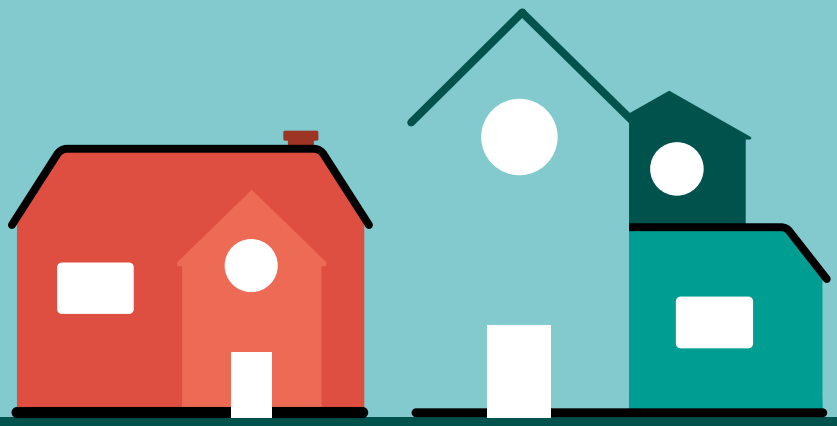
DE WOONSTANDAARD

Leidraad voor het conceptueel uitvragen aan conceptaanbieders middels product-marktcombinaties

Versie 3.0 – juli 2023



Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes

DE WOONSTANDAARD

HANDLEIDING VERSIE 3.0

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1

Leeswijzer 4
- Inleiding 5
- Waarom De Woonstandaard? 6
- Voor overheidsinstanties 7
- Voor afnemers 7

De eisen per PMC 8
- Drie niveaus in de vraag 8
- Drie niveaus in het aanbod 9
- Hoe is De Woonstandaard opgezet? 9
- Hoe zijn de PMC's ingedeeld? 10
- Indeling in woningtypen 10
- Product Markt Combinaties (PMC) 10
- Indeling in huurprijsklasse 11

Processchema 12

Stappenplan 14
- Woonprogramma en doelgroep(en) 14
- PMC's en extra wensen 14
- Het Verhaal van de Plek 15
- Beoordelingscriteria 16
- Checklist proceskwaliteit 17
- Juridische ondersteuning 18
- Onderhoudstermijn en garanties bij oplevering 18

DEEL 2

Basis prestatie-eisen per PMC 21
- Grondgebonden woningen 22
- Gestapelde bouw 24
- Tijdelijk 26
  - Aanvullende prestatie-eisen afwerkingsniveau 30
- Levensloopbestendig 32

DEEL 3

Aanvullende prestatie-eisen 37

Checklist ter controle 38

Veel voorkomende aanvullende eisen 38

Aanvullende milieueisen 38

Het Nieuwe Normaal 39

Aanvullende gebruikskwaliteit 41

Aanvullende eisen bij gezond en comfortabel 41

Aanvullende technische of esthetische 41

Aanvullende proceseisen 41

Aanvullende gebruikskwaliteit voor gestapelde woningen in de vrije sector 42

DEEL 4

Bijlage 1
- Gebruiksmatjes 44

Bijlage 2
- Financiële Toetsingskaders 48
  - Woningcorporaties 48
  - Beleggers 51
  - Overwegingen acquisitie woningen 51

Bijlage 3
- Voorbeeld garanties Woningborg 52
  - Bijlage A 52
  - Garantienormen 52
  - Garantietermijnen 52

Bijlage 4
- Het Verhaal van de Plek 54

Colofon 55

DEEL 1

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.

Per PMC zijn de basisprestatie-eisen en aanvullende prestatie-eisen geactualiseerd. Daarnaast zijn de PMC's 11 tot en met 14 in samenwerking met Aedes nader gedefinieerd. In de aanvullende eisen van deze tijdelijke woningen zijn met hulp van het Ministerie van BZK toevoegingen gedaan op basis van de uitvraag voor 2.000 tijdelijke woningen door het Rijksvastgoedbedrijf. Ook zijn het aanbod én de vraag naar levensloopbestendige woningen vertaald in nieuw toegevoegde PMC's.

Tot slot is De Woonstandaard 3.0 aangevuld met prestatie-indicatoren voor duurzaamheid en circulariteit, is de kruisjeslijst met de verdeling van taken en verantwoordelijkheden op juridisch gebied uitgebreid, en is het Modelcontract Conceptueel Bouwen, de twee-fasen-overeenkomst, geïntegreerd.

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. Wij doen dat in samenwerking met opleidingsinstituut Brickton. Kijk voor het actuele trainingsaanbod van de NCB Academy op www.conceptueelbouwen.nl/cb-academie.

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.

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.

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. 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.

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

VOOR OVERHEIDSINSTANTIES (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 resultaat 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 gerichter 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 dit vast te leggen voor de gemeente is de inzet van een Beeldkwaliteitsplan en/of kavelpaspoort waarin een aantal ruimtelijke en architectonische prestatie-eisen is vastgelegd. Zie bijlage 'Het Verhaal van de Plek' voor een voorbeeld van een kavelpaspoort. Dit is een eenvoudig op te stellen kaderdocument dat prima werkt om direct de uitvraag voor de afnemer in te leiden.

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 EISEN PER PMC - DRIE NIVEAUS

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:
   - Circulair bouwen (het nieuwe normaal - HNN)
   - Duurzaamheid
   - Gebruikerskwaliteit
   - Milieu
   - Gezondheid & Comfortabel
   - Technische en esthetische kwaliteit

Allen terug te vinden in deel 3 van deze Woonstandaard

OPTIONEEL
Locatiespecifieke eisen, afgestemd met omgeving bijvoorbeeld eisen stedenbouw en Welstand.

OPTIONEEL
Kwaliteitsbeleid per afnemer (basistool voorraadbeleid) en mogelijk extra budget. De Woonstandaard biedt inzicht in veelgevraagde meerwaarde.

De Woonstandaard
Basis prestatie-eisen, afgestemd met de leden van NCB, Aedes, institutioneel beleggers en ontwikkelaars.

DRIE NIVEAUS IN HET AANBOD

OPTIONEEL
Woningconcept onderscheidt zich van concurrent

OPTIONEEL
Woningconcept kent opties/meerwaarden die aansluiten op aanvullende prestatie-eisen

Woningconcept voldoet ten minste aan de basisprestatie-eisen

HOE IS DE WOONSTANDAARD OPGEZET?

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.

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.

Om te komen tot een locatiespecifieke uitvraag maakt de afnemer daarna keuzes voor bedrijfsspecifieke en locatiespecifieke, aanvullende prestatie-eisen.

De afnemer heeft vaak specifieke wensen op het gebied van duurzaamheid, architectuur, gezondheid en veiligheid. 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 conceptaanbieders getoetst wordt of de aanbieder is 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?

HOE ZIJN DE PMC'S INGEDEELD?

Bij het opstellen van de product-marktcombinaties is uitgegaan van een zo eenvoudig mogelijke indeling in huurprijsklassen (doelgroepen/woningbezetting) en woningtypes. Verder uitwerken van de PMC's per afnemer is zinvol. Elke corporatie of opdrachtgever heeft zijn eigen beleid. Het is goed om te toetsen welke eisen er aanvullend moeten worden opgenomen. De aanvullende eisen komen boven op de basisprestatie-eisen. Het is ook zinvol het eigen beleid te toetsen aan de basisnorm in De Woonstandaard. Hoe verhouden de eigen prestatie-eisen zich ten opzichte van de basiskwaliteit? En is dit aanleiding om deze bij te stellen?

INDELING IN WONINGTYPEN

Het woningtype is het tweede ordeningsprincipe. Er is gekozen voor 4 basistypen:

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

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	

INDELING IN HUURPRIJSKLASSE

De huurklassen sluiten aan op de indeling die het Rijk 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.

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.

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.

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

Frits Palmboom januari 2023, uitgegeven NAI

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 O. 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 1e 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 Omgevingsvergunning 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 1e fase)
2.2.4 Verificatie document (indien gewenst)
2.2.5 Concept turnkey overeenkomst 2e fase

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

3. REALISATIE EN EVALUATIE/ GEBRUIKSFASE

3.1 Omgevingsvergunning 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

EEN GOEDE START IS HET HALVE WERK

EEN GOEDE INITIATIEFFASE LEGT EEN STEVIGE BASIS

In de initiatieffase wordt de eerste stap gezet naar een goede en weloverwogen uitvraag. Als afnemer neemt u het initiatief. Om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen goed kunnen aanhaken, staan hieronder de belangrijkste uitgangspunten op een rij.

1

BEPAAL 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.

3

HET VERHAAL VAN DE PLEK

Iedere gemeente heeft haar eigen woningbeleid. Het is dus van belang om het gewenste woon-programma 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 staan in een bestemmingsplan. Als die kaders er niet zijn of een bestemmingsplan 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 omgevingsvergunning. Het vastleggen van de (bouwrijpe) locatie met de externe randvoorwaarden gebeurt vaak in de vorm van een kavelpaspoort, een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

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

TIP: Een voorbeeld van een eenvoudig kavelpaspoort vindt u in Bijlage 4, achterin deze Woonstandaard.

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 aanbieding. Bij twijfel kan het NCB of aanbestedingsbureau u helpen om een objectief selectieproces op te zetten.

4

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/cb-academie

UITWERKING PROCESKWALITEIT

Onderstaande checklist 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.

Op Conceptenboulevard.nl is de proceskwaliteit als specificatie aangegeven. Afnemer, gemeente en conceptaanbieder moeten per project project-specifieke afspraken maken over de proceskwaliteit.

Toelichting:
In het proces- en projectmanagement is onderscheid gemaakt tussen bouwrijp maken, en regelen bestemmingsplan en omgevingsvergunning enerzijds en opstalontwikkeling en realisatie anderzijds. Rondom de nutsvoorzieningen is voor het conceptuele transactieproces een scheiding in kostenallocatie en proces gemaakt.

NB: Het is belangrijk dat afnemer, gemeente en conceptaanbieder gezamenlijk afspraken maken over de taken en verantwoordelijkheden van het onderhanden proces die bij het project passen.

	AFNEMER	I.S.M. GEMEENTE	CONCEPTAANBIEDER
Initiatief / ontwikkel fase			
Doelgroepen definiëren	X		
Keuzen PMC's	X		
Aanvullende eisen: (duurzaamheid / circulariteit /etc)	X	X	
Bepalen maximaal investering (STIKO)	X		
Stedenbouwkundige kaders	X	X	
Beeldkwaliteits kaders	X	X	
RO. planologisch / externe kader (bv geluidbelasting, externe veiligheid)	X	X	
Grondmechanica	X	X	
Infra (ondergronds)	X	X	
Infra bovengrond /woonrijp	X	X	
Kosten demarcatie opstellen			
Architect (gevel ontwerp) + locatie specifiek maken			X
Bestemmingsplan (met ruimtelijke onderbouwing)	X	X	X
Omgevingsvergunning (aanvraag en leges)	X		X
Precario	X		X
Afkoop prijststijgingen	X		X
Car / verzekeringen	X		X
Opstellen uitvoeringscontracten / kosten verhaal / juridische ondersteuning	X	X	X
Toetsingsmomenten op de bouw	X		X
Selectie fase (model overeenkomst)			
Opstellen transparant selectie criteria	X		
Opstellen weegfactoren	X		
Opstellen technische data room (ontwikkelfase)	X		
Procesinrichting en uitvraag	X		
Vragen & dialoog ronde (en kennismaking)	X		X
Technische controle indieningen	X		
Beeldbepalende afstemming	X		
Gunningsfase & contractfase (model overeenkomst)			
Akkoord over planning	X		X
Akkoord over levering van woningen	X	X	X
Akkoord op alle aangeleverde technische omschrijvingen en prestaties	X		X
Akkoord juridische turnkey opdracht	X		X
Akkoord op uitvoerings-realisatie overeenkomst coördinatie NUTS	X	X	X
Akkoord aanvraag randvoorwaarde omgevingsvergunning	X	X	X
productie, realisatie en evaluatie fase			X
Aanvraag omgevingsvergunning		X	X
Aanvraag peilbrieven en nuts		X	X
Ondertekening van uitvoerings /realisatie overeenkomsten		X	X
Oplever- en toetsingsmomenten	X		X

JURIDISCHE ONDERSTEUNING

Het NCB heeft in samenwerking met haar leden, Dirkzwager 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 het modelcontract zijn te downloaden via www.conceptueelbouwen.nl/toolbox.

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 of Woningborg garantieregelingen. In deel 4 van deze Woonstandaard vindt u in speciale bijlage 3 een voorbeeldgarantie van SWK. Vraag uw conceptaanbieder welke garantieregeling van toepassing is en loop er samen gedetailleerd doorheen.

CONCEPTENBOULEVARD.NL: ALLE CONCEPTEN OP EEN RIJ

Conceptenboulevard.nl biedt een overzicht van betaalbare woningbouwconcepten. De concepten sluiten aan op de PMC's in De Woonstandaard.

- Als afnemer vindt en vergelijkt u eenvoudig woningconcepten die passen bij uw bouwvraag.
- Voor bedrijven die het conceptueel bouwen omarmen, biedt de Conceptenboulevard.nl een etalage waar u uw concepten kunt aanbieden. Dat maakt veel verkoopinspanningen overbodig.

Kijk op www.conceptenboulevard.nl of scan de QR-code.

DEEL 2

ALLE NU VOLGENDE PMC'S 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 de omgevingsvergunning is ingediend.
- De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor de realisatie. Hierbij geldt:
  - Overal 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:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)

	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		VRIJE SECTOR
PMC	**PMC 1**	**PMC 2**	**PMC 3**	**PMC 4**	**PMC 5**
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Tot de liberalisatiegrens	Vrije sector
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
Productkwaliteiten					
Gebruikskwaliteit					
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor eenpersoonshuishouden • Pantry (niet als "matje" gedefineerd) • Eethoek voor eenpersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / pantry (niet als "matje" gedefineerd) • 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	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) (3e slaapkamer alleen bij maximale variant boven ca. 70 m² GO) • Badkamer • Toilet (2x) (2e toilet i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek (>2 pers) • Keuken • Eethoek gezin (3> pers) • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) eventueel in combi met badkamer • Wasmachine aansluiting	• Zithoek (>2 pers) • Keuken • Eethoek gezin (3> pers) • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) niet in combi met badkamer • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 - 55 (m²)	55 – 65 (m²)	65 – 90 (m²)	88 – 115 (m²)	> 115 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,0 -4,2	3,6 -4,5	4,5 - 5,1	4,8 - 5,4	5,4 - 6,3
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)	2 lagen + kap (of 3e laag met terug-liggende gevel en met plat dak)	2 lagen met kap, of 3e laag platdak	2 lagen met kap, of 3e laag platdak
Milieu					
Energie	BENG	BENG	BENG	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.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	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	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• 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) • Aansluitkosten 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	• 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 • 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	• 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 • 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	• 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 • 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	• 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 • 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
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten
Proceskwaliteiten					
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

GESTAPELDE WONINGBOUW (MGW)

GESTAPELDE WONINGBOUW (MGW)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		VRIJE SECTOR
PMC	**PMC 6**	**PMC 7**	**PMC 8**	**PMC 9**	**PMC 10**
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens	Vrije sector
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteiten					
Gebruikskwaliteit					
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Pantry • Eethoek voor éénpersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e eventueel i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e eventueel i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 -50 (m²)	50 – 65 (m²)	65 – 80 (m²)	80 – 95 (m²)	> 95 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	4,0 - 6	6,8 – 7,6	6,8 – 7,8	5,4 - 8
Milieu					
Energie	BENG	BENG	BENG	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.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	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	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• 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) • De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• 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 • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• 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 • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• 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 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) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten (indien van toepassing)
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten
Proceskwaliteiten					
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

ALLE NU VOLGENDE PMC'S 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 de omgevingsvergunning is ingediend.
- De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor de realisatie. Hierbij geldt:
  - Overal 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:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
3. 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	De wettelijke eisen en de daaruit voortvloeiende normen en voorschriften zijn onverkort van kracht. Hieronder vallen: • Bouwbesluit • Eisen Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente • Wet Milieubeheer • Arbeidsomstandighedenwet • Voorschriften van de nutssectoren De tijdelijke woningen dienen zodanig gestapeld te kunnen worden dat het een complex van 3 verdiepingen kan vormen; • Lengte van het gebouw, diepte van woningen en lengte van armen in U-vorm zijn vrij ter invulling/ontwerp van de onderneming om zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande concepten • Diepte en breedte van woningen mogen variëren door het gebouw, vereist wordt om de ontsluitingsvrije gevel(s) in één vlak/rooilijn uit te voeren • De verschillende vleugels in de U-vorm en corridor woningen hoeven niet met elkaar in verbinding te zijn door een overdekte ontsluiting • De diepte in de corridor woningen mogen verschillen aan de kant van de ontsluiting. De gevel zonder ontsluiting dient in één vlak/rooilijn uitgevoerd te worden • De gebouwconfiguratie en ontsluiting moet voldoen aan wetgeving (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	• 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)

TIJDELIJKE HUISVESTING (GRONDGEBONDEN / GESTAPELD)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)	
PMC	**PMC 11**	**PMC 12**	**PMC 13**	**PMC 14**
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Gebouwtype	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen
Productkwaliteiten				
Gebruikskwaliteit				
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	15 - 28 (m²)	25 – 42 (m²)	43 – 55 (m²)	56 – 65 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	3,5 - 5,0	3,6 - 7,6	4,8 - 7,8
Milieu				
Energie	BENG	BENG	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.	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	Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing	Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• 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) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: 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	• 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) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: 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	• 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) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: 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	• 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) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: 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 onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten
Proceskwaliteiten				
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	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 +	AFWERKINGSNIVEAU 3 GESTOFFEERD	AFWERKINGSNIVEAU 4 GEMEUBILEERD
Afwerking vloeren	Volgens basis eisen overzicht	Overal vlakke vloeren (vlakheidsclassificatie tenminste 4), geschikt voor verdere afwerking door huurder of eigenaar	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		Geen raambekleding	Raambekleding (passend voor het type vertrek)	Raambekleding (passend voor het type vertrek)
Afwerking muren		Wanden klaar om afgewerkt te worden	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)
Verlichting		Centraaldozen in het plafond + deksel - bediening via aan/uit lichtschakelaar	Centraaldozen in het plafond + deksel - bediening via aan/uit lichtschakelaar	LED Plafondverlichting in alle vertrekken te bedienen met aan/uit lichtschakelaar
Keuken		Afhankelijk van de vereisten per PMC wordt de woning opgeleverd met keuken waarin de volgende zaken zijn geïntegreerd (incl. aansluitingen): • 6x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn) • Gootsteen met warm en koud water (enkele bak) incl. mengkraan • 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): • 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): • 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: • 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: • 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: • 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	Aansluiting voor Internet & televisie	Aansluiting voor Internet & televisie ***Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van Toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst;*** • Bank (afmeting afhankelijk van PMC) • Eettafel + stoelen (afmeting en aantal afhankelijk van PMC) • TV meubel / kast (afmeting afhankelijk van PMC)
Ramen		Draai en Kiepramen met ventilatieroosters	Draai en Kiepramen met ventilatieroosters	Draai en Kiepramen met ventilatieroosters
Hoofdslaapkamer (bij PMC 13 en 14)		NVT	NVT	***Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van Toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst;*** • Tweepersoonsbed (afmeting afhankelijk van PMC) • Kledingkast (kan ook inbouw) • Nachtkast(jes)
Slaapkamer 2 (bij PMC 13 en 14)		NVT	NVT	***Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van Toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst;*** • Bed (afmeting afhankelijk van PMC) • Kledingkast (kan ook inbouw) • Nachtkast(jes)
Slaapkamer 3 (bij PMC 14)		NVT	NVT	***Onderstaande niet van toepassing voor deze aanbesteding. Wel van Toepassing voor de opvolgende de raamovereenkomst;*** • Bed (afmeting afhankelijk van PMC) • Kledingkast (kan ook inbouw) • Nachtkast(jes)
Wifi netwerk		NVT	NVT	Beschikbaar Wifi netwerk voor huurders

ALLE NU VOLGENDE PMC'S LLB6, LLB7 EN LLB18 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 de omgevingsvergunning is ingediend.
- De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor de realisatie. Hierbij geldt:
  - Overal 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:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

PRESTATIE-EISEN LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

De hieronder genoemde prestatie-eisen zijn de minimale eisen die zorgleveranciers hebben opgesteld. Deze gelden voor zelfredzame bewoners. Veel conceptaanbieders maken gebruik van de woonconcepten van Woonkeur en/of BAT. Vraag dit eisenpakket specifiek uit als de afnemer dit wenst.

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 trechtervormig sleutelkanaal
Glaspaneel naast de voordeur voorzien van veilig glaswerk en markering of zichtglas of spion aanbrengen
Automatische verlichting bij buitendeur
Vrije draaicirkel in hal van 1500 mm
Toilet 900x1200 mm (deur aan lange zijde, pot op korte zijde)

KEUKEN BASIS
Vrije draaicirkel van 1500 mm
Aanrechtlengte minimaal 2100 mm
Elektrische kookbron, optioneel lager geplaatst
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 13 m2, minimaal 3,05 meter diep, waarvan een zijde minimaal 4,5 meter ononderbroken muur is
Vrije draaicirkel van 1500 mm, tussen bed en badkamerdeur
Voorzien van aansluitingen voor TV
Minimaal 6 wandcontactdozen

LEVENSLOOPBESTENDIGE WOONEENHEDEN
(GESTAPELD, 1 LAAGS GRONDGEBONDEN)

LEVENSLOOPBESTENDIGE WOONEENHEDEN (GESTAPELD, 1 LAAGS GRONDGEBONDEN)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

PMC	PMC 6 LLB	PMC 7 LLB	PMC 16 LLB
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld	Grondgebonden
Productkwaliteiten			
Gebruikskwaliteit	LEVENSLOOPBESTENDIG	LEVENSLOOPBESTENDIG	LEVENSLOOPBESTENDIG
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer met WC • Separaat Toilet (bezoekers) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer • Badkamer met WC • Separaat Toilet (bezoekers) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor 2 personen • Keuken • Eethoek voor 1 & 2 personen • Hoofdslaapkamer • Badkamer met WC • Wasmachine aansluiting • Evt in dakkap, logeerkamer en techniek
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	Minimaal 55 m², met woonkeur zorgplus 68 m² (tot 75m²)	Minimaal 55 m², met woonkeur zorgplus 68 m² (tot 75m²)	Zonder kap 70 m², met verblijfruimte in kap 85-90 m²
Geadviseerde beukmaat in m¹	Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter	Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter	Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter
Milieu			
Energie	BENG	BENG	BENG
Gezondheid en comfort			
Comfort	Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie hiernaast)	Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie hiernaast)	Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie hiernaast)
Technische en esthetische kwaliteit			
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• 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) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• 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 • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• 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 • 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
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten	Inzicht in onderhouds-behoefte en -kosten
Proceskwaliteiten			
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

DEEL 3

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

TER BEPALING VAN AANVULLENDE EISEN / CHECKLIST TER CONTROLE (BIJ IEDERE UITVRAAG)

- Gebruikseisen (en basis woonfunctie matjes)
- Energieprestatie
- Duurzaamheid / biobased materialen
- Circulariteit / afvalbeperking / productieproces / CO_2-reductie / herbruikbaarheid
- Financieel kader (corporaties)

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.

AANVULLENDE MILIEUEISEN

NOM, EPV mogelijk	Warmwatervoorziening: Hanteren van de SWK-norm voor het bepalen van de grootte van de boiler. (NOM = Nul Op de Meter) daarbij hoort een basisgebruik van water per dag
MPG Prestatie: maximaal 0,5	Een lagere Milieu Prestatie Gebouw (MPG) is een betere milieuprestatie. De MPG is het landelijke (wettelijke) instrument om de milieuprestatie van gebouwen te bepalen. Op dit moment wordt wettelijk reeds gewerkt aan aanscherping naar 0,5 in 2025
GPR-score	Gemiddeld minimaal 8. De GPR berekening (Gemeente Praktijk Richtlijnen) is een complexere berekening waarmee de totale duurzaamheid van een gebouw wordt aangetoond op het gebied van 5 thema's, namelijk; • Energie (EPG/EPC-berekening) • Milieu (MPG- berekening) • Gezondheid • Cc Gebruikskwaliteit • Cc Toekomstwaarde De GPR berekening is niet opgenomen in het Bouwbesluit maar kan wel door een gemeente worden geëist middels een gemeentelijke verordening bij bijv. de uitgifte van grond, om zo een complete wijk of industrieterrein te toetsen op duurzaamheid. Verder kan een GPR berekening als basis dienen voor het aanvragen van MIA (Milieu Investerings Aftrek) of als aanbestedingsstuk worden geëist door de opdrachtgever om zo de duurzaamheid van het pand aan te tonen, bijvoorbeeld t.b.v. het maatschappelijk verantwoord ondernemen
Duurzaam watergebruik of wateropvang	Ja. Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). Toepassen van infiltratievoorziening
Biobased materialen	Ja. De ambitie voor biobased bouwen is zowel gevat in het Houtbouwconvenant van de MRA als de City Deal Circulair & Conceptueel Bouwen. Door deze eis te stellen, wordt gebruik van hout aangemoedigd, ook bij concepten die nog niet volledig biobased zijn. 20% is een haalbaar percentage
Groen & biodiversiteit	Mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen vanuit eisen flora en fauna wetgeving. Groene gevels, nestkastjes, groen voor steen. Hout: FSC keurmerk

HET NIEUWE NORMAAL

Om een eenduidige taal te creëren op het gebied van circulair bouwen, werkt Cirkelstad aan Het Nieuwe Normaal. Vanuit een sectorbreed programma wordt gewerkt naar een eenduidige set prestatie-indicatoren, die eind 2023 worden gepresenteerd. De huidige inzichten rondom deze indicatoren (HNN 0.5) zijn samengevat in onderstaande tabel; de mogelijke prestaties worden bepaald op basis van praktijkervaringen.

Om conceptuele woningen ook circulair te bouwen, is het belangrijk om de onderwerpen uit Het Nieuwe Normaal mee te nemen in het kiezen van een concept. Voor conceptuele bouw zijn vooral de milieu-impact (MPG), het materiaalverbruik (o.a. percentage biobased materiaal) en de indelingsflexibiliteit (mate waarin indeling kan worden aangepast) aspecten waarop aanbieders zich kunnen onderscheiden.

HET NIEUWE NORMAAL 0.5	
Milieu-impact & materiaalgebruik	Milieu-impact (MPG)
	Embedded Carbon (MPG-2)
	Construction Stored Carbon
	Materiaalgebruik
	Hergebruikpotentie
Gebouwflexibiliteit	Adaptief vermogen
	Losmaakbaarheid
Omgang restmateriaal	Omgang restmateriaal (sloop)
	Omgang restmateriaal (bouw)
Omgang restmateriaal	Toxiciteit

CHECKLIST AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT

Keuken	Aansluiting en levering inductie koken • Aansluiting en levering vaatwasser • Aansluiting en levering waterkoker kraan • 4 boven en 4 onderkasten / hoekopstelling etc.
Aantal slaapkamers	• Zolder gebruik: in te richten als extra slaapkamer? Optie dakraam/kapel • Samenvoegen van slaapkamer matjes
Meerdere toiletten	• Separaat toilet op verdieping
Buitenruimte	• Duurzaam inrichten (water tegels /regenwater opvang • Aansluitpunten elektra en tapwater
Buitenberging	• PMC 2-5: 6m2 met dubbele WCD
Berging	Minimaal 2 m2 in de woning • Als stalling voor scootmobiel te gebruiken • Van buitenaf te bereiken • Voldoende ruim voor NOM installatie
Lift	Woonkeur basis, brancardlift • Liftcabine wordt voorzien van leuning, opklapzitje en spiegel op achterwand • Lift boven twee verdiepingen
Geschikt voor zorg woningen	• 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 Woonkeur Nieuwbouw pluspakket of basispakket deel 1. Daarmee worden wel sommige concepten uitgesloten
Levensloopbestendig Extra eisen	• Woonkeur basis. Voor PMC's 2, 6, 7 en 16 als extra op de basis: Bij de uitvraag Woonkeur basispakket & pluspakket volledig van toepassing verklaren. (Daarbij ontstaat de kans van overvragen en dat de betaalbaarheid in het geding komt). • Wanden rondom badkamer + toilet voldoende stevig maken zodat in de toekomst WMO voorzieningen gemonteerd kunnen worden
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 elektragroep t.b.v. de condensdroger
Aantal Elektra punten (WCD)	• Volgens NPR 5310 de eenvoudige uitvoering verruimen naar normaal of extra ruim

AANVULLENDE EISEN BIJ GEZOND EN COMFORTABEL

Geluidoverlast	• Installatiegeluid binnen de woning max. 30 dB(A) • Installatiegeluid buiten de woning (buitenunit warmtepompen etc.) max. 30 dB(A) op 5 meter afstand van de buitenopstelling van het apparaat. Ga hierbij uit van afscherming met absorptie. Trilling demping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn
Vocht- CO_2 in de woning	Ventilatievoud 1,5X boven norm Bouwbesluit. Max. % voor vochtgehalte in woning bij oplevering vastleggen
Gebruiksgemak installaties	Zo min mogelijk installaties, zo gebruiksvriendelijk mogelijk (KISS). Handig in gebruik. Ventilatie bedienmogelijkheid in woonkamer/ keuken en badkamer. begrijpelijk voor huurders
Koeling	Voorkeur indiv. bodemwarmtepomp (vrije koeling)
Anders	• Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en door bewoner zelf te openen. • Installaties zoals WP, WTW vent.box in separate kast

AANVULLENDE TECHNISCHE OF ESTHETISCHE

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

AANVULLENDE PROCESEISEN

Keuzevrijheid bewoners	• Kleur keuken/tegelwerk. Keuzes beperken tot bv. 3 vloertegels en • 3 wandtegels en/of accenttegels.
Totaalgarantie	• EPV gereed opleveren • EPV met prestatiegarantie voor 10 of 25 jaar, inclusief onderhoud
Onderhoud	Onderhoud Inzicht in MJOP en jaarkosten.
Anders	• Begeleiding huurders over duurzame installatie en monitoring • Eigen kostendeskundige inzetten • Bewaken van kwaliteit

AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT VOOR GESTAPELDE WONINGEN IN DE VRIJE SECTOR

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

DEEL 4

BIJLAGE 1

MINIMALE GEBRUIKSMATJES BIJ BASIS-PRESTATIE-EISEN. VOOR PMC 1 T/M 10

(STANDAARD, DUS NIET VOOR LLB!)

In de bijlage hieronder worden voorstellingen verbeeld van “gebruiksruimte-matjes” die in de PMC ‘s worden benoemd. Deze matjes zijn afgeleid vanuit de benodigde inrichting met minimale afmetingen en daarbij behorende verkeersruimte (variërend tussen de 500- 900 mm. 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. 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.

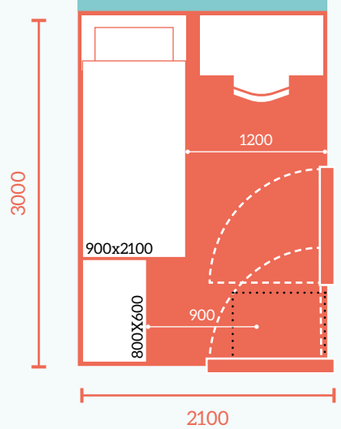
Deze verbeeldingen kunnen u helpen bij het toetsen van de door u bepaalde minimale gevraagde prestatie op uw eigen ontwerp wensen en doelgroep. Hiermee kunt u de betaalbaarheid wellicht aanscherpen!

MINIMALE GEBRUIKSMATJES BIJ BASIS-PRESTATIE EISEN PMC 1 T/M 10)

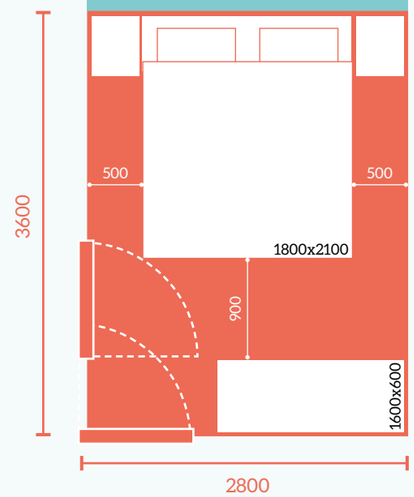
ALLE BENOEMDE MATEN ZIJN NETTO MATEN

SLAAPKAMERS (BASIS PRESTATIE)

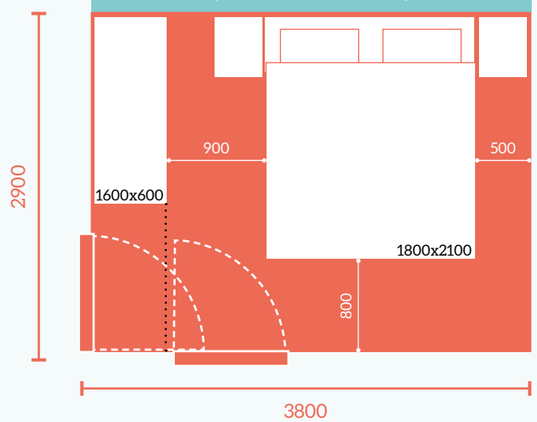
(BASIS) SLAAPKAMER



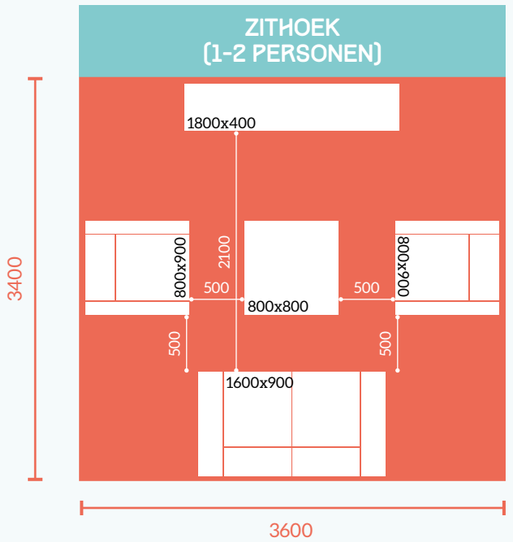
HOOFDSLAAPKAMER (STAAND MODEL)

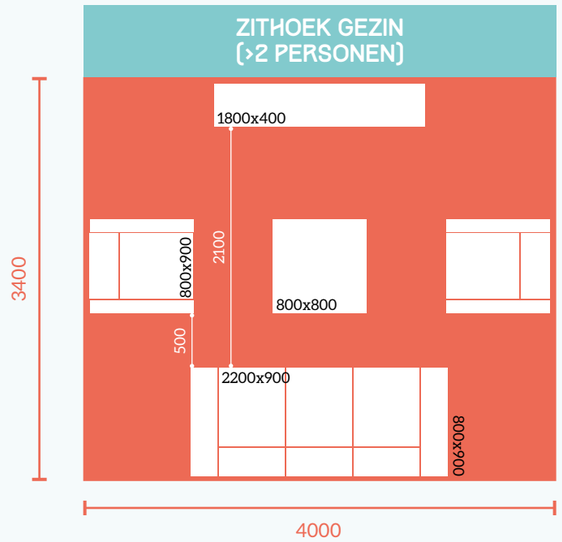


HOOFDSLAAPKAMER (LIGGEND MODEL)

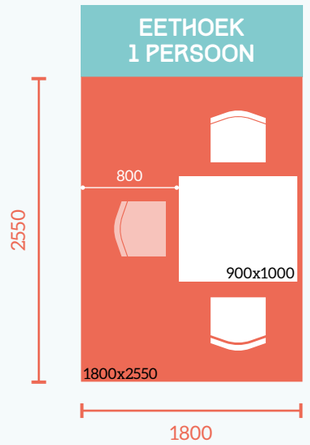


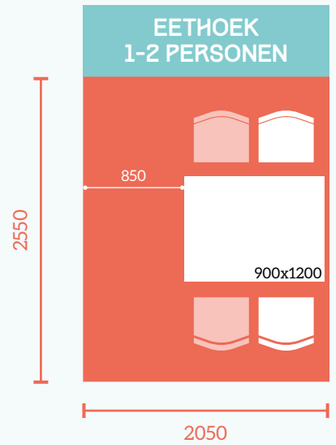
RUIMTEBESLAG ZITHOEK

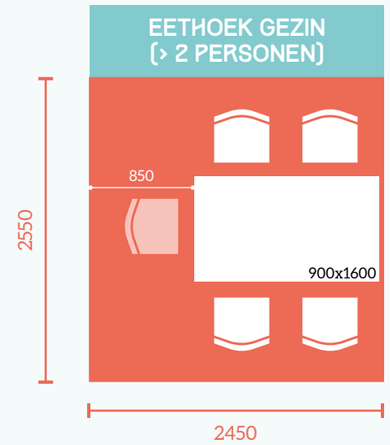




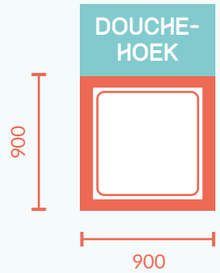
RUIMTEBESLAG EETHOEK (BASIS PRESTATIE)

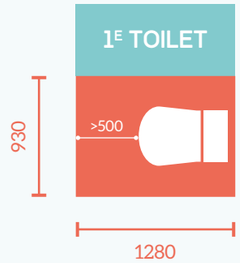


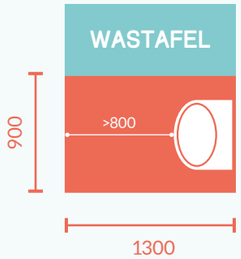


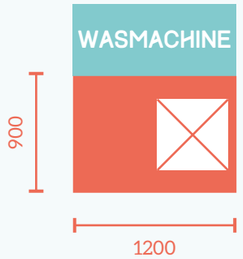


RUIMTEBESLAG BADKAMER ELEMENTEN

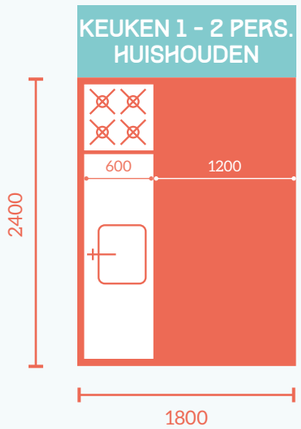


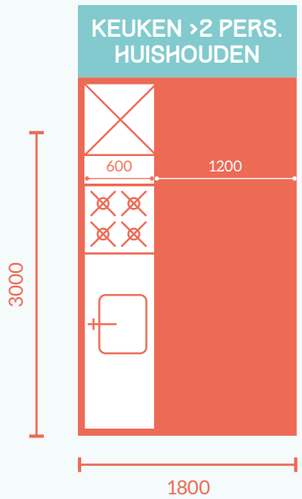






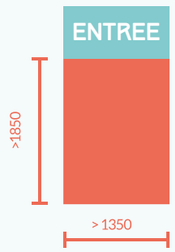
RUIMTEBESLAG KEUKENS

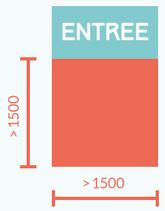


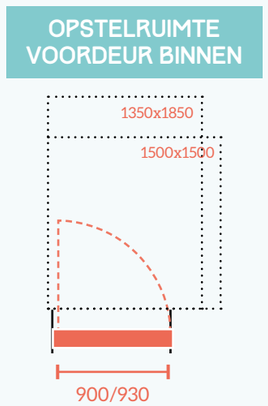


"Patry" kent geen minimaal matje en dient zelf te worden bepaald bij de uitvraag. Veelal is een pantry geïntegreerd met de eet- of zithoek.

VERKEERSRUIMTE BESLAG DRAAIENDE DELEN







BIJLAGE 2

FINANCIËLE TOETSINGSKADERS

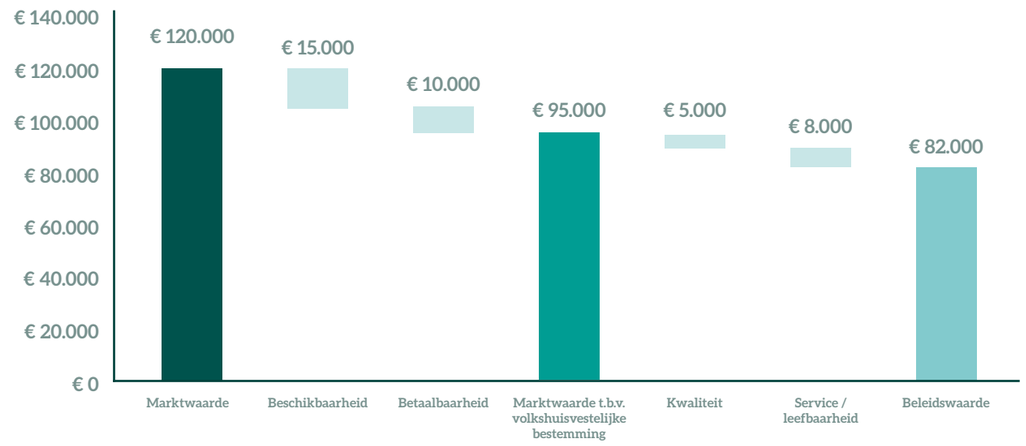
De Woonstandaard geeft vanuit standaardisatie een handvat om op project- of op programmaniveau voor woningcorporaties, beleggers en aanbieders, doelgerichter en grootschaliger duurzame en betaalbare woningen te realiseren. Hoe bepalen deze opdrachtgevers hun budget en maken zij hun financiële afwegingen?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

WONINGCORPORATIES

Om de financiën van corporaties en hun afwegingskader goed te begrijpen, is het belangrijk om wat achtergrondinformatie te verschaffen over waarderingsbegrippen en de wijze waarop corporaties hun financiële afweging op projectniveau maken. Markt- en beleidswaarde staan centraal voor corporaties Woningcorporaties hanteren twee waarde-begrippen. Enerzijds kent men de *marktwaarde in verhuurde staat*, waarbij er van uit wordt gegaan dat de corporatie zich gedraagt als een commerciële partij (minus de maatschappelijke afslag). Deze marktwaarde in verhuurde staat komt terug in de jaarrekening van corporaties en is daarmee voor buitenstaanders een herkenbaar begrip. Anderzijds wordt de *beleidswaarde* gehanteerd waarbij het beleid van de corporatie het uitgangspunt is. De beleidswaarde wordt door de toezichthouders (Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)) gehanteerd als waarderingsgrondslag voor het bepalen van de financiële balansratio's: Loan- to-Value en solvabiliteit. Daarmee is de beleidswaarde in belangrijke mate bepalend hoeveel vreemd vermogen corporaties kunnen aantrekken. Hoeveel beleidswaarde een investering toevoegt is daarmee van wezenlijk belang. De *beleidswaarde* wordt bepaald aan de hand van afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat . Zo is het beleid van corporaties gericht op door-exploiteren, het bezit betaalbaar houden en kwalitatief verhuren.
Hieruit volgen vier afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde:

1. **Beschikbaarheid**: Waar de markt (belegger) winst-maximalisatie nastreeft en daarmee bij mutatie de afweging maakt tussen verkopen en door-exploiteren, wil een corporatie het bezit beschik-baar houden voor de doelgroep en niet verkopen.
2. **Betaalbaarheid**: Bij mutatie trekt de markt (belegger) de huur op tot de markthuur. Corporaties kiezen er bewust voor om bij mutatie dit niet te doen en de huur slechts te verhogen tot de streefhuur om zo invulling te geven aan hun maatschappelijke taak.
3. **Kwaliteit**: Het onderhoud in de marktwaardering is gericht op het minimale instandhoudingsonder-houd. Corporaties hanteren een hoger kwaliteitsni-veau dat leidt tot hogere onderhoudslasten.
4. **Beheer**: De *marktwaarde in verhuurde* staat omvat voor de beheerkosten alleen de kosten van het property management. Het beleid maakt hier geen onderdeel vanuit. In de beleidswaarde wordt echter de waarde van het vastgoed voor specifiek corporaties bepaald, gegeven het beleid. Onderdeel van dat beleid is onder andere een andere huurstrategie, onder meer onderhoudsintensief bezit en een sociaal maatschappelijke verduurzamingsopgave. De noodzakelijke uitgaven die daarmee gepaard gaan voor vastgoedsturing zijn daarom voor de beleidswaarde wel toegevoegd aan de vastgoed gerelateerde beheerkosten.

Van marktwaarde naar beleidswaarde



Voorbeeld van een berekening van Marktwaarde naar Beleidswaarde.

De waarderingssystematiek, op markt- en beleidswaarde, is door de toezichthouder beschreven in het Handboek Marktwaardering. Dit handboek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) wordt iedere jaar herzien en eind oktober gepubliceerd.

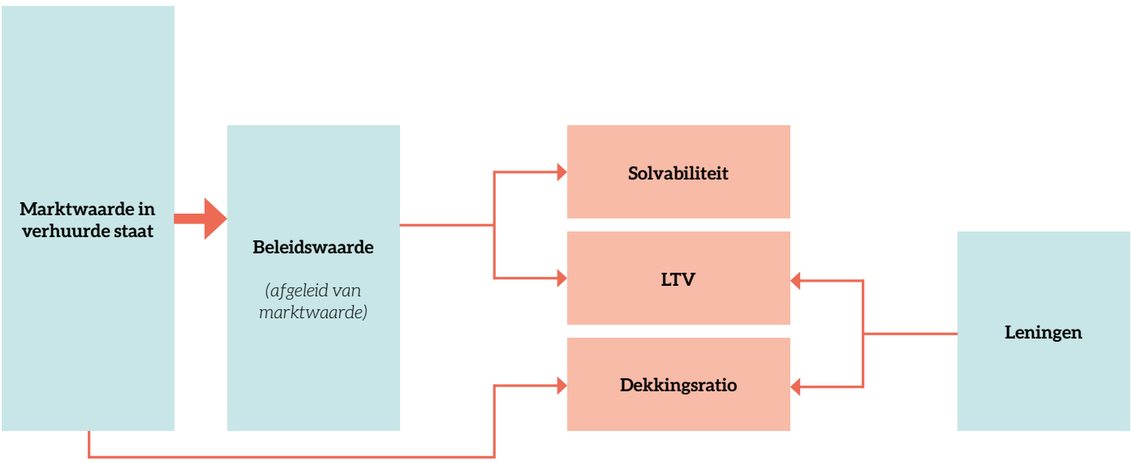
Om investeringsvoorstellen te kunnen beoordelen en/of toetsen is de vraag of de woningcorporaties ook één standaard hiervoor hebben. Dit zodat op basis daarvan de woningcorporaties en aanbieders de voorstellen kunnen toetsen. In de woningcorporatie sector zijn wel uitgangspunten uitgewerkt, maar zijn er meerdere wijzen waarop woningcorporaties investeringsvoorstellen beoordelen.

Vanuit het huidige toezichtkader worden woningcorporaties op ondernemingsniveau beoordeeld. Hiertoe is door de Aw en WSW een normgetal gedefinieerd voor het interestdekkingsratio en de Loan To Value. Deze laatste is door de invoering van de *marktwaarde in verhuurde staat* en *beleidswaarde* gewijzigd. Beide normen zeggen iets over de winstgevendheid en financiële soliditeit van de corporatie. De kengetallen zeggen echter niets over de wijze waarop de woningcorporatie haar investeringsopgave beoordeeld. Om op de lange termijn financiële gezondheid te garanderen, eisen veel woningcorporaties een minimaal rendement op investeringen. In de dagelijkse praktijk blokkeert deze rendementseis een groot deel van de investeringen, omdat vooral renovaties een negatief rendement kennen op basis van de gehanteerde markt- en beleidswaarde. Woningcorporaties investeren onrendabel en kunnen dit doen vanuit het directe en indirecte rendement op hun bestaande bezit.
De financiële gezondheid op lange termijn kan ook geborgd worden als individuele investeringsprojecten een negatief rendement hebben.

Het bewaken van de financiële gezondheid gebeurt dan op portefeuilleniveau met behulp van een kwalitatief goede meerjarenbegroting (MJB) gevuld met norminvesteringen die bijdragen aan het realiseren van de wensportefeuille. De oplossing is te vinden in de onderstaande vier onderwerpen:

1. **Stel een budget vast voor onrendabele investeringen**. Omdat woningcorporaties ook ten dienste moeten staan van toekomstige generaties, is een doelstelling voor de eigen vermogensontwikkeling noodzakelijk. Een overschot aan eigen vermogen kan gebruikt worden voor het onrendabele deel van investeringen.
2. **Besteed aandacht aan het uitwerken van norminvesteringen**. Dit zijn standaardingrepen die de woningcorporatie nodig heeft om invulling te geven aan de transformatieopgave.
3. **Maak de transformatieopgave concreet**. Op projectniveau wordt concrete invulling gegeven aan de gewenste transformatieopgave uit het portefeuilleplan en de meerjarenbegroting. In het verleden werd op dit niveau veelal het projectrendement getoetst aan de minimale rendementseis (gemiddelde kosten voor vermogen; WACC) om de continuïteit van de woningcorporatie te bewaken. Het 'doen van het juiste' tegen acceptabele kosten moet centraal staan en wordt bewaakt door het opstellen van een programma van prestatie-eisen en het afwegen van alternatieve ingrepen.
4. **Kerngetallen vergelijken**. Tenslotte kunnen de financiële kengetallen van het investeringsproject vergeleken worden met de norminvesteringen zoals die onderdeel zijn van de meerjarenbegroting. Eventuele afwijkingen worden toegelicht, zodat de woningcorporatie kan afwegen of het financiële offer nog in verhouding staat met de volkshuisvestelijke resultaten van het project.

Bij het beoordelen van investeringsprojecten op basis van kengetallen wordt een aantal indicatoren vaak gehanteerd. De focus ligt hierbij meer op portefeuilleniveau en minder op financieel rendement van individuele projecten. Daardoor wordt onrendabele top (ORT) op beleidswaarde steeds belangrijker. Om projecten onderling goed te vergelijken wordt ook gebruik gemaakt van de internal rate of return (IRR) en het netto aanvangsrendement (NAR). Hiernaastcis een korte toelichting opgenomen van de relevante kengetallen:



- **De ORT op beleidswaarde**, omdat dit kengetal inzicht geeft in de mutatie van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en daarmee voor de ratio's waarop WSW de woningcorporatie beoordeelt. 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 wordt getoetst of de onrendabele top van het investeringsproject past binnen het in de MJB opgenomen budget voor onrendabele toppen (op beleidswaarde).
- **De ORT op marktwaarde** is nuttig om te weten, omdat dit verlies 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.
- **De Internal Rate of Return (IRR)** van een investering is het looptijdrendement van de ingreep. De IRR biedt inzicht in het rendement op de investeringsuitgave en beantwoordt dus de vraag: wat is het rendement dat de investering zelf oplevert, zodat bezien kan worden hoe de euro's financieel het meest renderend ingezet kunnen worden. Met de IRR kunnen verschillende scenario's binnen een project en verschillende projecten onderling worden vergeleken. Van belang hierbij zijn de verwachte onderhouds- en beheerkosten. Steeds meer vragen corporaties naar onderhoudsarme of onderhoudsvrije oplossingen.
- **Het netto aanvangsrendement (NAR)** geeft de netto exploitatiekasstroom in het eerste jaar als percentage van de stichtingskosten. Hiermee wordt inzicht verschaft in de bijkomende jaarlijkse kasstromen als gevolg van de investering. Bij de beoordeling van investeringsvoorstellen zullen woningcorporaties en aanbieders dus bovenstaande hanteren. Aanbieders kunnen de woningcorporatie hierop bevragen. Veeleer zullen de woningcorporaties voorstellen willen ontvangen die te vergelijken zijn en waar zij net als bijvoorbeeld het kopen van een nieuwe TV de mogelijkheid bestaat tot vergelijken en het verkrijgen van inzicht in mogelijk aanvullende opties.

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 lange termijn onder aanbod aan huurwoningen. De vraag naar middensegment huurwoningen wordt onder andere gestimuleerd door de vergrijzing van de bevolking, huishoudensverdunning, de trek naar de binnensteden en de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Ze 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.

OVERWEGINGEN ACQUISITIE WONINGEN

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 het BAR. 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 7 tot 10 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

VOORBEELD GARANTIES WONINGBORG

Hieronder is Bijlage A van Woningborg gepubliceerd. Dit is bedoeld als voorbeeld om een beeld te kunnen vormen van garanties. De volledige teksten zijn bij Woningborg of SWK op te vragen.

BIJLAGE A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021)

GARANTIENORMEN

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit en, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en), het Certificaat, de Regeling en/of deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen en/of er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen Ondernemer en Garantiegerechtigde ter zake van minderwerk en/of cascobouw.

GARANTIETERMIJNEN

Artikel 2

2.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 2.3 vermelde kortere termijnen, **bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.**

2.2 In het geval er zich ernstige gebreken voordoen, geldt een termijn van tien (10) jaar. Een ernstig gebrek is slechts als ernstig aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3 De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:

a. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen tot één (1) jaar. Deze termijn gaat in één (1) jaar na ingang van de garantietermijn, echter onverminderd de garantietermijn van zes (6) jaar voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken.

b. Voor het schilderwerk (silicaatverf op metselwerk of betonwerk daaronder begrepen) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk. Indien de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft geldt de garantietermijn van zes (6) jaar.

c. Voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten behorend bij het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.

d. Voor de buitenriolering (vanaf vijftig (50) cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrens), tot twee (2) jaar.

e. Voor liften, tot twee (2) jaar, mits in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd, anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.

f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.

g. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook begrepen loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten, maar met uitzondering van de binnenriolering waarvoor de garantietermijn van zes (6) jaar geldt, tot twee (2) jaar.

h. Voor sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen), tot één (1) jaar.

i. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 3 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b.

j. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.

k. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).

l. Voor kitwerk zonder waterkerende functie, tot twee (2) jaar.

m. Voor de vloerafwerking op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte, tot twee (2) jaar.

n. 2.4 Schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan) valt eveneens onder de garantie van de Regeling.

BIJLAGE 4

HET VERHAAL VAN DE PLEK

Het geheel aan prestatie-eisen van gemeente en direct- en institutioneel betrokkenen noemen we Het Verhaal van de Plek, en is mede vormgegeven in een kavelpaspoort en/of Beeldkwaliteitsplan.
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 scherpe aanbieding kan maken. Hoe minder onduidelijkheden of onzekerheden in de uitvraag, hoe scherper het bod van de aanbieder. Immers, aan elke onzekerheid hangt een prijskaartje!
In de aanbieding van de conceptaanbieder(s) zal aangetoond 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 conceptaanbieders zal zijn.

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

Voorbeeld van een eenvoudig kavelpaspoort.

COLOFON

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

Samen met diverse NCB en Aedes leden en externe experts zijn inhoudelijke aanbevelingen gemaakt. Deze klankbordgroep stond onder leiding van Marc Nelen (adviseur NCB - Fakton associé executive). Vanuit Aedes zijn Gaby van der Peijl en Maarten Georgius aangesloten.

Wij willen in het bijzonder de volgende personen en bedrijven danken voor hun bijdrage aan De Woonstandaard versie 2.0 én 3.0. Wij zijn hen zeer erkentelijk voor de door hen geleverde bijdragen:

- 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
- 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
- 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
- Leonore Reijnen - Amvest
- Milena Pierey - Bouwaccent Vastgoedontwikkeling
- Robbert Arkenbout - Resi
- Chanine van Kleij - Resi
- Sander Woertman - Adviseur

© 2023 Stichting Netwerk Conceptueel Bouwen

Ontwerp Quo Design, Ellis Hollering

www.conceptueelbouwen.nl