.

- Gemeenten kunnen zich oriënteren op het aanbod van woningconcepten en de prestaties die de verschillende concepten leveren. Zij kunnen De Woonstandaard gebruiken bij het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden bij gebiedsontwikkeling. De Woonstandaard helpt bij het formuleren van 'Het Verhaal van de Plek', het samenhangend en gedragen geheel van prestatie-eisen van de locatie. Naast de ruimtelijke variatiemogelijkheden is ook de bouw- of realisatiesnelheid van het woningconcept van belang bij het afstemmen met stakeholders zoals nutsbedrijven, omwonenden en andere belanghebbenden. En bij de planning van bouw- en woonrijp maken.

Voor overheden (regio's en gemeenten)

Vraag en aanbod van woningen op elkaar laten aansluiten begint in het overleg per regio en per gemeente. Gemeenten en corporaties leggen het woningbouwprogramma vast in de prestatieafspraken. Hoe die prestatieafspraken worden vormgegeven tot producten wordt in de basis door de conceptaanbieders (in combinatie met de toeleverde industrie) gefaciliteerd. Zij kunnen dit nu gericht doen op basis van PMC's en de prestatie-eisen uit De Woonstandaard. Het voordeel is dat de afspraken op elkaar gaan aansluiten, van regionaal tot op operationeel niveau. Daardoor kunnen regio's en gemeenten sterker sturen op de gewenste resultaten.

Een middel om de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kaders vast te stellen is het Beeldkwaliteitsplan.



Naast dit kader is het ook van belang om bij de start van gebiedsontwikkeling ook samen afspraken te maken over circulair bouwen, mobiliteit, sociaal maatschappelijke eisen, flora en fauna, et cetera. Zie bijlage 'Het Verhaal van de Plek'.

Voor afnemers (professioneel opdrachtgevers)

Als afnemer kunt u de basisprestatie-eisen in De Woonstandaard gebruiken voor uw kwaliteits- en voorraadbeleid en voor uw portefeuillestrategie. Boven op de basiseisen kunt u eigen aanvullende prestatie-eisen toevoegen gebaseerd op beleid, of ook per project. Bijvoorbeeld om te voldoen aan prestatieafspraken die u heeft gemaakt met gemeenten en huurders. Stelt u hogere eisen dan de basiseisen? Geef dan ook aan bij de conceptaanbieder hoeveel extra budget daarvoor is. Zo ontwikkelt u een bedrijfseigen Woonstandaard op basis waarvan u beleid per wijk en de inkoop van projecten kunt vormgeven.

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



HOE IS DE WOONSTANDAARD OPGEZET?

Wat zijn PMC's?

Vraag en aanbod zijn in deze Woonstandaard geordend in huurprijsklassen en woningtypes. De combinatie huurprijsklasse (doelgroep/woningbezetting) en type woning is een product-marktcombinatie (PMC). De indeling in PMC's is de eerste stap in de standaardisatie en in de vraagbundeling: het formuleren van de prestatie-eisen per product dat ingekocht wordt. Voor elke PMC is de kwaliteit beschreven in prestatie-eisen.

Wat zijn basis prestatie-eisen

De basiseisen zijn omschreven in de vorm van prestatie-eisen per PMC. Dat geeft aanbieders van woningconcepten een grote vrijheid om geschikte oplossingen te ontwikkelen en aan te bieden. Deze basisprestatie-eisen omschrijven de minimale kwaliteit voor goede 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). Elke corporatie of opdrachtgever heeft zijn eigen beleid. Het is ook zinvol het eigen beleid te toetsen aan de basisnorm in De Woonstandaard.

Deze 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.' Worden er in een uitvraag meer gebruiksoppervlakte

gevraagd dan de geadviseerde vierkante meter in De Woonstandaard dan wordt een extra controle op de huurprijsklasse volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties noodzakelijk geacht.

NOOT: Omdat de vierkante meter GO slechts een onderdeel is van het WWS zijn de geadviseerde m² en beukmaten 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 4 basistypen:

- Grondgebonden woningen
- Gestapelde woningen (appartementen)
- Tijdelijke woningen (Flexibele woningen die eenvoudig van functie kunnen veranderen of die verplaatsbaar zijn)
- Levensloopbestendige woningen

Indeling in huurprijsklasse

De huurklassen sluiten aan op de indeling die het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Volkshuisvesting en het Woning Waarderingsstelsel hanteert:

- De kwaliteitskortingsgrens
- De eerste aftoppingsgrens
- De tweede aftoppingsgrens
- De liberalisatiegrens
- Vrije sector (niet-DAEB)

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

Overwegingen: In de praktijk onderscheiden we doelgroepen naar leefstijl, of delen we ze in naar


leeftijd (jongeren, senioren), positie op de woningmarkt (starters, statushouders), maatschappelijke status (hoger of lager opgeleiden), wooncultuur (traditioneel, avantgarde) en nog meer. Dit soort kenmerken zijn een toevoeging op de bovenstaande indeling. Verdere onderverdelingen hebben we bewust achterwege gelaten om vraag en aanbod eenvoudiger op elkaar af te stemmen.

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

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)



| | Grondgebonden | Gestapeld | Tijdelijk | Grondgebonden levensloopbestendig |
|--------------------------|---------------|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| Kwaliteits-kortingsgrens | PMC 1 | PMC 6 PMC 6 LLB | PMC 11 | PMC 16 |
| Eerste aftoppingsgrens | PMC 2 | PMC 7 PMC 7 LLB | PMC 12 | |
| Tweede aftoppingsgrens | PMC 3 | PMC 8 | PMC 13 | |
| Liberalisatiegrens | PMC 4 | PMC 9 | PMC 14 | |
| Vrije sector | PMC 5 | PMC 10 | PMC 15 | |

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 (bijvoorbeeld verplichte stadsverwarming) of stelt Welstand prestatie-eisen aan de stedenbouwkundige oplossing en de architectuur. Deze eisen zijn vaak onderscheidend bij het aanbod van de conceptaanbieder. Het is van belang dat bij het kiezen van de geschikte conceptaanbieder getoetst wordt of de aanbieder 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 toegekend aan de verschillende prestatie-eisen zodat de conceptaanbieder een goede aanbieding kan maken. Hoe beter en specifieker de uitvraag, hoe beter het aanbod van de conceptaanbieder. De afnemer moet de extra eisen duidelijk voor de uitvraag kenbaar maken aan de conceptaanbieder.

Vervolgens gaat de afnemer zijn vraag toetsen aan de markt: voldoet het woningconcept aan de verwachtingen?



Frits Palmboom januari 2023, uitgegeven NAI

TIP: Het boekje *Ruimtelijke Kwaliteit bij Fabrieksmatige Woningbouw* kan helpen bij de bepaling en omschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en belangrijke architectuur/beeldkwaliteitseisen

Drie niveaus in de vraag

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

1. Basisprestatie-eisen per PMC
Terug te vinden in deel 2 van deze Woonstandaard
2. Aanvullende prestatie-eisen op het gebied van het eigen beleid van de afnemer en
3. Locatiespecifieke eisen. Specifiek te maken voor:
 - Gebruikskwaliteit
 - Milieu
 - Gezondheid en comfortabel
 - Technische en esthetische kwaliteit
 - Proces

Allen terug te vinden in deel 3 van deze Woonstandaard



Drie niveaus in het aanbod



PROCESSHEMA INKOOPPROCES

STAP VOOR STAP GRIP HOUDEN OP CONCEPTUEEL BOUWEN

Bent u gewend om huurwoningen traditioneel te ontwikkelen en wilt u conceptueel gaan werken? Met dit processchema voor het inkoopproces houdt u grip op het gewenste resultaat. Het bevat voor elke fase aanwijzingen hoe u de regie kunt voeren tijdens het inkoopproces.

Op de site van Netwerk Conceptueel Bouwen (www.conceptueelbouwen.nl/toolbox) vindt u documenten om iedere fase te doorlopen.



0. INITIATIEFFASE

- 0.1 Doelgroep bepaling
- 0.2 PMC keuze oriëntatie
- 0.3 Locatie kaders (externe randvoorwaarden)
- 0.4 Gemeentelijke eisen afstemmen: (beeldkwaliteit plan / kavelpaspoort) en uitvoeringsafspraken, anterieur, realisatie overeenkomsten
- 0.5 Oriëntatie op Conceptenboulevard.nl
- 0.6 Aanvullende eisen per PMC
- 0.7 Proceskwaliteit (checklist invullen)
- 0.8 Model Stichtingskosten opstellen (max investeringsbudget)
- 0.9 Akkoord (totale investering) RvC aanvragen

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

1. CONTACTFASE (SELECTIEFASE)

- 1.1 Keuze Openbaar / of selectie onderhandse uitvraag (3 tot 5 partijen)
- 1.2 Database samenstellen uit fase 0. NB: neutraal proces inrichten
- 1.3 Proces voor marktconsultatie
- 1.4 Beoordeling team samenstellen
- 1.5 Longlist voor selectiefase
- 1.6 Checklist geschiktheidseisen / knock out & selectie criteria omschrijven
- 1.7 Uitgangspunten uitvraag selectiefase met weegfactoren
- 1.8 Concept inschrijfformulier selectiefase
- 1.9 Shortlist voor gunningsfase uitvragen

- Beoordeling selectiefase
- Shortlist gunningsfase
- Akkoord Management

2.1 CONTRACT FASE 1 (GUNNINGSFASE)

- 2.1.1 Selectiefase uitvoeren (met dialoog ronde)
- 2.1.2 Objectieve beoordelingscommissie komt tot 1 geselecteerde partij
- 2.1.3 Modelovereenkomst 1^e fase ondertekenen
- 2.1.4 Concept aanbieding controleren (prestatie, garanties en financieel)
- 2.1.5 Afstemmen met externe partijen en controle met gemeenten en al liggende overeenkomsten
- 2.1.6 Planning overeenkomen

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

2.2 CONTRACT FASE 2 (TURNKEY-FASE)

- 2.2.1 Omgevingsplan aanvragen o.b.v. geselecteerd producten/concepten en alle externe factoren.
- 2.2.2 Vaststelling planning (uiterlijke oplevering)
- 2.2.3 Afstemming met beoogde garantieverklaringen overeenkomst (uit 1^e fase)
- 2.2.4 Verificatie document (indien gewenst)
- 2.2.5 Concept turnkey overeenkomst 2^e fase

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

3. REALISATIE EN EVALUATIE/ GEBRUIKSFASE

- 3.1 Omgevingsplan onherroepelijk
- 3.2 Bouwrijpe status en woonrijpe status vastgelegd (afnemer en gemeente)
- 3.3 Realisatie met tussentijdse bezoeken (en gewenste toetsingsmomenten)
- 3.4 Moment van oplevering
- 3.5 Onderhoudstermijn en eventueel aanvullende garanties

- Akkoord decharge fasedocument

4. EVENTUEEL ONDERHOUDS- CONTRACT VOOR 15 - 25 JAAR

START HIER

STAPPENPLAN VOOR AFNEMERS IN DE INITIATIEFFASE

Stap voor stap in eigen tempo, gecontroleerd uitvragen. Als u deze stappen hieronder goed opvolgt beheerst u het aanbestedingsrisico optimaal!

1

BEPAAAL HET WOONPROGRAMMA EN DE DOELGROEPEN

Bepaal als eerste binnen uw organisatie het gewenste woonprogramma en de doelgroepen waarvoor u de uitvraag wilt formuleren. Dat kan bijvoorbeeld in exacte aantallen verdeeld over verschillende PMC's. Als er binnen de stedenbouwkundige opzet enige flexibiliteit is, kunt u de uitvraag ook formuleren in percentages van een minimum en maximum aantal woningen. Zo kan de conceptaanbieder het voor hem 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.

2

KOPPEL PMC'S EN EXTRA WENSEN

Als het woonprogramma en de daaraan verbonden PMC's zijn bepaald, kunt u als afnemer extra eisen naast de basisprestatie-eisen van de PMC's onderzoeken en omschrijven. De basiseisen voldoen altijd aan de laatste bouwregelgeving. Extra eisen zijn de specifieke, woninggebonden prestaties die verder gaan dan de basisprestaties. Bijvoorbeeld extra wensen op het gebied van duurzaamheid, milieu-eisen, energieprestatie-eisen etc. Of specifieke gebruikseisen die verder gaan dan de omschreven basisprestatie-eisen. 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.

HET VERHAAL VAN DE PLEK

Iedere gemeente heeft haar eigen woningbeleid. Het is dus van belang om het gewenste woonprogramma voor een locatie in een vroeg status met de gemeente af te stemmen en overeen te komen.

Daarnaast gelden plot- of gebiedsgebonden randvoorwaarden, ingegeven door de directe omgeving. Deze externe randvoorwaarden worden vaak aangeleverd door de gemeente of moeten worden omschreven in een omgevingsplan. Als die kaders er niet zijn of een omgevingsplan moet worden aangepast, dan moet ook hier eerst op hoofdlijnen overeenstemming zijn over de nieuw op te stellen planologisch kaders. Deze kaders zijn immers direct van invloed op de prestatie-eisen die aan de schil van de woningconcepten worden gesteld, bijvoorbeeld:

- Maximale bouw- of nokhoogte
- Rooilijnen, bouwvlakken en type erfafscheiding
- Geluidsbelasting op de gevels
- Externe veiligheid
- Parkeeroplossingen (in de openbare ruimte)
- Kabels en leidingen
- Beeldkwaliteitsplan
- Flora en fauna, klimaatadaptatie etc.

Deze eisen bepalen of de conceptaanbieder met zijn concept aan de externe randvoorwaarden kan voldoen. De bewijsvoering van deze technische eisen ligt bij de conceptaanbieder. Deze moet garanderen dat het concept aan de eisen voldoet en de bewijsvoering bij selectie ter inzage geven bij een omgevingsplan. Het vastleggen van de (bouwrijpe) locatie met de externe randvoorwaarden gebeurt vaak in de vorm van een kavelpaspoort, een beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan.

3

TIP: Leg alle externe randvoorwaarden (in overleg met de gemeente) goed vast en stuur deze mee met de uitvraag. NB Het boekje Ruimtelijke Kwaliteit bij Fabrieksmatige Woningbouw kan helpen bij de bepaling en omschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en belangrijke architectuur/beeldkwaliteits eisen, zie tip pagina 10



Het laatste uitgangspunt vind je op de volgende pagina.

HANTEER GOEDE EN OBJECTIEVE BEOORDELINGSCRITERIA OM TOT DE JUISTE KEUZE TE KOMEN

Als het kavelpaspoort, de beeldkwaliteit en het woonprogramma met PMC's zijn geformuleerd, kunt u als afnemer aanbieders selecteren en uitnodigen. Zorg dat alle data volledig zijn en 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 aanbidding. Bij twijfel kan het NCB of aanbestedingsbureau u helpen om een objectief selectieproces op te zetten.

TIP: Kijk bij de tools die het NCB te bieden heeft ter ondersteuning www.conceptueelbouwen.nl/toolbox



TIP: Opleiding vindt u in de NCB Academy op www.conceptueelbouwen.nl/ncb-academy



UITWERKING PROCESKwaliteit

Hiernaast getoonde voorbeeld van een checklist proceskwaliteit omvat een opsomming van alle activiteiten, taken en verantwoordelijkheden die de afnemer en de conceptaanbieder hebben. Deze zijn niet gebonden aan een PMC, maar projectafhankelijk.

Vul deze checklist per project gezamenlijk in, naar eigen inzicht. Het onderstaande voorbeeld dient ter inspiratie.

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 de conceptwoning inclusief grond afneemt van de aanbieder. De afnemer kan zich op onderdelen laten adviseren of faciliteren door de conceptaanbieder. Sommige conceptaanbieders hanteren prijzen die

inclusief legeskosten en/of aansluitkosten op de nutsvoorzieningen zijn. Op Conceptenboulevard.nl is vermeld welke kosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Dit verschilt per conceptaanbieder.

Toelichting:

In het proces- en projectmanagement is onderscheid gemaakt tussen bouwrijp maken, en het regelen van het omgevingsplan met activiteit bouwen enerzijds en opstalontwikkeling en realisatie anderzijds. Rondom de nutsvoorzieningen is voor het conceptuele transactieproces een scheiding in kostenallocatie en proces gemaakt.

Legenda

- Trekkersrol / dossier verantwoordelijk
- X Consulterende partij / mede ondertekenaar
- * Aandachtspunten bij keuze kwaliteitsborger:
 - gevolgen Wkb in TurnKey overeenkomst meenemen
 - uitleggen scope werkzaamheden kwaliteitsborger aan opdrachtgever
 - omschrijven gevolgen van wijzigingen
 - overleg indien opdrachtgever zelf suggesties heeft voor instrument en/of kwaliteitsborger
 - afspraken te verstrekken informatie
 - afspraken inhoud dossier van oplevering

Inspiratievoorbeeld checklist

| | AFNEMER | I.S.M. GEMEENTE | CONCEPTAANBIEDER |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Initiatief / ontwikkel fase | | | |
| Doelgroepen definiëren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Keuzen PMC's | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Aanvullende eisen: (duurzaamheid / circulariteit /etc) | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| Bepalen maximaal investering (STIKO) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Stedenbouwkundige kaders | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| Beeldkwaliteits kaders | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| RO. planologisch / externe kader (bv geluidbelasting, externe veiligheid) | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| Grondmechanisch onderzoek/advies | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| Infra (ondergronds) | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| Infra bovengrond / woonrijp | <input checked="" type="checkbox"/> | X | |
| Kosten demarcatie opstellen | | | |
| Architect (gevel ontwerp) + locatie specifiek maken | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Omgevingsplan (met ruimtelijke onderbouwing) | <input checked="" type="checkbox"/> | X | X |
| Opstellen omgevingsplan met ruimtelijk onderbouwing | X | | X |
| Precario | X | | X |
| Afkoop prijsstijgingen | X | | X |
| Car / verzekeringen | X | | X |
| Opstellen uitvoeringscontracten bouw- en woonrijp maken / juridische ondersteuning, kosten verhaal | <input checked="" type="checkbox"/> | X | X |
| Toezicht / Toetsingsmomenten op de bouw | <input checked="" type="checkbox"/> | | X |
| Keuzes kwaliteitsborging Wkb * | X | | X |
| Selectie fase (model overeenkomst) | | | |
| Opstellen contract afnemer - aanbieder op basis van 2-fasen Modelovereenkomst conceptueel bouwen | X | | |
| Opstellen transparant selectie criteria | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Opstellen weegfactoren | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Opstellen technische data room (ontwikkefase) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Procesinrichting en uitvraag | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Vragen & dialoog ronde (en kennismaking) | <input checked="" type="checkbox"/> | | X |
| Technische controle indieningen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beeldbepalende afstemming | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Gunningsfase & contractfase (model overeenkomst) | | | |
| Akkoord over planning | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | X |
| Akkoord over levering van woningen | <input checked="" type="checkbox"/> | X | X |
| Akkoord op alle aangeleverde technische omschrijvingen en prestaties | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | X |
| Akkoord op private kwaliteitsborger* | X | | |
| Akkoord juridische turnkey opdracht | <input checked="" type="checkbox"/> | | X |
| Akkoord op uitvoerings-realisatie overeenkomst coördinatie NUTS | X | X | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Akkoord aanvraag randvoorwaarden en het omgevingsplan | X | X | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Productie, realisatie en evaluatie fase | | | |
| Aanvraag omgevingsplan met activiteit bouwen | | X | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Indienen melding bouwactiviteit* | X | | X |
| Aanvraag peilbrieven en nuts | | X | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ondertekening van uitvoerings /realisatie overeenkomsten | <input checked="" type="checkbox"/> | X | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Oplever- en toetsingsmomenten | X | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Inrichten dossier bevoegd gezag* | | | X |
| Indienen gereedmelding bouwactiviteit* | X | | |
| Dossier van oplevering opdrachtgever* | | | X |

MODEL OVEREENKOMST CONCEPTUEEL BOUWEN

Twee-fasen-overeenkomst

Het NCB heeft in samenwerking met haar leden, Dirkszager en brancheorganisaties Aedes en Bouwend Nederland een model twee-fasen-overeenkomst opgesteld voor het conceptueel bouwen van woningen. Dit contract biedt een basis voor de transactie tussen afnemer en aanbieder van woningconcepten. Het model draagt bij aan het vereenvoudigen van het vastleggen van de afspraken tussen partijen. De werkgroep heeft een gedragen en evenwichtig contract opgesteld.

Het model bestaat uit twee fasen:

1. Het uitwerken van het woningconcept van de aanbieder naar een uitgewerkt locatiegebonden woningconcept. Dit gebeurt op basis van de uitvraag voor een specifieke locatie, de welstandseisen en het budget van de afnemer.
2. De turnkey realisatie van het uitgewerkte woningconcept.

Tussen beide fasen zit een duidelijke knip: met de opdracht voor fase 1 heeft de aanbieder nog geen zekerheid over de opdracht voor fase 2.

Bij de modelovereenkomst zit een Leeswijzer. Deze leeswijzer bevat een toelichting op het model. Lees deze goed door voordat u het model invult en gebruikt. De leeswijzer bevat onder meer een uitleg over het proces van conceptueel bouwen, een algemene toelichting en noten bij de artikelen van de modelovereenkomst.

De leeswijzer en de modelovereenkomst zijn te downloaden via www.conceptueelbouwen.nl/toolbox.



Omgevingswetproof

Door veranderende terminologie en systematiek van de omgevingswet zijn er beperkte aanpassingen gedaan in het modelcontract en de leeswijzer (denk daarbij aan de term "omgevingsplan"). Daarmee sluit de nieuwe versie van de modelovereenkomst en de leeswijzer aan bij de tekst van de nieuwe wet.

Wet kwaliteitsborging

De vorige versie van de modelovereenkomst verwees nog naar een nog in werking te treden Wet kwaliteitsborging. Inmiddels is de Wet kwaliteitsborging per 1 januari 2024 (weliswaar gefaseerd) in werking getreden. Hierop zijn de modelovereenkomst en de bijbehorende leeswijzer aangepast.

ONDERHOUDSTERMIJN EN GARANTIES BIJ OPLEVERING

Iedere conceptaanbieder heeft eigen regelingen voor afbouw-, oplever- en onderhoudstermijnen met garantieperioden op onderdelen. Veel van deze garanties volgen dezelfde richtlijnen zoals die zijn omschreven in SWK en Woningborg garantieregelingen. In deel 4 van deze Woonstandaard vindt u in speciale bijlage 3 de garantiebepalingen van SWK, Woningborg en BouwGarant. Vraag uw conceptaanbieder welke garantieregeling van toepassing is en loop er samen gedetailleerd doorheen.



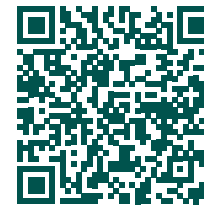
WET KWALITEITSBORGING

Wij kunnen u helpen

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is definitief ingetreden vanaf 1 januari 2024. De wet beoogt een betere bouwkwaliteit te bereiken door onder andere strenger toezicht en een betere aansprakelijkheidsregeling.

De Wet Kwaliteitsborging gaat ervoor zorgen dat de opdrachtgever aantoonbaar geleverd krijgt wat zij heeft gekocht en waarvoor zij heeft betaald. De bouwer krijgt meer verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het bouwproces, zowel voor, als tijdens, als na de bouw.

Lees meer op onze website:



Met de komst van de Wkb worden bouwers, geconfronteerd met risico's en aansprakelijkheden bij het niet voldoen aan de technische regelgeving en bouwfouten die na oplevering worden geconstateerd. Het NCB implementatieteam ondersteunt en adviseert bouwers, zodat zij Wkb Proof zijn.

Hoe minder taken voor de kwaliteitsborger, hoe lager de Wkb kosten.

De Wkb heeft drie hoofddoelen:

1. Onafhankelijke kwaliteitsborging bij bouwers in plaats van bouwtoezicht door gemeenten.
2. Betere bescherming van opdrachtgever en

consument tegen verborgen gebreken.

3. Een prikkel voor de uitvoerende bouw geven om zelf kwaliteit te borgen.

Conform de wet dient de vergunninghouder zorg te dragen voor het aanstellen van een kwaliteitsborger. Kwaliteitsborgers moeten onafhankelijk zijn (wettelijke eis), dat wil zeggen: niet betrokken bij ontwerp, bouw en financiering van het bouwwerk waarvoor zij de borging doen. Daarbij worden uitvoerende partijen geacht de geleverde kwaliteit volgens interne controle vast te leggen. Dit vergt een strakke procesbeheersing. Conceptuele bouwers werken al conform een gestructureerd proces, en hebben hier dus een voordeel.

NCB ontwikkelde de Scan voor Kwaliteitsborging voor Conceptuele Bouw, waarmee conceptaanbidders kunnen toetsen in hoeverre zij voldoen aan de Wkb.

De scan voor Kwaliteitsborging voor Conceptuele Bouw geeft aan waar je staat en wat nog moet gebeuren om Wkb Proof te zijn. Op basis van deze toets, helpen we de organisatie verder op weg om Wkb Proof te worden, waarmee conceptaanbidders zich aantoonbaar onderscheiden van de traditionele aannemer én daarbij besparen op de kosten van de kwaliteitsborger. Heb je nog geen proefproject gedaan?

Wij helpen je op weg met advies en procesmanagement.

Doe direct de scan:



ALLE BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC



PMC 1 T/M 10

VOLDOEN AAN DE VOLGENDE BASISKWALITEIT:

- Energieprestatie: BENG*
- Comfort, gebruiks-, (brand)veiligheids- en milieu-eisen voldoen altijd aan het Bouwbesluit 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
 - 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)

Verder wordt uitgegaan van:

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

* Energieprestatie-indicatoren BENG

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

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

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

Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

GRONDGEBONDEN WONINGEN

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)



| PMC | PMC 1 studio concept | PMC 2 2 tot 3 kamer concept |
|--|--|--|
| Huurniveau | Kwaliteitskortingsgrens | Eerste aftoppingsgrens |
| Gebouwtype | Grondgebonden | Grondgebonden |
| Productkwaliteiten | | |
| Gebruikskwaliteit | | |
| Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd) | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor eenpersoonshuishouden Pantry (niet als "matje" gedefinieerd) Eethoek voor eenpersoonshuishouden Slaapkamer Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden Keuken / pantry (niet als "matje" gedefinieerd) Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden Hoofdslaapkamer Slaapkamer (alleen bij maximale variant boven de 63 m²) Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) Wasmachine aansluiting |
| Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus) | 24 - 55 (m²) | 55 - 65 (m²) |
| Geadviseerde beuk / of bouwsysteem maat | 3,0 - 4,2 | 3,6 - 4,5 |
| Geadviseerde lagen / kap | 1 laag met plat dak, of 1 laag met schuine kap. (GO beperkt) | 1 laag of 2 lagen met platdak of 1 laag met schuine kap. (GO vanaf 1,5 meter vrije hoogte) |
| Milieu | | |
| Energie | BENG | BENG |
| Gezondheid en comfort | | |
| Comfort | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| Technische en esthetische kwaliteit | | |
| Basis | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| Uitstraling | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| Uitrusting | <ul style="list-style-type: none"> Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. Aansluitkosten nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit | <ul style="list-style-type: none"> Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit |
| Onderhoud in eerste 15 jaar | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Proceskwaliteiten | | |
| Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder) | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Bewonerscommunicatie | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)



VRIJE SECTOR

| PMC 3 3 tot 4 kamer concept | PMC 4 4 tot 5 kamer concept | PMC 5 4 tot 6 kamer concept | |
|--|---|---|---|
| Tweede aftoppingsgrens | Tot de liberalisatiegrens | Vrije sector | |
| Grondgebonden | Grondgebonden | Grondgebonden | |
| Productkwaliteiten | | | |
| Gebruikskwaliteit | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Zithoek gezin Keuken Eethoek gezin Hoofdslaapkamer Slaapkamer (2x) (3^e slaapkamer alleen bij maximale variant boven ca. 70 m² GO) Badkamer Toilet (2x) (2^e toilet i.c.m. badkamer) Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek (>2 pers) Keuken Eethoek gezin (3> pers) Hoofdslaapkamer Slaapkamer (2x) Badkamer Toilet (2x) eventueel in combi met badkamer Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek (>2 pers) Keuken Eethoek gezin (3> pers) Hoofdslaapkamer Slaapkamer (2x) Badkamer Toilet (2x) niet in combi met badkamer Wasmachine aansluiting | |
| 65 - 90 (m²) | 88 - 115 (m²) | > 115 (m²) | |
| 4,5 - 5,1 | 4,8 - 5,4 | 5,4 - 6,3 | |
| 2 lagen + kap (of 3 ^e laag met terug-liggende gevel en met plat dak) | 2 lagen met kap, of 3 ^e laag platdak | 2 lagen met kap, of 3 ^e laag platdak | |
| Milieu | | | |
| Energie | BENG | BENG | |
| Gezondheid en comfort | | | |
| Comfort | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | |
| Technische en esthetische kwaliteit | | | |
| Basis | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit | |
| Uitstraling | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | |
| Uitrusting | <ul style="list-style-type: none"> Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit | <ul style="list-style-type: none"> Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit | <ul style="list-style-type: none"> Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit |
| Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | |
| Proceskwaliteiten | | | |
| Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | |
| Door opdrachtgever | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever | |

GESTAPELDE WONINGBOUW

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)



| PMC | PMC 6 studio concept | PMC 7 2 kamer concept |
|---|---|--|
| Huurniveau | Kwaliteitskortingsgrens | Eerste aftoppingsgrens |
| Gebouwtype | Gestapeld | Gestapeld |
| Productkwaliteiten | | |
| Gebruikskwaliteit | | |
| Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd) | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden Pantry Eethoek voor éénpersoonshuishouden Slaapkamer Badkamer Toilet (in combinatie met de badkamer) Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden Keuken / Pantry Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden Hoofdslaapkamer Slaapkamer Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) Wasmachine aansluiting |
| Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus) | 24 - 50 (m ²) | 50 - 65 (m ²) |
| Geadviseerde beuk / of bouwsysteem maat | 3,2 - 5,0 | 4,0 - 6 |
| Milieu | | |
| Energie | BENG | BENG |
| Gezondheid en comfort | | |
| Comfort | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| Technische en esthetische kwaliteit | | |
| Basis | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| Uitstraling | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| Uitrusting | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) 10m heipalen Terreinrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) 10m heipalen Terreinrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten |
| Onderhoud in eerste 15 jaar | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Proceskwaliteiten | | |
| Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder) | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Bewonerscommunicatie | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)



| PMC 8 3 kamer concept | PMC 9 4 kamer concept | PMC 10 4 en meer kamer concepten |
|---|---|---|
| Tweede aftoppingsgrens | Liberalisatiegrens | Vrije sector |
| Gestapeld | Gestapeld | Gestapeld |
| Productkwaliteiten | | |
| Gebruikskwaliteit | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Zithoek gezin Keuken Eethoek gezin Hoofdslaapkamer Slaapkamer (2x) Badkamer Toilet (2x) (2^e i.c.m. badkamer) Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek gezin Keuken Eethoek gezin Hoofdslaapkamer Slaapkamer (2x) Badkamer Toilet (2x) (2^e eventueel i.c.m. badkamer) Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek gezin Keuken Eethoek gezin Hoofdslaapkamer Slaapkamer (2x) Badkamer Toilet (2x) (2^e eventueel i.c.m. badkamer) Wasmachine aansluiting |
| 65 - 80 (m ²) | 80 - 95 (m ²) | > 95 (m ²) |
| 6,8 - 7,6 | 6,8 - 7,8 | 5,4 - 8 |
| Milieu | | |
| Energie | BENG | BENG |
| Gezondheid en comfort | | |
| Comfort | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| Technische en esthetische kwaliteit | | |
| Basis | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| Uitstraling | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) 10m heipalen Terreinrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) 10m heipalen Terreinrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven en 5 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) 10m heipalen Terreinrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten (indien van toepassing) |
| Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Proceskwaliteiten | | |
| Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder) | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Bewonerscommunicatie | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |



PMC 11 T/M 14

VOLDOEN AAN DE VOLGENDE BASISKWALITEIT:

- Energieprestatie: BENG*
- Comfort, gebruiks-, (brand)veiligheids- en milieu-eisen voldoen altijd aan het Bouwbesluit 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
 - Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
 - Wasmachine aansluiting
 - Ventilatiesysteem
 - Verwarmingssysteem
 - Waterinstallatie
 - Aansluitkosten nutsvoorzieningen (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)

Verder wordt uitgegaan van:

- Fundering op staal of plaatfundering
- Geen aanleg van parkeervakken
- Tegelpaden voor juiste ontsluiting van woningen aan voor en/of achterzijde

* Energieprestatie-indicatoren BENG

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

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

Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak

per jaar (kWh/m².jr)

Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

ALGEMENE PRESTATIE-EISEN, TIJDELIJKE HUISVESTING

MILIEU & 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 hernieuwbaar | 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 Bouwbesluit. 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 | <p>De wettelijke eisen en de daaruit voortvloeiende normen en voorschriften zijn onverkort van kracht. Hieronder vallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwbesluit Tijdelijke bouw • Eisen Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente • Wet Milieubeheer • Arbeidsomstandighedenwet • Voorschriften van de nutssectoren <p>De tijdelijke woningen dienen zodanig gestapeld te kunnen worden dat het een complex van 3 verdiepingen kan vormen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (Bouwbesluit), 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 Bouwbesluit |
| Installaties | <ul style="list-style-type: none"> • Installaties zijn begrijpelijk en gebruiksvriendelijk voor huurders • 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 huurder) • Comfort: Richtwaarden ISSO 53 voor winter minimaal bij -10,0 °C buiten temperatuureis 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 | PMC 12 |
|---|--|--|
| Huurniveau | Kwaliteitskortingsgrens | Eerste aftoppingsgrens |
| Gebouwtype | Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen | Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen |
| Productkwaliteiten | | |
| Gebruikskwaliteit | | |
| Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd) | <ul style="list-style-type: none"> Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden Pantry Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) | <ul style="list-style-type: none"> Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden Pantry Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) |
| Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus) | 15 - 28 (m²) | 25 - 42 (m²) |
| Geadviseerde beuk / of bouwsysteem maat | 3,2 - 5,0 | 3,5 - 5,0 |
| Milieu | | |
| Energie | BENG | BENG |
| Energie en comfort | | |
| Comfort | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing. |
| Technische en esthetische kwaliteit | | |
| Basis | Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing | Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing |
| Uitstraling | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| Uitrusting | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Standaard op staal gefundeerd <p>Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Centrale berging (indien van toepassing) Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Standaard op staal gefundeerd <p>Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Centrale berging (indien van toepassing) Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten |
| Onderhoud in eerste 15 jaar | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Proceskwaliteiten | | |
| Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder) | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Bewonerscommunicatie | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)



| PMC 13 | PMC 14 |
|---|---|
| Tweede aftoppingsgrens | Liberalisatiegrens |
| Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen | Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen |
| Productkwaliteiten | |
| Gebruikskwaliteit | |
| <ul style="list-style-type: none"> Woonkamer voor een gezin Slaapkamer (2x) Keuken Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) | <ul style="list-style-type: none"> Woonkamer voor een gezin Slaapkamer (2x) Keuken Badkamer Toilet (kan in combinatie met de badkamer) |
| 43 - 55 (m²) | 56 - 65 (m²) |
| 3,6 - 7,6 | 4,8 - 7,8 |
| Milieu | |
| BENG | BENG |
| Energie en comfort | |
| De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing. |
| Technische en esthetische kwaliteit | |
| Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing | Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing |
| Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Standaard op staal gefundeerd <p>Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Centrale berging (indien van toepassing) Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Standaard op staal gefundeerd <p>Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Centrale berging (indien van toepassing) Terreinrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten |
| Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Proceskwaliteiten | |
| Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

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 28 en 29) | Overall vlakke vloeren (vlakheidsclassificatie tenminste 4), geschikt voor verdere afwerking door huurder of eigenaar |
| Raambekleding | | Geen raambekleding |
| Afwerking muren | | Wanden klaar om afgewerkt te worden |
| 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): <ul style="list-style-type: none"> • 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) • Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan • Inductiekookplaat • Inbouwkoelkast • Recirculatieafzuigkap • Combi-oven • Vaatwasser bij PMC 12, 13, 14 |
| Badkamer | | Woning wordt opgeleverd met basis badkamer: <ul style="list-style-type: none"> • Volledig afgewerkte badkamer (Type afwerking (tegels o.i.d.) is voor leverancier) • Doucheruimte (Type doucheruimte (douchebak, deuren, gordijn) is voor leverancier) • 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): <ul style="list-style-type: none"> • 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) • Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan • Inductiekookplaat • 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): <ul style="list-style-type: none"> • 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) • Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan • Inductiekookplaat • Inbouwkoelkast • Recirculatieafzuigkap • Combi-oven • Vaatwasser bij PMC 12, 13, 14 |
| Woning wordt opgeleverd met basis badkamer: <ul style="list-style-type: none"> • Volledig afgewerkte badkamer (Type afwerking (tegels o.i.d.) is voor leverancier) • Doucheruimte (Type doucheruimte (douchebak, deuren, gordijn) is voor leverancier) • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Volledig afgewerkte badkamer (Type afwerking (tegels o.i.d.) is voor leverancier) • Doucheruimte (Type doucheruimte (douchebak, deuren, gordijn) is voor leverancier) • 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; <ul style="list-style-type: none"> • 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; <ul style="list-style-type: none"> • 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; <ul style="list-style-type: none"> • 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; <ul style="list-style-type: none"> • Bed (afmeting afhankelijk van PMC) • Kledingkast (kan ook inbouw) • Nachtkast(jes) |
| NVT | Beschikbaar Wifi netwerk voor huurders |



PMC LLBS, LLB7 EN LLB1S

VOLDOEN AAN DE VOLGENDE BASISKWALITEIT:

- Energieprestatie: BENG*
- Comfort, gebruiks-, (brand)veiligheids- en milieu-eisen voldoen altijd aan het Bouwbesluit 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
 - Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik en NPR 5310. Minimaal eenvoudige uitvoering
 - Ventilatiesysteem
 - Verwarmingssysteem
 - Waterinstallatie
 - Aansluitkosten nutsvoorzieningen (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)

Verder wordt uitgegaan van:

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

* Energieprestatie-indicatoren BENG

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

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

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

Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

ALGEMENE PRESTATIE-EISEN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Nadrukkelijk sluit De Woonstandaard Woonkeur uit. Woonkeur kent veel meer prestatie-eisen (bv ook mbt installaties, badkamer inrichting, verstelbare keuken bladen, opstalruimte scootmobielen en brancardliften ect etc).

Dit zijn zeer specifieke eisen die bij Woonkeur zijn gerubriceerd. Als u Woonkeur van toepassing verklaard moet u dit nadrukkelijk vermelden aan een conceptaanbieder en dit nadrukkelijk vermelden bij de aanvraag prestaties. Ook dient te specificeren welk basispakket en eventueel pluspakket er wordt gevraagd.

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

ALGEMEEN

Elke woning heeft rechtstreeks contact met buiten via balkon of loggia

Geheel drempelvrij met uitzondering van de badkamer: afgeronde drempel van maximaal 20 mm hoog

Alle binnendeuren hebben een vrije dagmaat van 900 mm met uitzondering van de meterkastdeur

ENTREE BASIS

Voordeurbreedte dagmaat 930 mm

Voordeur hang- en sluitwerk van minimaal klasse 2 van de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG)

Kierstandhouder

Seniorenslot met trechtersvormig 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

Aanrecht lengte minimaal 2100 mm

Elektrische kookbron, optioneel lager geplaatst

Eenhendelmengkraan met hoge uitloop, voorzien van ergonomische, duidelijk zichtbare aanduiding

Afzuigkap met verlichting; optioneel in zittende positie bedienbaar

Minimaal 6 wandcontactdozen

Rookmelder

BADKAMER

Afmeting minimaal 5m²

Voorzien van douchevloer op afschot en wastafel

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

HOOFDSLAAPKAMER BASIS

Afmeting van tenminste 13m². Ruimte voor het plaatsen en draaien van een medisch zorgbed. En ruimte voor een hulpverlener op te helpen.

Vrije draaicirkel van 1500 mm, tussen bed en badkamerdeur

Voorzien van aansluitingen voor TV

Minimaal 6 wandcontactdozen

GEBUIKSKWALITEIT

LLB kan op 3 manieren opgewaardeerd worden:

1) Wanden rondom badkamer + toilet voldoende stevig maken zodat in de toekomst WMO voorzieningen gemonteerd kunnen worden.

2) Woonkeur basis van toepassing verklaren

3) Wet Woonkeur plus pakket van toepassing verklaren (daarbij ontstaat de kans van overvragen en dat de betaalbaarheid in het geding komt).

ALGEMENE RUIMTEN

Woon / Zorg concepten vragen meer dan de basisunits alleen. Denk bij LLB wooneenheden altijd aan:

Voldoende scootmobiel ruimte met oplaadpunten, opstelling per verdieping (of in de centrale

Extra verruimde fietsenberging met oplaadpunten

Wachtruimte voor taxidiensten of ophalend bezoek.

Leestafel als ontmoetingsruimte

Afzuigkap met verlichting; optioneel in zittende positie bedienbaar

Ruimte voor kleine maatschappelijk functies als kapper / pedicure etc.

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WOONEENHEDEN

(GESTAPELD, 1 LAAGS GRONDGEBONDEN)

BASIS PRESTATIE-EISEN
PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)



| PMC | PMC 6 LLB | PMC 7 LLB |
|---|--|--|
| Huurniveau | Kwaliteitskortingsgrens | Eerste aftoppingsgrens |
| Gebouwtype | Gestapeld | Gestapeld |
| Productkwaliteiten | | |
| Gebruikskwaliteit | LEVENSLLOOPBESTENDIG | LEVENSLLOOPBESTENDIG |
| Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd) | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden Pantry Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden Slaapkamer Badkamer met WC Separaat Toilet (bezoekers) Wasmachine aansluiting | <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden Keuken / Pantry Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden Hoofdslaapkamer Slaapkamer Badkamer met WC Separaat Toilet (bezoekers) Wasmachine aansluiting |
| Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus) | 45 m², met woonkeur basis. 50 m² tot 55 m² met woonkeur plus. | 55 m², met woonkeur basis. 62 m² tot 75 m² met woonkeur plus. |
| Geadviseerde beukmaat in m' | Minimaal 6,1 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter | Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter |
| Milieu | | |
| Energie | BENG | BENG |
| Gezondheid en comfort | | |
| Comfort | Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie pagina 33) | Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie pagina 33) |
| Technische en esthetische kwaliteit | | |
| Basis | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| Uitstraling | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| Uitrusting | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Berging 10m heipalen Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten |
| Onderhoud in eerste 15 jaar | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Proceskwaliteiten | | |
| Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder) | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Bewonerscommunicatie | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

| PMC 16 LLB |
|--|
| Tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens |
| Grondgebonden |
| LEVENSLLOOPBESTENDIG |
| <ul style="list-style-type: none"> Zithoek voor 2 personen Keuken Eethoek voor 1 & 2 personen Hoofdslaapkamer Badkamer met WC Wasmachine aansluiting Evt in dakkap, logeerkamer en techniek |
| Zonder kap 70 m², met verblijfruimte in kap 85-90 m² |
| Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter |
| BENG |
| Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie pagina 33) |
| Vigerend Bouwbesluit |
| Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| <ul style="list-style-type: none"> Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking Wanden behangklaar Plafond afgewerkt Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem Verwarmingssysteem Waterinstallatie Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) Berging 10m heipalen Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit |
| Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Door opdrachtgever |

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WOONEENHEDEN
(GESTAPELD, 1 LAAGS GRONDGEBONDEN)

TOOLBOX

EERSTE HULP BIJ #HOE VERDER

De NCB Toolbox en kennisbank is voor u beschikbaar via:

- www.conceptueelbouwen.nl/toolbox
- www.conceptueelbouwen.nl/kennisbank

U vindt daar onze instrumenten zoals de digitale versie van **De Woonstandaard**, de **Modelovereenkomst** conceptueel bouwen, directe link naar **Conceptenboulevard.nl** en **publicaties, videos** en **audio opnames**.



NCB Academy;

Leer conceptueel bouwen te implementeren met NCB Academy. Bekijk het aanbod workshops en trainingen op www.conceptueelbouwen.nl/ncb-academy

Voor NCB leden biedt het netwerk een **NCB Community app** aan, waarin leden met elkaar in gesprek kunnen gaan en documentatie gedeeld wordt. Met de app zijn leden het eerste op de hoogte zijn van de ontwikkelingen rondom Conceptueel Bouwen en de NCB tools. Meer over het lidmaatschap kan je vinden op <https://link.socie.nl/r/soc/i/LQXN70>



DEEL 3

AANVULLENDE PRESTATIE-EISEN (EXTRA T.O.V. BASIS PRESTATIE-EISEN)



VEELVOORKOMENDE AANVULLENDE EISEN

Afnemers kunnen bovenop de basis prestatie-eisen aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld om ze beter te laten aansluiten op specifieke doelgroepen of op afspraken die ze maken met gemeenten of bewoners. Dit zijn optionele aanvullende eisen. Hieronder staan de veelvoorkomende aanvullende eisen weergegeven.

Deze verzameling is kwalitatief en geeft een beeld van de variatie in de extra's die mogelijk zijn. Afnemers kunnen deze selecteren en aanbieders trachten deze eisen als extra wensen in de concepten als keuzemogelijkheden (veel al tegen meerprijs) te verwerken.

CHECKLIST TER CONTROLE

Hieronder volgt een checklist waar per categorie op gecontroleerd kan worden bij iedere uitvraag.

- Checklist aanvullende gebruikskwaliteit
- Checklist aanvullende gebruikskwaliteit voor gestapelde woningen in de vrije sector
- checklist aanvullende milieueisen
- checklist aanvullende eisen bij gezond en comfortabel
- checklist aanvullende technische of eisen
- checklist aanvullende proceseisen



CHECKLIST AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT

| | |
|-----------------------------------|--|
| Keuken | Aansluiting en levering inductie koken <input type="checkbox"/> Aansluiting en levering vaatwasser <input type="checkbox"/> Aansluiting en levering waterkoker kraan <input type="checkbox"/> 4 boven en 4 onderkasten / hoekopstelling etc. |
| Aantal slaapkamers | <input type="checkbox"/> Zolder gebruik: in te richten als extra slaapkamer? Optie dakraam/kapel <input type="checkbox"/> Samenvoegen van slaapkamer matjes |
| Meerdere toiletten | <input type="checkbox"/> Separaat toilet op verdieping |
| Buitenruimte | <input type="checkbox"/> Duurzaam inrichten (water tegels /regenwater opvang <input type="checkbox"/> Aansluitpunten elektra en tapwater |
| Buitenberging | <input type="checkbox"/> PMC 2-5: 6m ² met dubbele WCD |
| Berging | Minimaal 2 m ² in de woning <input type="checkbox"/> Als stalling voor scootmobiel te gebruiken <input type="checkbox"/> Van buitenaf te bereiken <input type="checkbox"/> Voldoende ruim voor NOM installatie |
| Lift | Woonkeur basis, brancardlift <input type="checkbox"/> Liftcabine wordt voorzien van leuning, opklapzitje en spiegel op achterwand <input type="checkbox"/> Lift boven twee verdiepingen |
| Geschikt voor zorgwoningen | De LLB varianten 6, 7 en 16 voldoen aan de basis van rolstoeltoegankelijkheid, ruimtevraag en onderlinge ruimte verbinding. Indien gewenst kan bij een uitvraag een extra keuze gemaakt worden uit: <input type="checkbox"/> Woonkeur Nieuwbouw pluspakket <input type="checkbox"/> Basispakket deel 1 Daarmee worden wel sommige concepten uitgesloten |
| Levensloopbestendig | Er zijn 3 keuzes om LLB op te waarderen: <input type="checkbox"/> Woonkeur basis van toepassing verklaren, mogelijkheid tot opwaardering: <input type="checkbox"/> Wanden rondom badkamer + toilet voldoende stevig maken zodat in de toekomst WMO voorzieningen gemonteerd kunnen worden. <input type="checkbox"/> Wet Woonkeur plus pakket van toepassing verklaren (daarbij ontstaat de kans van overvragen en dat de betaalbaarheid in het geding komt) |

Veiligheid

- SKG3 voor toegangverschaffende deuren
- Buitenverlichting voorbereid. PKVW/Woonkeur
- PKVW aangaande H&S en verlichting aan de woning

Ruimte voor wasmachine en/of droger

- In inpandige berging of zolder van de woning
- Bij levensloopbestendig: in badkamer of in bergruimte op begane grond van de woning
- Extra elekdragroep 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 IN DE VRIJE SECTOR

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



CHECKLIST AANVULLENDE MILIEUEISEN

| | |
|--|---|
| NOM, EPV mogelijk | <input type="checkbox"/> Warmwatervoorziening: Hanteren van de SWK-norm voor het bepalen van de grootte van de boiler. <input type="checkbox"/> (NOM = Nul Op de Meter) daarbij hoort een basisgebruik van water per dag |
| MPG | <input type="checkbox"/> ≤0,45 (HNN grondgebonden) <input type="checkbox"/> ≤0,8 <input type="checkbox"/> ≤0,5 (HNN gestapeld) <input type="checkbox"/> ≤1,0 Een lagere Milieuprestatie Gebouw (MPG) betekent een betere milieuprestatie. De MPG is het wettelijke instrument om de milieuprestatie te bepalen. |
| Materiaalgebonden CO₂-uitstoot | <input type="checkbox"/> ≤200 kg CO ₂ -eq, m ² BVO (HNN grondgebonden) <input type="checkbox"/> ≤290 kg CO ₂ -eq, m ² BVO <input type="checkbox"/> ≤240 kg CO ₂ -eq, m ² BVO (HNN gestapeld) <input type="checkbox"/> >290 kg CO ₂ -eq, m ² BVO <input type="checkbox"/> ≤255 kg CO ₂ -eq, m ² BVO 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. |
| Herkomst materialen | <input type="checkbox"/> ≤10% <input type="checkbox"/> ≤25% (HNN grondgebonden) <input type="checkbox"/> ≤15% <input type="checkbox"/> ≤40% <input type="checkbox"/> ≤20% (HNN gestapeld) <input type="checkbox"/> >40% % Massa hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled. De keuze voor het type materiaal is een belangrijk onderdeel van circulair bouwen. De toepassing van hergebruikte onderdelen of gerecyclede (secundaire) wmaterialen voorkomt nieuw materiaalgebruik. En gebruik van materialen van hernieuwbare grondstoffen vervangt de noodzaak voor niet-natuurlijk materiaalgebruik. Materialen met een verantwoorde herkomst hebben een hergebruikte of gerecyclede oorsprong, of zijn vervaardigd van hernieuwbare grondstoffen. |
| Losmaakbaarheid | <input type="checkbox"/> ≤50% (HNN gestapeld) <input type="checkbox"/> ≤75% <input type="checkbox"/> ≤55% (HNN grondgebonden) <input type="checkbox"/> >75% De losmaakbaarheidindex is een gemiddelde op vier benoemde onderdelen 1) type verbinding, 2) toegankelijkheid van de verbinding, 3) randopsluiting, 4) doorkruisingen. |
| GPR-score | <input type="checkbox"/> Gemiddeld 7,5 <input type="checkbox"/> Gemiddeld 8,5 en hoger <input type="checkbox"/> Gemiddeld 8,5 |
| Duurzaam watergebruik of wateropvang | <input type="checkbox"/> Ja, aanwezig <input type="checkbox"/> Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar) <input type="checkbox"/> Toepassen van infiltratievoorziening Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). Toepassen van infiltratievoorziening |
| Groen & biodiversiteit | <input type="checkbox"/> Mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen vanuit eisen flora en fauna wetgeving. Groene gevels, nestkastjes, groen voor steen |

* 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.

Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.0

Het Nieuwe Normaal is een eenduidige taal op het gebied van circulair bouwen. De taal bestaat uit negen indicatoren binnen drie thema's: milieu-impact, materiaalverbruik en waardebehoud. Ieder van de indicatoren heeft een eigen meet- en bepalingsmethode, waarmee een prestatieniveau te bepalen is.

Opdrachtgevers en opdrachtnemers kunnen Het Nieuwe Normaal gebruiken om afspraken te maken over circulaire prestaties. Vanuit de Woonstandaard sluiten we aan bij Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal en nodigen we opdrachtgevers uit om dit toe te passen bij het bepalen van circulaire prestaties.

Indicatoren die voor conceptuele bouw bijvoorbeeld van belang kunnen zijn, zijn de volgende:

- De **materiaalgebonden CO₂-uitstoot**: de CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase. Het verlagen van deze materiaalgebonden CO₂-uitstoot draagt op korte termijn bij aan CO₂-besparing.
- De **losmaakbaarheid**: de mate waarin gebouwelementen en -onderdelen onderling losmaakbaar zijn. Het verhogen van de losmaakbaarheid verhoogt de kansen op aanpasbaarheid en toekomstig hergebruik.
- Het **verantwoord materiaalgebruik**: het aandeel hergebruikt of biobased materiaal. Het verhogen van het aandeel verantwoord materiaalgebruik verlaagt de milieu-impact en versnelt de transitie naar een circulaire bouw.

| THEMA | INDICATOR |
|------------------|---|
| Milieu-impact | Milieu-impact (MPG) |
| | Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot |
| | Materiaalgebonden CO ₂ -opslag |
| Materiaalgebruik | Herkomst materialen |
| | Gezonde materialen |
| | Omgang restmateriaal bouw |
| Waardebehoud | Adaptief vermogen |
| | Losmaakbaarheid |
| | Hergebruikpotentie |

Meer informatie over de prestatieniveaus op de verschillende indicatoren?
www.hetniewenormaal.nl/leidraden



Woningconcepten en hun prestaties

In 2023 is een eerste verkenning gedaan naar onder meer de circulaire prestaties van woningconcepten. Hiervoor zijn van 20 concepten onder meer de MPG, materiaalgebonden CO₂-uitstoot en losmaakbaarheid uitgerekend. Aanvullend hebben 41 concepten eigen informatie ingediend, waarmee (niet-geverifieerd) inzicht ontstaat in mogelijke prestatieniveaus.





CHECKLIST AANVULLENDE EISEN BIJ GEZONDHEID EN COMFORT

| | |
|---|--|
| Geluidoverlast | <input type="checkbox"/> Installatiegeluid binnen de woning max. 30 dB(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Trilling demping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn |
| Vocht- CO₂ in de woning | <input type="checkbox"/> Ventilatievoud 1,5x boven norm Bouwbesluit. <input type="checkbox"/> Max. % voor vochtgehalte in woning bij oplevering vastleggen |
| Gebruiksgemak installaties | <input type="checkbox"/> Handig in gebruik (KISS) <input type="checkbox"/> Ventilatie bedienmogelijkheid in woonkamer / keuken en badkamer <input type="checkbox"/> Installaties begrijpelijk voor huurders |
| Koeling | <input type="checkbox"/> Voorkeur in diverse bodemwarmtepomp (vrije koeling) |
| Anders | <input type="checkbox"/> Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en door bewoner zelf te openen <input type="checkbox"/> Installaties zoals WP, WTW vent.box in separate kast |



CHECKLIST AANVULLENDE TECHNISCHE OF ESTHETISCHE EISEN

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



CHECKLIST AANVULLENDE PROCESSEISEN

| | |
|-------------------------------|---|
| Keuzevrijheid bewoners | <input type="checkbox"/> Kleur keuken/tegelwerk. Keuzes beperken tot bv. 3 vloertegels en 3 wandtegels en/of accenttegels |
| Totaalgarantie | <input type="checkbox"/> EPV gereed opleveren <input type="checkbox"/> EPV met prestatiegarantie voor 10 of 25 jaar, inclusief onderhoud |
| Onderhoud | <input type="checkbox"/> Onderhoud Inzicht in MJOP en jaarkosten |
| Anders | <input type="checkbox"/> Begeleiding huurders over duurzame installatie en monitoring <input type="checkbox"/> Eigen kostenskundige inzetten <input type="checkbox"/> Bewaken van kwaliteit |

DEEL 4

BIJLAGES BIJLAGE 1 TOT EN MET 4



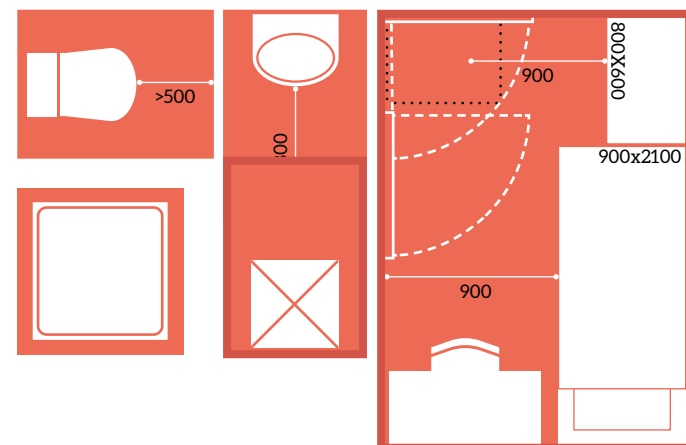
BIJLAGE 1

GEBRUUKSMATJES BIJ BASIS-PRESTATIEEISEN

Voor PMC 1 t/m 10 (excl. LLB)

In deze bijlage worden voorstellingen verbeeld van “gebruiksruimte-matjes” die in de PMC 's worden benoemd. Deze verbeeldingen kunnen u helpen bij het toetsen van de door u bepaalde minimale gevraagde prestatie op uw eigen ontwerp wensen en doelgroep. Hiermee kunt u de betaalbaarheid wellicht aanscherpen.

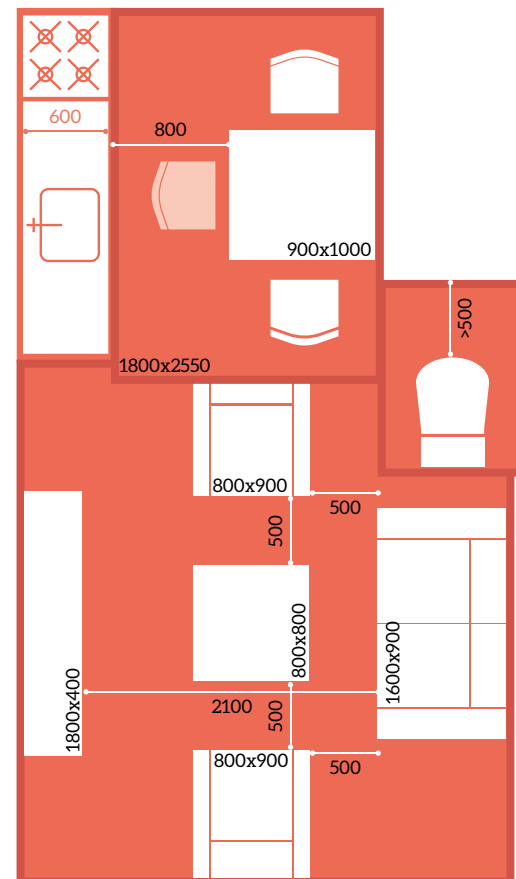
- Deze matjes zijn afgeleid vanuit de benodigde inrichting met minimale afmetingen en daarbij behorende verkeersruimte (variërend tussen de 500- 900 mm).
- Het van toepassing verklaren van een “gebruiksruimte-matje” betekent dus dat het aangegeven meubilair past in de benoemde ruimte.
- Daarbij kan het dus ook zijn dat verkeersruimten van verschillende matjes elkaar kunnen overlappen zolang dit geen hinder geeft van draairichting van deuren als in 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.

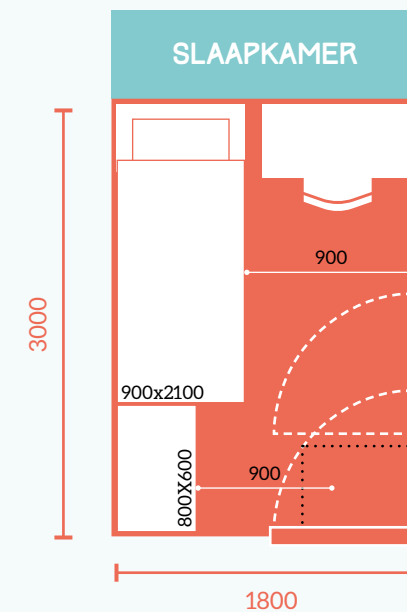
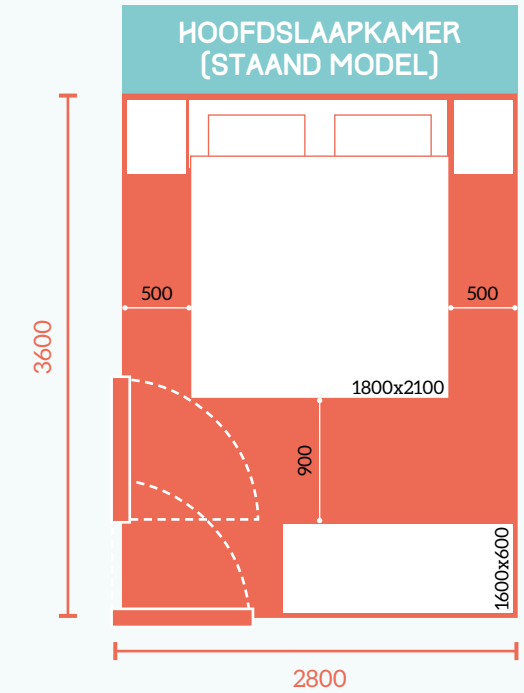
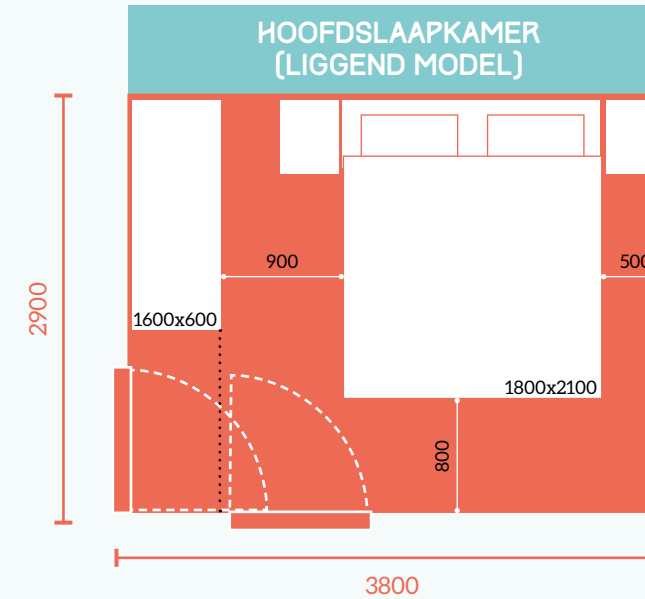
Inspiratie voorbeelden (van een mogelijke koppeling):



MINIMALE GEBRUUKSMATJES BIJ BASIS-PRESTATIE EISEN PMC 1 t/m 10

Alle benoemde maten zijn netto maten

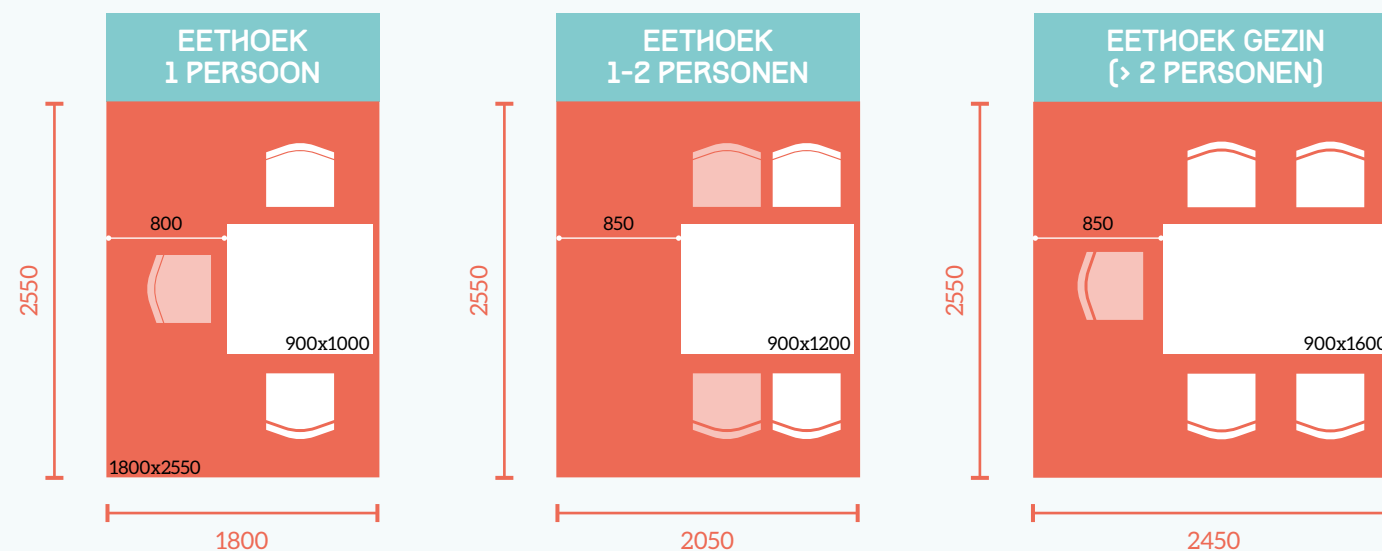
SLAAPKAMERS (BASIS PRESTATIE)



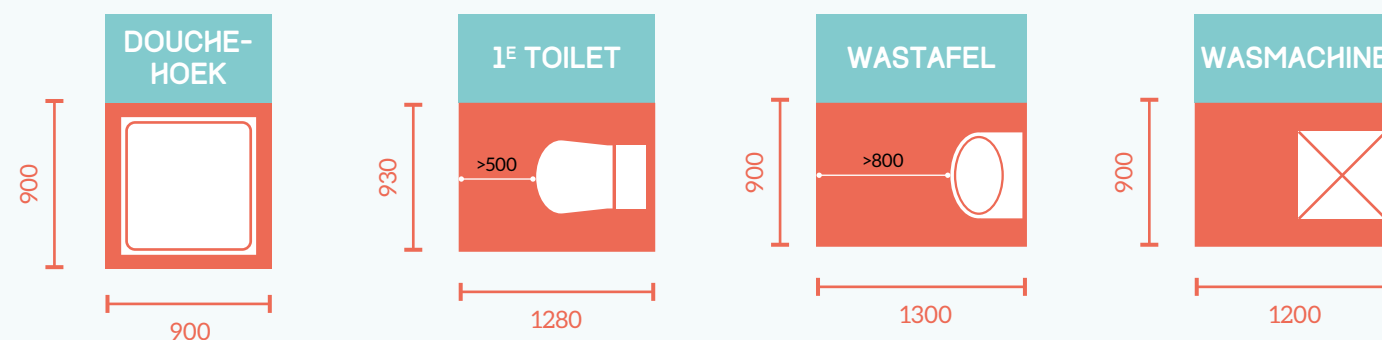
RUIMTEBESLAG ZITHOEK



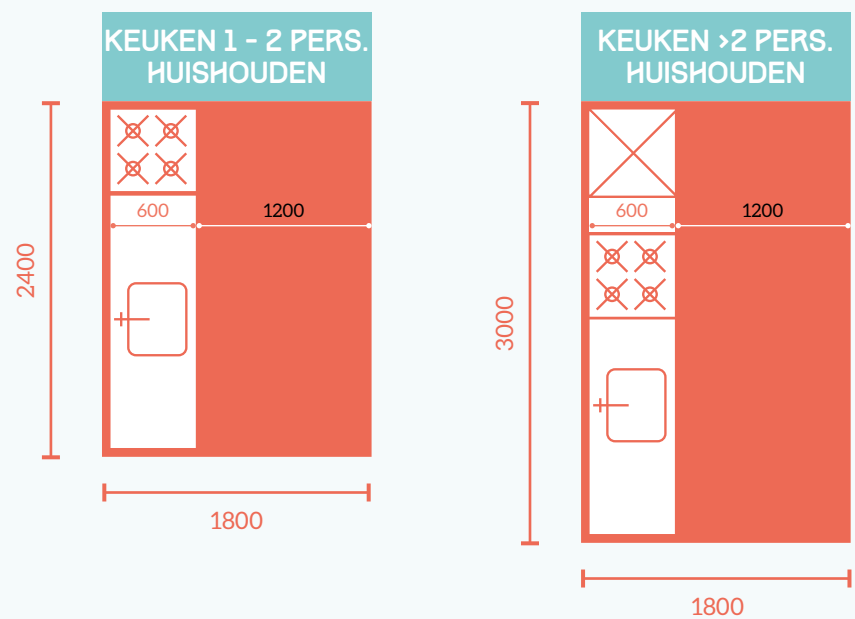
RUIMTEBESLAG EETHOEK (BASIS PRESTATIE)



RUIMTEBESLAG BADKAMER ELEMENTEN

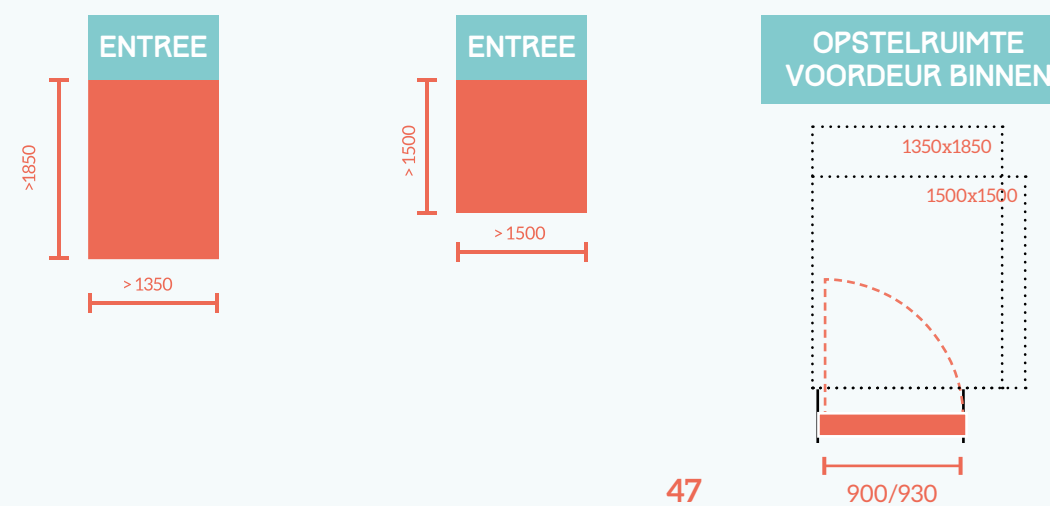


RUIMTEBESLAG KEUKENS



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

VERKEERSRUIMTE BESLAG DRAAIENDE DELEN



BIJLAGE 2

FINANCIËLE TOETSINGSKADERS

De Woonstandaard geeft vanuit standaardisatie een handvat om op project- of op programmaniveau voor woningcorporaties, beleggers en aanbieders, doelgerichter en grootschaliger duurzame en betaalbare woningen te realiseren. Hoe bepalen deze opdrachtgevers 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 iedere 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 wederverhuur 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. De voornaamste uitkomst is een aantal verbetervoorstellen voor de beleidswaarde. Vanaf verslagjaar 2024 zal de berekeningswijze van de beleidswaarde worden aangepast. Zo wordt onder andere de wijze waarop het onderhoudsbeleid in de waardering landt aangepast. In voorgaande jaren moest de gehele begroting omgerekend worden naar één norm. In de aangepaste beleidswaarde kan per

complex, per jaar een bedrag worden opgegeven dat gebaseerd is op de langjarige onderhoudscyclus van het betreffende complex.

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 MJB). In de MJB 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 MJB 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 waardeinstijging) 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 waardeinstijging (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. Maar ook het al dan niet voldoen aan Woonkeur en/of BAT.



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 MJB 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 product markt combinaties (PMC) van De Woonstandaard kunnen bijdragen als input voor de referentieprojecten. Verder verdient het aanbeveling aandacht te hebben voor de volgende vier 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 opdrachtgever 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 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen).

Garantiemodules SWK

www.swk.nl/documenten

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

Garantiemodules Woningborg

Garantie- en waarborgregelingen Transformatie inclusief bijlage A

www.woningborg.nl/klachten-bemiddeling/garantietermijnen

Bouwgarant

www.bouwgarant.nl/garanties/nieuwbouwgarantie

Tip: De Model twee-fasen overeenkomst 2.1 Conceptueel Bouwen biedt (o.a. in artikel 19 en 24) aandacht aan Garanties. Samengesteld door het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), Aedes, Bouwend Nederland (BNL) en Dirkszager ten behoeve van de samenwerking tussen aanbieders en afnemers bij conceptueel bouwen.

www.conceptueelbouwen.nl/toolbox

BIJLAGE 4

HET VERHAAL VAN DE PLEK

Om het proces van gebiedsontwikkeling te versnellen adviseert NCB om ook op gebiedsniveau een Programma van Prestatie-Eisen op te stellen. Het is van belang dit samen met de gemeente, én met andere direct en institutioneel betrokkenen. Wij noemen dit Het Verhaal van de Plek.

Thema's die daarbij, onder andere, relevant zijn:

- Volkshuisvestelijk woonprogramma
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit (Beeldkwaliteitplan)
- Architectonische kwaliteit (Beeldkwaliteitplan)
- Mobiliteit
- Flora en fauna
- Circulair ontwikkelen en bouwen
- Sociaal maatschappelijke kaders
- Gezondheid

We raden aan ook Waterschappen, de veiligheidsregio, en de netbeheerder te betrekken bij het opstellen van Het Verhaal van de Plek.

Met behulp van parametrische ontweptools kan snel inzicht verkregen worden hoe de verschillende prestatie-eisen zich tot elkaar verhouden en welke ontwikkelingsrichting kansrijk is. Daarbij is dit instrument ook zeer bruikbaar bij participatieprocessen om draagvlak voor de ontwikkeling te verkrijgen en de kans op bezwaren te verkleinen.

Leg al deze externe, vastgestelde en goedgekeurde prestatie-eisen goed met de gemeente vast en stuur deze mee met de uitvraag zodat de aanbieder van het

woningconcept een passende en scherpe

locatiespecifieke aanbieding kan maken.

Hoe minder onduidelijkheden of onzekerheden in de

uitvraag, hoe scherper het aanbod van de aanbieder.

Hier hoort ook duidelijkheid met betrekking tot

planning bij. Immers, aan elke onzekerheid hangt een

prijkaartje!

In de aanbieding van de conceptaanbieder(s) moet

aangegeven worden dat de geboden oplossing aansluit

bij de integrale uitvraag.

TIP: Hoe completer, duidelijker en zonder

voorbehouden de uitvraag is, hoe beter het antwoord

van de conceptaanbieder zal zijn.

TIP: Ben duidelijk over de planning in het kader van

ruimtelijke procedures

Tip: Convenant Duurzame Woningbouw provincie

Utrecht biedt een kader voor opdrachtgevende

en opdrachtnemende partijen om de

duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te

integreren.



Scan en open
het convenant



COLOFON

De Woonstandaard is in samenwerking met diverse partijen en leden van NCB gerealiseerd in opdracht van Netwerk Conceptueel Bouwen. Onze samenwerkend partner vereniging van woningcorporaties Aedes is nauw betrokken bij de herziening van De Woonstandaard.

Wij willen in het bijzonder de volgende personen en bedrijven danken voor hun bijdrage aan De Woonstandaard versies. Wij zijn hen zeer erkentelijk voor de door hen geleverde bijdragen:

- Marc Nelen - adviseur NCB
- Maarten Georgius - Aedes
- Gaby van der Peijl - Aedes
- Marcel Ponjée - BouwkwiteitPlus
- Jeroen Band - Tiwos
- Marcel Mooren - Woonwenz
- Simon Vreeling - Wold & Waard
- Jacqueline van Houten - Woonstede
- Jos van Laar - Wonen Limburg
- Ruben Grevers - Accolade
- Gerard Brugel - Janssen de Jong
- Helgo Borgers - Van Wanrooij
- Ahmed Assad - Dura Vermeer
- Michael Roelofs - Dura Vermeer
- Armand van Ommen - Fijn Wonen
- Antonie ter Harmsel - Hodes Huisvesting
- Mark Jaspers - Trebbe Bouw
- Niels Struijcken - Heijmans
- Saskia Peijenburg - Heijmans
- Dylan Schroevers - Heijmans
- Willem van den Berg - Heijmans
- Jane Nagtegaal - Heijmans
- Niels Beurskens - VB Groep
- Catharina Bieringa - Nezzt
- Jelte van der Zee - Movair
- Ronald Sleutjes - Wedeflex
- Monique de Vos - Faay Vianen
- Anoul Bouwman - Visser & Bouwman architecten
- Dirkzwager Advocaten & Notarissen
- Gertjan de Werk - Cirkelstad
- Sybren Bosch - Copper8
- Mat Wijlaars - InkoopTarget
- Hank Visser - Bouwend Nederland
- Hank Herfkens - Wereldstad VGZ
- Patrick Koning - K & V Business Solutions
- Victor Burger - Finance Ideas
- Niels Kornegoor - Finance Ideas
- Leonore Reijnen - Amvest
- Milena Pierrey - Bouwaccent Vastgoedontwikkeling
- Robbert Arkenbout - Resi
- Chanine van Kleij - Resi
- Sander Woertman - Adviseur



conceptueel bouwen

Uitgave van Netwerk Conceptueel Bouwen
www.conceptueelbouwen.nl