

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.2, §1, artikel 4.13, §2, en artikel 5.20.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De kwaliteitskamer heeft advies gegeven op 24 november 2021.
- Het Overlegplatform Sociaal Wonen heeft advies gegeven op 19 november 2021.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 13 december 2021.
- De Raad van State heeft advies **xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ...** (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 1. In artikel 4.2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° wordt de zinsnede “, opgenomen in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd” toegevoegd;

2° aan punt 3° wordt de zinsnede „, opgenomen in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd” toegevoegd.

Art. 2. Aan artikel 4.3 van hetzelfde besluit wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de VMSW met toepassing van het derde lid vaststelt dat de afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor een bouw- of investeringsverrichting, ook een afwijking vraagt van de berekening van het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, of artikel 5.41, §2, eerste lid, wordt de afwijking voorgelegd aan de kwaliteitskamer. De kwaliteitskamer kan in dat geval, rekening houdend met de voorwaarden, vermeld in het derde lid, een afwijking toestaan op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°.”.

Art. 3. In artikel 4.21 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt na de woorden “bouwtechnische en conceptuele richtlijnen”, de zinsnede “of het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd;

2° in paragraaf 3, vierde en vijfde lid, wordt na de woorden “uitgezonderd de richtlijnen”, telkens de zinsnede “en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd;

3° aan paragraaf 3 wordt een zevende lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid bedraagt de behandelingstermijn negentig dagen als een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor een bouw- of investeringsverrichting wordt voorgelegd aan de kwaliteitskamer met toepassing van artikel 4.3, vijfde lid. In voorkomend geval blijft het derde lid van deze paragraaf van toepassing.”.

Art. 4. In artikel 4.24 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste en tweede lid, wordt na de woorden “uitgezonderd de richtlijnen”, telkens de zinsnede “en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd;

2° in paragraaf 3, vierde en vijfde lid, wordt na de woorden “uitgezonderd de richtlijnen”, telkens de zinsnede “en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd;

3° aan paragraaf 3 wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het tweede lid bedraagt de behandelingstermijn negentig dagen als een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor een bouw- of investeringsverrichting wordt voorgelegd aan de kwaliteitskamer met toepassing van artikel 4.3, vijfde lid. In voorkomend geval blijft het derde lid van deze paragraaf van toepassing.”.

Art. 5. In artikel 4.26 van hetzelfde besluit wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

“§1. De VMSW neemt, rekening houdend met het financiële kader en met behoud van de toepassing van paragraaf 3, een beslissing over de opname van een bouw- of investeringsverrichting in de kortetermijnplanning van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel in aanmerking komen voor opname in de kortetermijnplanning en waarvoor conform artikel 4.25 blijkt dat de initiatiefnemer beschikt over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden.

De VMSW voert de beslissing over de opname van een bouw- of investeringsverrichting in de kortetermijnplanning in het projectportaal in en brengt de initiatiefnemer daarvan op de hoogte.”.

Art. 6. In artikel 4.27 van hetzelfde besluit wordt na de woorden “uitgezonderd de richtlijnen”, de zinsnede “en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd.

Art. 7. In artikel 4.28, §1, eerste en tweede lid, van hetzelfde besluit wordt na de woorden “uitgezonderd de richtlijnen”, telkens de zinsnede “en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd.

Art. 8. In artikel 29, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit, wordt na de woorden “uitgezonderd de richtlijnen”, telkens de zinsnede “en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°” ingevoegd.

Art. 9. In artikel 4.30, §3, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden “de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en” opgeheven.

Art. 10. Aan artikel 5.40, §2, van hetzelfde besluit worden een derde en vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Op voorstel van de VMSW kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

In afwijking van het eerste lid kan de kwaliteitskamer, op voorstel van de VMSW, het prijsplafond vaststellen van een verrichting waarvoor met toepassing van artikel 4.3, vijfde lid, een afwijking wordt toegestaan op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen of op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°.”.

Art. 11. Aan artikel 5.41, §2, van hetzelfde besluit worden een derde en vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Op voorstel van de VMSW kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

In afwijking van het eerste lid kan de kwaliteitskamer, op voorstel van de VMSW, het prijsplafond vaststellen van een verrichting waarvoor met toepassing van artikel 4.3, vijfde lid, een afwijking wordt toegestaan op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen of op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 4°.”.

Art. 12. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt een artikel 5.145/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“5.145/1. Een initiatiefnemer komt voor de bouw of renovatie van een kamer als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alleen in aanmerking voor een lening als vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit, als ze verhuurd wordt in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie. De initiatiefnemer voegt de samenwerkingsovereenkomst bij zijn verzoek van de bouw- of investeringsverrichting tot opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.21 van dit besluit.”.

Art. 13. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt een bijlage 6/1 ingevoegd, die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 14. Bijlage 7 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 2. Slotbepalingen

Art. 15. In afwijking van artikel 238, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van verschillende besluiten over wonen zijn artikel 4.2, tweede lid, artikel 4.3, vijfde lid, artikel 4.21, §1, §3, vierde, vijfde en zevende lid, artikel 4.24, §1, eerste en tweede lid, §3, vierde, vijfde en zevende lid, artikel 4.26, §1, artikel 4.27, artikel 4.28, §1, eerste en tweede lid, artikel 4.29, tweede en derde lid, artikel 4.30, §3, eerste lid, 2°, artikel 5.40, §2, derde en vierde lid, artikel 5.41, §2, derde en vierde lid, artikel 5.145/1, en bijlage 6/1 en 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 238 van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van verschillende besluiten over wonen.

Art. 16. In afwijking van artikel 5.40, §2, tweede lid, of artikel 5.41, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voor een bouw- of investeringsverrichting die nog niet is toegewezen op een jaarbudget als vermeld in artikel 4.28 van het voormelde besluit, maar waarvan de datum van de opening van de bieding ligt voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, het prijsplafond berekend op basis van bijlage 6/1 van het voormelde besluit. In voorkomend geval is de verhoging van het prijsplafond, vermeld in artikel 18 van dit besluit, van toepassing.

Art. 17. Van de bouw- of investeringsverrichting die is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met ingang vanaf 1 mei 2021 tot uiterlijk de laatste dag vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, wordt het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, of artikel 5.41, §2, eerste lid, van het voormelde besluit, met 15% verhoogd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op dat verhoogde prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Art. 18. Het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, of artikel 5.41, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021, wordt met 7% verhoogd tot en met 31 december 2022.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, kan het eerste lid, op voorstel van de VMSW, vóór 31 december 2022 opheffen.

Art. 19. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-12-23 11:58:09 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

Bijlage 6/1 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 6/1. De simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouw- of investeringsverrichting te bepalen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 2° en 3°

SIMULATIETABEL

BEPALING MAXIMAAL SUBSIDIABEL BEDRAG BOUWVERRICHTING EN INVESTERINGSVERRICHTING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN
2022

INHOUDSTAFEL

INLEIDING

De VMSW verstrekt gesubsidieerde financiering voor de bouw of renovatie van sociale huur woonprojecten. Voor elk project geldt een maximumkostprijs die we kunnen financieren: dit is het maximaal subsidiabel bedrag. We berekenen dit voor elk project apart en houden hierbij rekening met de te realiseren woningoppervlakte en andere relevante aanwezige elementen.

Er zijn twee simulatietabellen om dit bedrag te berekenen. De simulatietabel nieuwbouw voor bouwverrichtingen en de simulatietabel renovatie voor investeringsverrichtingen.

SOORT VERRICHTING

De bedoeling is het maximaal subsidiabele bedrag op verrichtingsniveau te berekenen. We splitsen op per soort verrichting, namelijk nieuwbouw (en vervangingsbouw) en renovatie. De maximaal subsidiabele oppervlaktes zijn gelijk.

1. NIEUWBOUW EN VERVANGINGSBOUW

We bepalen het subsidiabele prijsplafond op verrichtingsniveau via de oppervlakte- en prijsnormen. Dit subsidiabele prijsplafond is de som van de maximumprijzen per woningtype, de maximumprijzen voor de diverse extra voorzieningen en een supplement kleine woninggroepen.

2. RENOVATIE

De mogelijke renovatiewerken zijn in verschillende posten opgedeeld. Elke post kreeg een maximumpercentage van de totale nieuwbouwkostprijs toegekend. Het toegekende percentage voor alle renovatiewerken aan de woning is dus de optelsom van de verschillende deelpercentages van deze renovatie- posten.

Voert u maar een deel van een post uit? Dan telt ook het volledige deelpercentage om het financieringsplafond te bepalen.

Aandachtspunten

Voert u een totaalrenovatie uit waarna u qua planopbouw voldoet aan de eisen voor nieuwbouw en op vlak

van EPB het BEN-niveau voor renovatie behaalt? Dan gebruikt u geen deelpercentages maar houdt u rekening met het leningsplafond van 100% voor nieuwbouw.

Renoveert u woningen die op de erfgoedlijst staan? Dan moet u geen deelposten bewijzen. We houden rekening met het globale percentage van 100%.

Ook wanneer u door de renovatie een functiewijziging van een niet-woongebouw tot sociale woning doorvoert, moet u geen deelposten bewijzen en houden we rekening met het globale percentage van 100%. We verwachten wel dat de sociale woningen na renovatie het BEN-niveau voor renovatie behalen en planmatig voldoen aan de ontwerpleidraad.

Voert u een ingrijpende energetische renovatie (IER) zonder planwijziging door en behaalt u daardoor het BEN-niveau voor renovatie? In dat geval werkt u wel met deelpercentages en past u het BEN-forfait toe.

Voorziet u nieuwe onderdelen, bijvoorbeeld regenwaterputten, gegroepeerde carports of maatregelen rond hernieuwbare energie? Dan mag u de nodige forfaits van nieuwbouw aan 100% toevoegen.

Renoveert u alleen bestaande garages, liften, ...? Dan voegt u deze uitvoeringsposten toe met hun effectieve kostprijs volgens raming of offerte.

Het supplement kleine woninggroepen kennen we evenredig toe aan het in rekening gebrachte percentage renovatie.

% DEELRENOVATIE(-S)		%
	01. totaalrenovatie/functiewijziging/erfgoed conform BEN-renovatie en ontwerpleidraad	100%

Buitenschil en isolatie			40,00%
02.+42.+43.	Gevel en isolatie (volledig nieuw)	16,00%	
21.	Na-isolatie gevel	5,00%	
22.	Vervanging gevelschil	11,00%	
03.	Dakwerken en isolatie (volledig nieuw)	14,00%	
31.+34.	Na-isolatie daken	4,00%	
32.+35.	Dakbedekking en -dichting	5,00%	
37.	Dakranden en kroonlijsten	3,00%	
38.	Dakwaterafvoer	2,00%	
40.	Buitenschrijnwerk	10,00%	
Binnenafwerking			30,00%
05.	Binnenafwerking (volledig nieuw)	30,00%	
50.-51.	Pleister- en plaatafwerking	8,00%	
52.	Dekvloer	3,00%	
53.	Vloerafwerking	5,00%	
54.-55.	Binnendeuren en trappen	8,00%	
56.	Keukenmeubilair	4,00%	
57.	Wandbekleding	2,00%	
	Pakketten		
	Pakket vernieuwing keuken (i) inclusief technieken en afwerking	8,00%	
	Pakket vernieuwing badkamer (i) inclusief technieken en afwerking	8,00%	
Technieken			30,00%
17.	Riolering	4,00%	
06.	Technieken CV en sanitair (volledig nieuw)	16,00%	
60.	Sanitaire leidingen	3,00%	
61.	Sanitaire toestellen	3,00%	
62.	Sanitaire kranen	2,00%	
65.-66.	Verwarmingstoestel	3,00%	
63.-65.	CV-leidingen en afgifte	5,00%	
68.	Ventilatie (systeem C/D)	4,00%	
07.	Elektrische installatie (volledig nieuw)	6,00%	
70.	Elektrische installatie / upgrade	3,00%	
70.	Elektrische installatie / basis	3,00%	
Diversen			
Diversen (i) zoals liften, ...			

OPPERVLAKTENORMEN

We definiëren maximale oppervlaktes per woningtype via de onderstaande parameters. Zo kunnen we de maximumfinanciering voor de bouw van sociale huurwoningen vastleggen.

De verschillende woningtypes zijn:

- appartement: gestapelde zelfstandige woning met al dan niet gemeenschappelijke delen
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden zelfstandige woning
- kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit meerdere kamers en gemeenschappelijke ruimten. In een kamer ontbreken een toilet, een bad of douche en/of een kookgelegenheid. De ontbrekende basisfunctie(s) is/zijn gemeenschappelijk aanwezig in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.

Kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen.

1 WONINGOPPERVLAKTE

De som van de oppervlakten per woonlaag, gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenwanden en vanaf 1,50m hoogte, is de woningoppervlakte (WO).

Kamers die samen gebruik maken van dezelfde gemeenschappelijke delen, vormen een kamerwoning. Om de WO-meting van een kamerwoning te berekenen, neemt u de som van de oppervlakten van alle kamers inclusief gemeenschappelijke delen die een kamerwoning vormen.

Bij de berekening van het financieringsplafond houden we rekening met een maximale oppervlakte per kamer. Hiervoor deelt u de totale berekende oppervlakte van de kamerwoning door het aantal gerealiseerde kamers die deel uitmaken van deze kamerwoning.

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Codex Wonen.

Trapvides meten we mee, volledige open videruimtes niet.

1.1 Basis maximumwoningoppervlakte

Er geldt altijd een basis maximumwoningoppervlakte voor een woning of kamerwoning. Deze hangt af van de gezinsgrootte (# slaapkamers/# personen).

Een kamerwoning benoemen we als type 1/1, 2/2, 3/3, 4/4... . Per kamer beperken we de maximum te financieren oppervlakte tot 25m². Deze oppervlakte is inclusief de gemeenschappelijke delen van de kamerwoning.

De basismaxima zijn exclusief de oppervlakte van de berging en het surplus voor verticale circulatie in de woning of kamerwoning.

	personen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
slaapkamers																	
0		42	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1		25	60	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2		x	50	76	84	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3		x	x	75	90	100	110	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4		x	x	x	100	104	114	124	134	x	x	x	x	x	x	x	x
5		x	x	x	x	125	118	128	138	148	158	x	x	x	x	x	x
6		x	x	x	x	x	150	132	142	152	162	172	182	x	x	x	x
7		x	x	x	x	x	x	175	146	156	166	176	186	196	206	x	x
8		x	x	x	x	x	x	x	200	160	170	180	190	200	210	220	230

1.2 Totale maximumwoningoppervlakte

Om de totale maximumwoningoppervlakte (WO-max) van een woning of kamerwoning te berekenen, verhoogt u de opgegeven basismaxima met:

- m² surplus voor verticale circulatie in de woning of kamerwoning
 - woning of kamerwoning zonder interne trap: 0m²
 - woning of kamerwoning met 2 bouwlagen: 6m²
 - woning of kamerwoning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10m²
- m² berging: de effectief beschikbare netto-bergingsoppervlakte binnen de woning of kamerwoning is begrensd tot:
 - maximaal 4 + 1m²/persoon voor appartementen
 - maximaal 6 + 1m²/persoon voor eengezinswoningen en kamerwoningen

2 OPPERVLAKTECOËFFICIËNTEN

In een aantal specifieke gevallen wijken we af van de standaardoppervlakenormen. Hiervoor gebruiken we een oppervlaktecoëfficiënt van maximum 10% op de totale maximumwoningoppervlakte. De simulatietabel houdt voor de berekening van het leningsplafond rekening met de werkelijk gerealiseerde oppervlakte.

De oppervlaktecoëfficiënt tot 10% passen we toe bij:

Specifieke situatie	Voorwaarden
Aangepaste woningen: nieuwbouw of renovatie	U voldoet volledig aan de richtlijnen voor aangepast bouwen
Invulbouw en benutten van restuimtes: nieuwbouw of renovatie	U kunt de normen onmogelijk integraal volgen door stedenbouwkundige verplichtingen
Erfgoed: herbestemming of renovatie	U renoveert of herbestemt waardevolle gebouwen op de monumentenlijst, op de inventarislijst onroerend erfgoed en/of op de lijst van de gemeente. En u geeft een grondige motivatie en de kostprijs blijft sociaal verantwoord

PRIJSNORMEN

1 MAXIMUMPRIJS WONINGTYPES

1.1 Basis m²-prijs

Met de gemeten woningoppervlakte begrensd tot de maximumwoningoppervlakte en de basisreferentieprij per m² berekenen we de maximumprijs voor elk woningtype. De basisreferentieprij per m² daalt naarmate de woningoppervlakte groter wordt. We hanteren voor de drie bestaande woningtypes dezelfde m²-prijs. De tussenliggende waarden interpoleren we lineair.

m ²	referentieprij / m ² ABEX 906
30	2.115,00
31	2.103,00
32	2.089,00
33	2.075,00
34	2.062,00
35	2.051,00
36	2.037,00
37	2.025,00
38	2.011,00
39	2.000,00
40	1.986,00
41	1.975,00
42	1.961,00
43	1.950,00
44	1.938,00
45	1.926,00
46	1.913,00
47	1.901,00
48	1.890,00
49	1.879,00
50	1.867,00
51	1.855,00
52	1.844,00
53	1.833,00
54	1.822,00
55	1.812,00
56	1.800,00
57	1.790,00
58	1.778,00
59	1.769,00

60	1.757,00
61	1.747,00
62	1.736,00
63	1.727,00
64	1.716,00
65	1.708,00
66	1.696,00
67	1.688,00
68	1.677,00
69	1.668,00
70	1.658,00
71	1.649,00
72	1.639,00
73	1.631,00
74	1.621,00
75	1.613,00
76	1.603,00
77	1.595,00
78	1.586,00
79	1.577,00
80	1.568,00
81	1.561,00
82	1.552,00
83	1.544,00
84	1.535,00
85	1.529,00
86	1.520,00
87	1.512,00
88	1.504,00
89	1.498,00
90	1.489,00
91	1.483,00
92	1.474,00
93	1.468,00
94	1.460,00
95	1.454,00
96	1.445,00
97	1.439,00
98	1.433,00
99	1.427,00
100	1.419,00
101	1.413,00
102	1.407,00
103	1.401,00
104	1.394,00
105	1.389,00

106	1.382,00
107	1.377,00
108	1.371,00
109	1.366,00
110	1.360,00
111	1.355,00
112	1.348,00
113	1.345,00
114	1.338,00
115	1.335,00
116	1.329,00
117	1.325,00
118	1.319,00
119	1.315,00
120	1.310,00
121	1.306,00
122	1.301,00
123	1.297,00
124	1.293,00
125	1.290,00
126	1.285,00
127	1.281,00
128	1.278,00
129	1.274,00
130	1.270,00
131	1.268,00
132	1.264,00
133	1.260,00
134	1.256,00
135	1.255,00
136	1.251,00
137	1.249,00
138	1.245,00
139	1.244,00
140	1.240,00
141	1.239,00
142	1.235,00
143	1.234,00
144	1.232,00
145	1.230,00
146	1.227,00
147	1.225,00
148	1.224,00
149	1.223,00
≥150	1.220,00

1.2 Prijscorrectie m²-prijs

Een prijscorrectie op de eenheidsprijs per m² is mogelijk voor speciale funderingen. Deze prijscorrectie kan bij nieuwbouw en bij renovatie. Daarnaast zijn er een aantal neutrale posten.

1.2.1 Speciale funderingen

Speciale funderingen	Bouwlaag 1 tot en met 4	Vanaf bouwlaag 5
Paal- en putfunderingen	+ 100 euro/m ² WO	+ 50 euro/m ² WO
Plaatfunderingen	+ 50 euro/m ² WO	+ 15 euro/m ² WO

Een bouwlaag is elke laag in een gebouw met een vrije hoogte zoals gevraagd in de ontwerpleidraad en begrensd door een vloer onder- en bovenaan of door een vloer en een dak.

Uitzondering: als u de bestaande funderingen behoudt bij een renovatie, gelden deze prijsverhogingen niet.

1.2.2 Neutrale posten

Deze posten zijn standaard inbegrepen in de maximumprijs.

Er is dus geen supplementaire prijs voor:

- gemeenschappelijke circulatie en trappenhuizen. Dit zit in de prijs van de appartementen en kamerwoningen; voor liften krijgt u wel een forfait.
- gewone omgevingswerken bij niet-gemeenschappelijke buitenruimte zoals opritten, toegangspaden, gras, beplantingen, tuinafsluitingen, brievenbussen en buitenverlichting. Dit zit in de berekende maximumprijs op dossierniveau.
- afbraakwerken die onlosmakelijk verbonden zijn met de voorziene renovatiewerken zoals uitbreken van ramen of vloeren en afkappen van pleisterwerk.

1.3 Prijsplafond woningoppervlakte

We berekenen de maximumkostprijs per woningtype via de gemeten woningoppervlakte, begrensd tot de maximumwoningoppervlakte.

Goed om weten!

- Is de gemeten woningoppervlakte kleiner dan de maximumwoningoppervlakte?
Dan bepalen we het prijsplafond met de gemeten woningoppervlakte.
- Is de gemeten woningoppervlakte groter dan de maximumwoningoppervlakte?
Dan bepalen we het prijsplafond met de maximumwoningoppervlakte.

2 PRIJSOËFFICIËNT

De basisprijscoëfficiënt voor nieuwbouw, vervangingsbouw of volledige renovatie bedraagt standaard 1,00. Deze basisprijscoëfficiënt van 1,00 kunnen we verhogen met verhogingspercentages. Voor specifieke posten 'volgens raming' zoals bijvoorbeeld afbraakwerken, passen we geen extra prijscoëfficiënt toe.

2.1 Prijscoëfficiënt centrumsteden (10%)

Voor projecten in centrumsteden geldt een verhogingspercentage van 10%.

De dertien centrumsteden volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn: Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout.

2.2 Prijscoëfficiënt werkgebied Vlabinvest (5%)

Voor projecten binnen het werkgebied Vlabinvest geldt een verhogingspercentage van 5%.

De 39 gemeenten in het Vlabinvestwerkgebied zijn: Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem en Zemst.

2.3 Prijscoëfficiënt invulbouw (6%/8%/10%)

Voor gebouwen die aan een of meerdere van onderstaande invulbouwcriteria beantwoorden, gelden de volgende verhogingspercentages:

- 10% voor gebouwen die aan de drie criteria voldoen
- 8% voor gebouwen die aan twee criteria voldoen
- 6% voor gebouwen die enkel voldoen aan criterium 1

Criteria invulbouw aan bestaande wegen

1. Gebouwen aangebouwd tegen één bestaande volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping
2. Gebouwen aangebouwd tegen minstens een tweede volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping.
3. Gebouwen waarvan minstens één volledige gevel grenst aan het openbaar domein en de bouwlijn dus samenvalt met de rooilijn

Criteria invulbouw binnengebieden

1. Gebouwen die in een binnengebied liggen
2. Gebouwen aangebouwd tegen één bestaande volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping
3. Gebouwen aangebouwd tegen minstens een tweede volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping

Een binnengebied is het gebied binnen in een bestaand bebouwd bouwblok dat wordt begrensd door de maximale diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze maximale diepte wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

Algemene voorwaarde voor de wachtgevel(s): als de wachtgevel jonger is dan vijf jaar, mag hij geen eigendom zijn van de initiatiefnemer of niet door hem gebouwd zijn.

Het verhogingspercentage invulbouw geldt:

- alleen op de elementen die binnen een over meer dan één bouwlaag aaneengesloten bouwvolume liggen, dat aan de criteria voldoet.
- op de prijs per woning of appartement of kamerwoning en op de bijhorende forfaitaire posten.

Uitzonderingen

Het verhogingspercentage is beperkt tot maximaal 6% bij:

- deelrenovaties aan eigen patrimonium dat tussen andere woningen ligt en waar geen verhuisbeweging gebeurt of vergunning nodig is.
- de berekening van de prijsplafonds voor verwerving van goede woningen

2.4 Prijscoëfficiënt aangepast bouwen (1%)

We voorzien een aanvullend forfaitair prijsverhogingspercentage van 1% voor aangepaste woningen die voldoen aan de richtlijnen van de ontwerp Leidraad. Dit is een extra stimulans en is bedoeld om mogelijke extra kosten te dekken.

Bij aangepaste woningen passen we dus zowel deze prijscoëfficiënt als de oppervlaktecoëfficiënt tot 10% toe.

2.5 Prijscoëfficiënt kleiner bouwen

Er geldt een aanvullend forfaitair verhogingspercentage als u kleiner bouwt dan de maximumwoning-oppervlakte. We berekenen dit via de formule: $3\% \times (WO_{\text{max}} - WO) / (10\% \times WO_{\text{max}})$

Het verhogingspercentage bedraagt maximaal 3%.

De woningoppervlakte (WO) in de formule houdt ook rekening met de gemeenschappelijke oppervlakte met woonfunctie. Deze is begrensd tot het verschil tussen de effectieve oppervlakte en de WO-max van de woningen.

3 FORFAITAIRE POSTEN

Een woning bestaat vaak uit meer dan de woning alleen. We voorzien dan ook een aantal maximum subsidiabele forfaitaire prijzen voor diverse afzonderlijke onderdelen of bijkomende kosten die niet tot de basiskosten per individueel type behoren.

Daarnaast zijn er ook een aantal uitzonderlijke kosten opgesomd waarvan u, als we deze posten toestaan, de effectieve kostprijs mag meerekenen volgens het ramings- en (na aanbesteding) offertebedrag.

3.1 Autobergplaatsen

We financieren maximaal 1 private autobergplaats per woning. U vindt hieronder de types die we financieren. Afwijkingen zijn mogelijk door stedenbouwkundige eisen; verduidelijk ze in een toegevoegde nota.

Alleen het effectief aantal aanwezige en bruikbare parkeerplaatsen tellen mee. Voor bredere aangepaste parkeerplaatsen mag u de onderstaande forfaits met 50% verhogen.

De VMSW wil duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld autodelen, laadpunten voor elektrische auto's of fietsen, aanmoedigen. Is er minder dan 1 autobergplaats (onder eender welke van onderstaande vormen) per woning? Dan mag u tot 6.250 euro per niet-gerealiseerde autobergplaats bijkomend lenen als u dit investeert in duurzame mobiliteit in dit project.

3.1.1 Garages

📌 Forfait: 16.000 euro/stuk

Individuele of gegroepeerde garages inclusief ontsluiting:

- rechtstreekse toegang tot de woning: voeg de meer-oppervlakte boven 18m² toe aan de berging in de woning (en aan de WO-meting) of reken de meer-oppervlakte boven 18m² aan 810 euro/m².
- geen rechtstreekse toegang tot de woning: reken de meer-oppervlakte boven 18m² aan 810 euro/m².

3.1.2 Carports

📌 Forfait: 8.000 euro/stuk

Uitzondering: de carports liggen onder een gebouw of woning. Dan mag u deze verrekenen als garage doordat er een te isoleren vloerplaat nodig is die als plafond dient.

3.1.3 Bovengrondse verharde parkeerplaatsen

☐ Forfait: 2.700 euro/stuk

☐ **Belangrijk:** opritten van garages rekenen we niet als parkeerplaats.

3.1.4 Ondergrondse of half-ondergrondse parkeerplaatsen of garages

☐ Forfait: 26.000 euro/stuk

Voorwaarde: overdekte half-ondergrondse autostaanplaatsen of garages bevinden zich minimaal 1m50 onder straatniveau.

Vervangt u bruikbare ondergrondse staanplaatsen door een fietsen- of motorberging? Dan mag u deze ook rekenen aan het forfait van een ondergrondse parkeerplaats.

3.2 Gemeenschappelijke delen met woonfunctie

☐ Forfait: 1.250 euro/m²

Dit forfait geldt voor te realiseren gemeenschappelijke oppervlakte met woonfunctie, begrensd tot het verschil tussen de effectieve oppervlakte en de WO-max van de woningen.

Toepassing

Dit forfait gebruiken we niet bij de gemeenschappelijke delen met woonfunctie die in kamerwoningen aanwezig zijn. Daar houden we immers rekening met de oppervlakte van deze ruimtes bij de berekening van de basismaximumoppervlakte van de kamerwoning.

Wanneer meerdere kamerwoningen gebruik maken van een bijkomende gemeenschappelijke ruimte met woonfunctie die voldoet aan onderstaande eisen, brengt u het forfait wel in rekening.

Gemeenschappelijk te gebruiken lokalen met een woonfunctie zoals leefruimte, keuken of logeerkamer die minstens het totaal aantal bewoners van het gebouw kunnen bedienen en die voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- De bijhorende individuele woningen, appartementen of kamerwoningen voldoen minstens aan de minimale oppervlakte per lokaal voor dit woningtype.
- Het verschil tussen de effectieve oppervlakte van de individuele woningen en kamerwoningen en de bijhorende WO-max wordt benut voor de gemeenschappelijke delen met woonfunctie. Dit verschil vermenigvuldigt u met het bovenstaande forfait om de maximale financiering te bepalen.

☐ **Belangrijk:** voor functionele gedeelde ruimtes zoals bergingen en wasplaatsen zijn er andere financieringsmogelijkheden. De berekening voor deze ruimtes gebeurt aan het forfait voor gemeenschappelijke bergingen, namelijk 810 euro/m².

3.3 Liften

☐ Forfait: 25.000 euro/stuk + 6.250 euro per stopplaats

3.4 Terrassen

☐ Forfait: 620 euro/m² netto oppervlakte

Dit forfait geldt voor:

- terrassen op een ondergrondse parking of de verdiepingen
- uitkragende balkons

De terrassen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

Voorwaarden:

- het terras of balkon heeft een minimale breedte van 1m20
- een privaat terras of balkon sluit steeds aan bij de leefruimte of keuken
- Gemeenschappelijke terrassen zijn bereikbaar voor en bruikbaar door alle bewoners

Belangrijk: Voor terrassen die groter zijn dan 10m² houden we rekening met een maximum terrasoppervlakte van 3m² per bewoner. Een combinatie van private en gemeenschappelijke terrassen in eenzelfde project kan. In dat geval berekent u het gemeenschappelijke maximum voor het private en het gemeenschappelijke terras samen volgens bovenstaande rekenregel.

3.5 Gemeenschappelijke buitenruimte

☐ Forfait: 1.100 euro/woongelegenheid

Dit forfait geldt voor de aanleg van een gemeenschappelijke buitenruimte die eigendom blijft van de SHM. De buitenruimte kan gebruikt worden door alle bewoners van het sociaal woonproject.

Dit forfait kan u combineren met het forfait voor terrassen indien deze terrassen voldoen aan de voorwaarden. Indien er (gemeenschappelijke) bergingen aanwezig zijn, maakt u gebruik van het forfait voor bergingen.

3.6 Bergingen

☐ Forfait: 810 euro/m² netto oppervlakte

Deze bergingen bevinden zich buiten de woning of kamerwoning en kunnen bijvoorbeeld fietsenbergingen, tuinbergingen, kelderbergingen, tellerbergingen, vuilnislokalen of wintertuinen zijn.

De bergingen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

3.7 Regenwaterputten

☐ Forfait eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning: 2.500 euro/systeem

☐ Forfait appartement of gestapelde kamerwoningen: 2.500 euro/systeem + 875 euro voor elk bijkomend bediend appartement of kamerwoning

Een forfait voor een regenwaterput geldt als u het regenwater hergebruikt met een bijvuilsysteem waarop minimaal 1 aftappunt per wooneenheid of kamerwoning aangesloten is. Voor appartementen of gestapelde kamerwoningen is de minimale putinhoud 2.000 liter per aangesloten appartement/gestapelde kamerwoning.

3.8 Hernieuwbare energie

☐ Een forfaitaire toeslag per maatregel die u gebruikt in een nieuwbouw of renovatie:

- forfait voor een PV-installatie: 1.600 euro per kilowattpiek met een maximum van 6.400 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of 4.250 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
- forfait voor een zonneboiler: 4.900 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of 3.700 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
- forfait voor een warmtepomp:

Lucht/water:

- 3.200 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
- 2.700 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

Bodem/water en water/water:

- 4.800 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
- 3.200 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

De warmtepomp is het hoofdsysteem voor verwarming.

Zijn de verrichtingen onderworpen aan EPB-regelgeving voor hernieuwbare energie? Dan kennen we per maatregel een forfait toe als het project hierdoor minstens voldoet aan het in EPB opgelegde minimumaandeel uit hernieuwbare energie.

3.9 BEN-niveau

☐ Forfait: 5.000 euro/eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning

☐ Forfait: 3.200 euro/appartement of gestapelde kamerwoning

Dit is een forfaitaire toeslag voor woningen die conform de EPB-regelgeving beantwoorden aan het BEN-niveau. Deze toeslag mag u combineren met die voor hernieuwbare energie.

Wanneer u een Ingrijpende Energetische Renovatie uitvoert en hiermee een E-peil van maximum 60 behaalt, mag u dit forfait eveneens in rekening brengen.

3.10 Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties

☐ Forfait: 1.500 euro/woning

U gebruikt dit forfait voor collectieve verwarmingsinstallaties met een bijzonder aspect. U voegt een beschrijvende nota van de installatie toe waaruit het bijzondere aspect blijkt. Een technisch team binnen de VMSW beoordeelt dit. Een collectieve lucht-water warmtepomp of een collectieve installatie met gascondensatieketels is niet bijzonder.

3.11 Ergonomische uitrustingen personen met een handicap

Raming/bestelbedrag *.

Dit forfait geldt alleen als er een aantoonbare meerprijs boven het toegekende kostprijsverhogingspercentage van 1% is. Alle specifieke ergonomische uitrustingen kunt u verrekenen.

3.12 Stut- en ondervangingswerken

Raming/bestelbedrag *.

Dit forfait geldt alleen voor aantoonbare meerkosten bovenop speciale funderingen zoals Berliner-wanden of palenwanden.

3.13 Afbraakwerken

Raming/bestelbedrag *.

Het ramingsbedrag en nadien het bestelbedrag voor de volgende afbraakwerken tellen mee:

- volledige gebouwen of bijgebouwen
- gedeeltelijke afbraak of ontmantelingswerken van gebouwen uit eigen patrimonium waar vervangingsbouw geen optie is door erfgoedwaarde, vermindering van het aantal te realiseren woningen bij vervangingsbouw, ...

3.14 Asbestverwijdering

Raming/bestelbedrag *.

Enkel bij renovatie of vervangingsbouw.

3.15 Grondverzet en sanering

Raming/bestelbedrag *.

Enkel voor grondverzet en/of sanering van gronden van de SHM die na de werken niet overgedragen worden naar openbaar domein.

* Bij het voorontwerp houdt u rekening met het ramingsbedrag; na de aanbesteding vervangt u de ramingsposten door de offerteprijzen van deze posten.

4 INDEXCOËFFICIËNT

Het peil van de maximumprijzen hangt af van de bouwconjunctuur. Daarom koppelen we dit aan de ABEX.

Alle prijzen in dit document en de bijlagen zijn vastgelegd op het prijsniveau ABEX-REF 906 van november 2021. De indexcoëfficiënt wordt halfjaarlijks aangepast op 1 januari en 1 juli aan de ABEX- index van of november van het vorige jaar of mei van hetzelfde jaar.

5 SUPPLEMENT KLEINE WONINGGROEPEN

We houden rekening met de in verhouding hogere vaste kosten per gerealiseerde woning bij kleine bouwplaatsen en de complexiteitsgraad van kleinschalige invulbouw.

Daarom kennen we op projectniveau een supplement kleine woninggroepen toe. De berekening is gebaseerd op de totale WO-meting van het project:

- voor de eerste 500 m² WO voegen we 250 euro/m² toe
- voor een bouwplaats groter dan 500 m² WO voegen we een forfaitair supplement van 125.000 euro per bouwplaats toe.

Dit supplement berekenen en verrekenen we altijd op het totale dossier. Bij gemengde dossiers verdelen we het berekende supplement volgens WO-oppervlaktedeel of pro rata over het totale aantal woningen.

Bij renovatiewerken verrekenen we het supplement pro rata volgens de toegekende basisprijscoëfficiënt.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2021-12-23 11:58:15 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

Bijlage 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 7. Bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuuraanleg voor sociale woonprojecten als vermeld in artikel 4.3

ONTWERPLEIDRAAD SOCIALE WONINGBOUW VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN 2022

INLEIDING

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ondersteunt sociale woonactoren om kwalitatieve sociale woningen te realiseren. We willen sociale huurders niet alleen een betaalbare, maar ook een veilige, gezonde, energiezuinige, milieu- en gebruiksvriendelijke woning aanbieden. Daarbij willen we kostenefficiënt te werk gaan.

In deze Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw leest u dus niet alleen welk kwaliteits- en comfortniveau we verwachten, maar ook hoe u dit kostenefficiënt kunt bereiken. Het is een werkinstrument voor de sociale woonactoren en hun ontwerpers. Bestaande andere regelgeving herhalen we daarom niet, maar deze geldt uiteraard wel. Ook moet u er rekening mee houden dat een project altijd uit een samenwerking tussen de bouwheer en de beleidsinstanties ontstaat.

Deze ontwerpleidraad bevat de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen die u gebruikt voor alle huurwoningen dus zowel voor nieuwbouw- als renovatieprojecten. De VMSW toetst het voorontwerp of - als er geen voorontwerp is - uitvoeringsdossier van een project aan deze bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Een gunstig advies van de VMSW is nodig om gesubsidieerde financiering te ontvangen.

Inhoud

De richtlijnen gaan over inplanting en omgeving, planfunctionaliteit, comfort, stabiliteit en technieken. Doordat we voor iedereen willen bouwen, maken we een onderscheid tussen basis- en aangepaste woningen. Naast de zelfstandige woontiteit voorzien we vanaf nu ook de mogelijkheid om sociale kamerwoningen te realiseren.

De ontwerpleidraad is een onderdeel van het volledige kader om sociale woningen te ontwerpen, te bouwen, te renoveren en kostprijzen te bepalen. Bij dit document horen de

simulatietabel nieuwbouw en simulatietabel renovatie en de richtlijnen rond dossiersamenstelling.

Deze drie documenten vormen samen met het bestaande Bouwtechnisch Bestek Sociale Woningbouw en de gids 'Infrastructuuraanleg voor sociale woonprojecten' het volledige kader. U vindt al deze documenten op www.vmsw.be.

Leidraad

Deze richtlijnen zijn een leidraad. De VMSW zal ze regelmatig updaten aan nieuwe regelgeving, inzichten en bouwtechnieken.

Dank

Tot slot bedanken we graag alle sociale huisvestingsmaatschappijen, ontwerpers, beleidsmedewerkers en externe organisaties die mee deze ontwerprichtlijnen hielpen opstellen. Het is mee dankzij deze samenwerkingen en kennisuitwisseling dat dit document tot stand kwam.

INPLANTING EN OMGEVING

De ontwerprichtlijnen focussen op de woningen. Maar, daarbij mogen we de inplanting en omgeving niet vergeten. Daarom leest u hier de belangrijkste aandachtspunten.

1 DICHTER WONEN

Verdichting vormt een van de sleutelbegrippen in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Grond is schaars: extra open ruimte aansnijden moeten we vermijden en de ruimte om te wonen zorgvuldig gebruiken.

Dichter en compacter wonen is bovendien prijsbewust en duurzamer. Een hoger aantal woningen op eenzelfde oppervlakte beperkt het grondaandeel en de bouw- en infrastructuurkosten per woning. Er blijft meer ruimte over voor groen. De compacte schakeling van woningen zorgt ook voor energiezuinigere woningen. Duurzaam ruimtegebruik en verantwoorde dichtheden gaan altijd samen met een leefbare woonkwaliteit.

2 RELATIE WONEN EN OMGEVING

Een evenwichtige relatie tussen wonen en de omgeving zorgt voor een leefbare woonomgeving. Belangrijk voor een leefbare woonomgeving:

- U stemt de grootte, vorm en structuur van het project af op de stedenbouwkundige schaal van de omgeving.
- U heeft aandacht voor de overgang tussen publiek, semi-publiek en privaat domein.
- Er is een goed evenwicht tussen privacy en sociale controle.
- U bekijkt de optimale oriëntatie en het uitzicht voor elke woning individueel.
- U streeft er steeds naar elk project integraal toegankelijk te maken voor iedereen, dus ook voor mensen met een handicap.

3 PUBLIEKE RUIMTE

Voor elk project dat de aanleg of aanpassing van publieke ruimte vereist, stelt de initiatiefnemer samen met de ontwerper van de woningen een ontwerp van de rooilijn voor. Dit voorstel bespreekt u onder meer op de plenaire vergadering, die u moet organiseren om subsidie voor die publieke ruimte te krijgen. De VMSW en de gemeente moeten de rooilijn goedkeuren. De grens tussen de private en publieke ruimte moet op het terrein duidelijk herkenbaar zijn en blijven.

Het gelijkvloerse niveau van elke sociale woning is toegankelijk via een drempelloze toegang (maximum 0,02m en bij voorkeur afgeschuind). In elk geval moet u niveauverschillen met de publieke ruimte opvangen op privaat eigendom.

PLANFUNCTIONALITEIT

In dit hoofdstuk leest u de richtlijnen over planfunctionaliteit voor de private en gemeenschappelijke delen van sociale huurwoningen. Daarbij maken we een onderscheid tussen basiswoningen en aangepaste woningen, waarvoor specifieke aandachtspunten gelden. Ook bespreken we mogelijke bijkomende delen, zoals terrassen, bergingen, garages, ... Alle richtlijnen vertrekken vanuit de onderstaande algemene uitgangspunten.

1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Voor planfunctionaliteit schuift de VMSW de volgende vier algemene uitgangspunten naar voren. Deze uitgangspunten zitten verweven in heel dit hoofdstuk van de leidraad.

1.1 Zelfstandige woonentiteit of kamerwoning

Elke sociale woning kan als zelfstandige woonentiteit functioneren of voldoet aan de richtlijnen voor kamerwoningen. Elke zelfstandige woning beschikt minimaal over een inkom(zone), een leefruimte, een keuken, een slaapkamer(s) of slaapzone, een toilet, een badkamer en een berging.

Een kamerwoning is elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten. In een kamer ontbreken een toilet, een bad of douche en/of een kookgelegenheid. De ontbrekende basisfunctie(s) is/zijn gemeenschappelijk aanwezig in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt. De toegang tot de gemeenschappelijke functie(s) is steeds mogelijk via de binnenomgeving.

1.2 Prijsbewust – compact bouwen

Prijsbewust bouwen is zeer belangrijk: we moeten de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk inzetten. Compacter bouwen en schakelen gelden als uitgangspunten voor prijsbewust en energetisch duurzaam bouwen. Energiebesparing is hiervan een belangrijk gevolg.

We bouwen geen bungalowtypes meer. Bij grondige renovatie van bungalows maakt u steeds de afweging om over te gaan naar een compactere vervangingsbouw.

1.3 Bouwen voor iedereen

Omdat sociale woningbouw voor iedereen toegankelijk is, moet de basiswoning rolstoelbezoekbaar zijn. Rolstoelbezoekbaarheid betekent dat ook een persoon in een rolstoel de woning tot in de leefruimte kan bezoeken. Alle sociale woningen op het gelijkvloers of bereikbaar met een lift, ontwerpt u rolstoelbezoekbaar.

Naast richtlijnen voor basiswoningen vindt u in deze leidraad ook richtlijnen voor aangepaste woningen. In aangepaste woningen kunnen rolstoelgebruikers zelfstandig functioneren.

1.4 Functionele bemeubelbaarheid

We willen leefbare ruimtes waarin de bewoner gemakkelijk de eigen meubels kan plaatsen. Het uitgangspunt is daarom een minimale standaardbemeubeling met overal een vrije doorgang of gebruiksruimte van 0,80m bij basiswoningen. Bij aangepaste woningen gaan we uit van eenzelfde standaardbemeubeling maar met aangepaste vrije doorgang en gebruiksruimte.

U leest meer over deze functionele standaardbemeubeling in deze leidraad.

! Praktisch:

- Het aantal bewoners, de bemeubelbaarheid en de indeling van de ruimte bepalen de minimale afmetingen van de verschillende ruimtes.
- In deze ontwerpleidraad meten we de nuttige oppervlakte per lokaal. Om de minimumoppervlakte per ruimte te bepalen, brengt u de oppervlakte binnen de wanden en vanaf een vrije hoogte van 1,50m in rekening.
- De mogelijke plaatsing van technische inrichting (schakelaars, stopcontacten, radiatoren, lichtpunten, thermostaat) overweegt u op het moment dat u de verschillende ruimtes vormgeeft.
- In de berging of badkamer voorziet u altijd een bruikbare vrije ruimte van minimaal 0,60m x 0,60m met de nodige aansluitingen voor wasmachine en droogkast.

! De woningen voldoen altijd aan normen opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

2 BASISWONING EN -KAMERWONING

Hier beschrijven we de basiswoning en de basiskamerwoning.

U leest hieronder de basisvereisten rond de minimale oppervlakte, de gewenste functionele bemeubeling en een aantal aandachtspunten. Bij sommige ruimtes zijn er ook optionele aandachtspunten - dat vermelden we expliciet.

2.1 Private delen basiswoningen

2.1.1 Inkomzone

Minimale oppervlakte: 1,50m² + ruimte voor vestiaire

- Een afgesloten inkomzas doet dienst als buffer tussen de leefruimte en de buitenomgeving.
- U dient altijd te voldoen aan de eisen voor normaal akoestisch comfort.
- In elke inkomzone of een berging of een slaapkamer grenzend aan deze inkomzone, voorziet u ruimte om een bruikbare vestiaire te plaatsen. De grootte van de vestiaire hangt af van het aantal bewoners:
 - Voor basiswoningen tot 3 personen volstaat een 'basisvestiaire'. Dit is ruimte voor een kast van minimaal 0,60m x 0,60m x 2,00m of een ruimte van minimaal 0,80m x 0,30m x 2,00m om wandhaakjes te hangen. Een diepte van 0,30m laat toe om ook schoenen op te bergen.
 - Vanaf 4 personen is een extra breedte van 0,20m per extra persoon nodig.

2.1.2 Nachthal

Voorzie een akoestische scheiding tussen dag- en nachtzone voor types vanaf 4 personen.

! Optioneel: Ook in de nachthal is daglicht een meerwaarde.

2.1.3 Leefruimte (= eethoek + zithoek)

Minimale oppervlakte: 18,00m² + 2,00m² per persoon

Minimale oppervlakte leefruimte studio: 16,00m²

Algemeen

U beperkt de circulatie door de leefruimte. Op plaatsen waar toch circulatie naar een andere ruimte moet gebeuren, is de opgegeven minimumbreedte mogelijk ontoereikend. Als u de eethoek en zithoek opsplijt (bijvoorbeeld over verschillende niveaus), sluit de eethoek altijd rechtstreeks aan bij de zithoek.

Er is geen rechtstreeks zicht op het werkvlak van de keuken als je de leefruimte vanuit de inkomzone binnenkomt. De toegang tot de leefruimte bevindt zich niet in de werkzone van de keuken.

Eethoek

De minimale breedte van de eethoek is 2,70m tot 2 personen; vanaf 3 personen is dit minimaal 3,20m. De lengte van de eethoek hangt af van de gevraagde tafellengte.

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

- Het aantal bewoners bepaalt de gevraagde tafelgrootte. De tafel heeft standaardafmetingen en is minimaal geschikt voor het aantal bewoners +2.
- Rondom de tafel is er een vrije ruimte van minimaal 0,80m; bij woningtypes tot 2 personen mag de tafel met de kopse zijde tegen de muur staan.
- U voorziet minimaal ruimte voor een kast van 1,50m x 0,50m.

Zithoek

De minimale breedte van de zithoek is 3,20m tot 2 personen; vanaf 3 personen is dit minimaal 3,60m. De oppervlakte van de zithoek hangt altijd af van het gevraagde aantal zitelementen.

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

- Evenveel zitelementen van 0,80m x 0,80m als het aantal bewoners met een minimum van 4
- Salontafel
- Kast 1,50m x 0,50m
- Vrije doorgang van 0,80m

Leefruimte studio

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

- Tafel: 4 personen met minimale breedte van 0,90m, mag met kopse zijde tegen de muur staan.
- Minimaal 2 zitelementen: van 0,80m x 0,80m
- Kast: 1,50m x 0,50m.

! Een rechthoekige leefruimte is veel gemakkelijker optimaal in te richten dan een vierkante.

2.1.4 Keuken

Minimale oppervlakte: 4,00m² + 0,50m² per persoon

Minimale oppervlakte keuken studio: 3,50m²

Inrichting van de keuken

- De totale keukenlengte is gebaseerd op de minimaal te voorziene plaatsingsruimte en meten we langs de frontzijde. De afmetingen zijn inclusief de ruimte om een hoge koelkast en een fornuis te plaatsen:
 - ≤ 3 personen: minimaal 3,60m
 - 4-6 personen: minimaal 4,20m
 - ≥ 7 personen: minimaal 4,80m
- Bij een keukenopstelling in L- of U-vorm mag u 1 hoekmodule van 0,60m meetellen in de keukenlengte.

Plaatsingsruimte

Voorzie minimaal plaatsingsruimte voor:

- Dubbele spoeltafel (groot + klein) met afdruiplaat: minimaal 0,90m breed, afzetruimte van minimaal 0,30m naast de spoeltafel
- Fornuis: 0,60m met aan beide zijden minimaal 0,30m afzetruimte
- 1 aaneengesloten werkvlak: minimaal 0,60m
- Hoge koelkast: 0,60m
- Wegneembare onderkast of legplanken (0,60m) en aansluitmogelijkheden voor een vaatwasmachine
- Bovenkasten: 2 modules van 0,60m breed. Voorzie een extra onderkast als dit niet mogelijk is.
- Dampkap
- Vrije gebruiksruimte tussen 2 aanrechten: minimaal 1,00m

Keuken studio

De keukenlengte is minimaal 1,80m.

Voorzie standaard de volgende elementen:

- Enkele spoeltafel
- Dampkap
- Ruimte om een lage koelkast te plaatsen: breedte 0,60m
- Ruimte om een fornuis met 2 bekken op het aanrecht te plaatsen

Aandachtspunt: Ruimte en aansluitingen om een vaatwasmachine te plaatsen.

! De keuken sluit altijd rechtstreeks aan bij de leefruimte.

Aandachtspunt: Rechtstreeks daglicht zodat de bewoner de keuken overdag zonder kunstlicht kan gebruiken.

2.1.5 Slaapkamer

Ouderslaapkamer

Minimale oppervlakte = 11,00m²

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

- Bed: 2,05m x 1,60m
- 2 nachtkastjes
- Kast: 2,40m x 0,60m x 2,00m. U mag de kast opsplitsen en verdelen over slaapkamer en nachthal.
- Vrije doorgang: 0,80m

Kinderkamer

- Voor 1 kind:
 - minimale oppervlakte = 7,00m²
 - minimale breedte = 2,20m
- Voor 2 kinderen:
 - minimale oppervlakte = 12,00m²
 - minimale breedte = 2,60m

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling per kind toe:

- Bed: 2,05m x 0,90m
- Nachtkastje
- Kast: 1,00m x 0,60m x 2,00m
- Bureau: 1,20m x 0,70m
- Vrije doorgang: 0,80m

Slaaphoek studio

Minimale oppervlakte = 5,00m²

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

- Bed: 2,05m x 0,90m
- Kast: 1,00m x 0,60m x 2,00m

! Een slaapkamer geeft nooit rechtstreeks uit in de keuken.

2.1.6 Toilet

Bruikbaar toilet met handwasbakje:

- Het toilet bevindt zich op het niveau van de leefruimte. Afwijkingen zijn mogelijk bij woningtypes waar de inkomhal op een ander niveau dan de leefruimte is.
- Tot 3 personen mag het enige toilet in de badkamer zijn als de badkamer (ook) toegankelijk is vanuit de inkomhal, nachthal of een voor bezoekers toegankelijk sas.
- Vanaf 5 personen of meerdere woon- of slaapniveaus voorziet u een extra toilet. Dit mag in de badkamer.

! Het toilet geeft nooit rechtstreeks uit op de leefruimte of de keuken.

2.1.7 Badkamer

Minimale oppervlakte:

- badkamer zonder toilet = 2,00m² + 0,50m² per persoon
- badkamer met toilet = 3,00m² + 0,50m² per persoon

Plaatsing

- Tot 3 personen mag het enige toilet in de badkamer zijn als de badkamer (ook) toegankelijk is vanuit de inkomhal, nachthal of een voor bezoekers toegankelijk sas.
- Vanaf 7 personen voorziet u een extra sanitaire cel die minimaal bestaat uit een douche en een wastafel.

Inrichting

- Bad met mogelijkheid tot douchen of douche:
 - Standaardafmetingen
 - Gordijnrail en stang voor sproeier
- Bij inloofdouches trekt u de douchehelling verder door dan het douchegordijn (zie ook: badkamer bij aangepaste woningen)
- 1 wastafel met standaardafmetingen; vanaf 5 personen: 2 wastafels
- Ruimte om een hoge kast te plaatsen van minimaal 0,40m x 0,40m of een wastafelmeubel met kast onder de wastafel van minimaal 0,60m x 0,50m
- Vrije gebruiksruimte aan de wastafel van 0,80m

! De badkamer is altijd in het nachtgedeelte van de woning gesitueerd.

Optioneel: Daglicht en de mogelijkheid om snel rechtstreeks en intensief te verluchten.

2.1.8 Berging in de wooneenheid

Minimale oppervlakte:

- Studio = 2,00m²
- appartementen = 3,00m² + 0,50m² per persoon
- woningen = 5,00m² + 0,50m² per persoon
- Minstens 1 van de bergingen sluit aan bij de keuken/eethoek of inkomhal.
- Ingemaakte kasten kunnen de berging (deels) vervangen:
 - Vrije ruimte in de kast laat minimaal de plaatsing van twee toestellen naast elkaar van 0,60m x 0,60m toe.
 - Deze kasten moet u uitvoeren.
 - Oppervlaktemeting = netto-oppervlakte van de kast plus een vrije ruimte van 0,40m voor de kast.

Aandachtspunten:

- Vermijd smalle, diepe bergingen.
- 2 kleinere bergingen zijn vaak makkelijker optimaal te benutten dan 1 grote berging.

2.2 Private delen basiskamerwoningen

2.2.1 Definitie kamer

Een woning waarin een toilet, een bad of douche en/of een kookegelegenheid ontbreken. De ontbrekende basisfunctie(s) is/zijn gemeenschappelijk aanwezig in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel van uitmaakt.

Kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen.

Een kamer heeft een oppervlakte van minimum 12m² indien de drie basisfuncties in de kamer ontbreken. Als keuken en/of badkamer en/of toilet privaat aanwezig zijn, verhoogt

de minimale oppervlakte van de kamer per bijkomende private basisfunctie:

- Indien een individuele keuken in de kamer aanwezig is, voldoet deze aan de voorschriften van keuken bij studio's (basiswoningen). De minimale oppervlakte van de kamer vermeerderd met 3,50m².
- Indien een individuele badkamer met toilet aanwezig is, voldoet deze aan de voorschriften van badkamer met toilet bij basiswoningen. De minimale oppervlakte van de kamer vermeerderd met 3,50m².
- Indien een individuele badkamer zonder toilet aanwezig is, voldoet aan de voorschriften van badkamer zonder toilet bij basiswoningen. De minimale oppervlakte van de kamer vermeerderd met 2,50m².
- Indien een individueel toilet aanwezig is, voldoet dit toilet aan de voorschriften van toilet bij de basiswoning. De minimale oppervlakte van de kamer vermeerderd met 1m².

2.2.2 Gemeenschappelijke basisfuncties

Per kamerwoning zijn gemeenschappelijke basisfuncties aanwezig. Deze gemeenschappelijke basisfuncties voldoen aan onderstaande richtlijnen.

Gemeenschappelijke keuken

De minimale oppervlakte van een gemeenschappelijke keuken is 6m² in combinatie met een minimale oppervlakte van 1,5m² per bewoner.

Gemeenschappelijk sanitair

Indien er geen individuele badkamers aanwezig zijn, voorziet u het toilet en de badkamer apart.

U voorziet minstens per 5 kamers een gemeenschappelijke badkamer en een apart gemeenschappelijk toilet.

Gemeenschappelijke badkamer

De minimale oppervlakte van de gemeenschappelijke badkamer zonder toilet is 3,5m². De badkamer is minimum uitgerust met:

- Bad of douche
- Lavabo

In de badkamer is ook ruimte voor het plaatsen van een kast met minimum afmeting van 0,40m x 0,40m x 0,40m per bewoner die gebruik maakt van deze badkamer.

Gemeenschappelijk toilet

Bruikbaar gemeenschappelijk toilet met handwasbakje.

2.2.3 Gemeenschappelijke leefruimte

In een kamerwoning is er steeds een gemeenschappelijke leefruimte aanwezig. Deze gemeenschappelijke ruimte heeft een minimum oppervlakte 18m² in combinatie met minimum 2m² per bewoner en kan aansluiten bij de gemeenschappelijke keuken.

2.2.4 Planfunctionaliteit basiskamer

- Indien de kamer rechtstreeks in de buitenomgeving uitgaat, voorziet u een afgesloten inkom als thermische buffer.
- Minimale breedte is 2m.
- Minimale bemeubeling zie basiswoning kinderkamer 1 kind.

- Voorzie steeds een lavabo met warm en koud water in een kamer zonder private badkamer.

2.3 Gemeenschappelijke delen basiswoningen en basiskamerwoningen

Onderstaande richtlijnen gelden als het project niet aan de verordening toegankelijkheid moet voldoen. Als het project wel aan de richtlijnen van de verordening toegankelijkheid moet voldoen, zijn de onderstaande richtlijnen supplementair en vervallen ze waar er eventueel tegenspraak is tussen beiden.

2.3.1 Inkom

Iedereen moet de gemeenschappelijke inkomhallen kunnen gebruiken. Daarom zijn er een aantal minimum richtlijnen:

- De inkomhal heeft minimaal 1,50m x 1,20m netto bruikbare ruimte, vrij van obstakels. De optimale grootte hangt af van het aantal bewoners van het gebouw.
- Zijn er aangepaste appartementen of kamers? Dan is de hoofdinkom ook aangepast.
- Om de sociale veiligheid te bevorderen, is de inkomhal duidelijk herkenbaar, overzichtelijk en vrij van insprongen en nissen.
- Minimale afmetingen van de inkomdeur binnen-buiten en de inkomdeur inkomsgang:
 - Vrije breedte toegangsdeur: $\geq 0,90\text{m}$
 - Vrije breedte binnendeur: $\geq 0,85\text{m}$
 - Vrije hoogte deur: $\geq 2,09\text{m}$
 - Deurdorpel toegangsdeur $\leq 0,02\text{m}$: Afwijken kan door stedenbouwkundige reglementeringen, technische onmogelijkheid door de inplanting van woongebouw/woning of als de leefruimte zich niet op het niveau van de gelijkvloerse inkom of een inkom bereikbaar met lift bevindt. De ontwerper voegt hiervoor een duidelijke motivatie toe aan de technische nota van het ontwerp.
 - Hoogte stofdorpel binnendeur: $\leq 0,002\text{m}$
- Iedereen kan bellen, de brievenbussen en parlofoons gebruiken. Plaats ze daarom tussen 0,90m en 1,20m hoog en minimaal 0,50m uit de hoek.
- De deurkrukken zijn altijd gebruiksvriendelijk; gebruik nooit deurknoppen.
- Bij glazen deuren zijn contrastmarkeringen aangebracht op 3 niveaus.

Optioneel: Brede inkomdeuren kunnen zwaar zijn om te openen: overweeg daarom automatisatie, zeker als er aangepaste woningen in het gebouw aanwezig zijn.

2.3.2 Passerelle – gaanderij – gang

- Werk zoveel mogelijk met rechte, korte en obstakelvrije gangen.
- Vrije breedte: $\geq 1,05\text{m}$.
- Afstand van de inkomdeur van de woning tot de lift is maximaal 50m.
- Als woon- of slaapruidtes uitgeven op een gaanderij of passerelle, besteedt u aandacht aan de leefbaarheid, privacy en daglicht in deze lokalen.

Optioneel: U voorziet een overkapping zodat passerelles sneeuw- en regenvrij blijven.

2.3.3 Trappenhuis

- U plant verticale circulatiezones logisch en volgens de geldende basisnormen brandpreventie in ten opzichte van de hoofdinkom.

- Het is enkel vrij toegankelijk voor bewoners.
- Rookevacuatie en verluchting volgen de geldende normen.

2.3.4 Trap

Voor het gebruiksgemak, ook bij bijvoorbeeld verhuizingen, gelden de onderstaande richtlijnen voor gemeenschappelijke trappen:

- Is er geen lift, dan plaatst u een rechte steektrap of bordestrap. Gebruik nooit spiltrappen: ze zijn minder veilig en comfortabel.
- Is er geen lift, dan is de minimum trapbreedte 1,00m – vrije doorgang: $\geq 0,90\text{m}$. Is er wel een lift, dan volgt u minimum de eisen van de brandweer en de toegankelijkheidswetgeving voor het bepalen van de trapbreedte en -vorm.
- Vrije hoogte van trapneus tot plafond: $\geq 2,40\text{m}$.
- Treden volgens stapmodulus $M = 2H + A$ met $0,57\text{m} \leq M \leq 0,63\text{m}$.
- Minimaal 1 zijde heeft een leuning/handgreep.

Optioneel: Buitentrappen moeten sneeuw- en regenvrij blijven.

2.3.5 Lift

- Vanaf zes verdiepingen en meer dan 24 appartementen en/of kamers op de verdiepingen op één inkomhal voorziet u een tweede lift.
- De lift bedient altijd alle appartementen en/of kamers op de verdiepingen.
- Hydraulische liften zijn niet toegestaan.
- Voor de liftdeur laat u altijd een vlakke, vrije ruimte van minimaal 1,50m x 1,50m.
- In de liftschacht bevinden zich enkel de elementen die nodig zijn voor de goede werking en het onderhoud van de lift.
- De lift is volledig afgeschermd van directe klimaatinvloeden zoals neerslag en extreme temperaturen.
- Ook de inrichting van de lift is afgestemd op een zelfstandig gebruik door iedereen, inclusief bijvoorbeeld rolstoelgebruikers:
 - Liftkooi: minimaal 1,40m x 1,10m
 - Kooideur: minimaal 0,90m x 2,10m
 - Bedieningspaneel in lift: staat tussen 0,90 en 1,20m hoog en minimaal 0,50m uit de hoek
 - Spiegel aan de wand tegenover de liftdeur voor het zicht van de rolstoelgebruiker die niet kan keren in de lift.
 - De lift moet gemakkelijk te gebruiken zijn, ook voor verhuizingen. De liftkooi moet hierop voorzien en afgewerkt zijn.

3 AANGEPASTE WONING

Aangepaste woningen zijn voor mensen die door een handicap niet in een basiswoning terechtkunnen maar, eventueel met hulp, wel zelfstandig kunnen wonen.

Of en hoeveel aangepaste woningen er gebouwd worden, hangt af van de specifieke nood bij de lokale sociale woonactor.

Als een aangepaste woning een zelfstandige woonentiteit is, bevat ze dezelfde functies als een basiswoning. Naast de aangepaste woning, voorzien we vanaf nu ook de aangepaste kamerwoning.

In een aangepaste (kamer)woning kunnen mensen met verschillende noden wonen. Daarom zijn een doordachte planopbouw en inrichting gericht op het zelfstandig functioneren van een rolstoelgebruiker zo belangrijk.

In dit hoofdstuk leest u over de standaarden voor het bouwkundige gedeelte van aangepaste (kamer)woningen.

Manoeuvreerruimte

Een belangrijk aandachtspunt is dat elke ruimte minimaal 1 logisch gepositioneerde, vlakke manoeuvreerruimte heeft waar een draaicirkel van 1,50m mogelijk is. In de inkomhal van het appartement overlapt deze draaicirkel niet met de deurzwaai. Ook gelden de volgende specifieke richtlijnen:

- Gebruiksruimte en verkeersruimte mogen elkaar overlappen.
- Vrije gebruiksruimte tussen meubels en/of wanden is minimaal 0,90m.

Bedieningshoogte

Bedieningselementen staan op een hoogte tussen 0,90m en 1,20m. Stopcontacten voor vaste toestellen bevinden zich op een hoogte die het meest optimaal is voor dat bepaald toestel.

Onderrijdbaarheid

Bepaalde elementen zijn onderrijdbaar. Dit wil zeggen dat er een vrije hoogte van minimaal 0,70m ten opzichte van de vloer is.

3.1 Private delen aangepaste woningen

Alle richtlijnen voor basiswoningen gelden ook voor aangepaste woningen tenzij de eisen in dit hoofdstuk ermee in tegenspraak zijn. Voor de minimale oppervlaktes per lokaal, verwijzen we naar het hoofdstuk private delen basiswoningen.

Belangrijk is dat bij aangepaste woningen alle lokalen verplicht op eenzelfde niveau gelegen zijn.

3.1.1 Inkomhal en gangen in de woning

- De gang is bij voorkeur recht en er zijn zo weinig mogelijk richtingsveranderingen aanwezig.
- De vrije breedte van de gang is minimaal 0,90m als geen deuren de gang indraaien of minimaal 1,20m als er wel deuren zijn die de gang indraaien.
- Om het manoeuvreren zoveel mogelijk te beperken, gebruikt u korte, rechte gangen. Is er toch een haakse bocht in de gang? Dan is het volgende de richtlijn: $A + B \geq 2,20\text{m}$ met $A \geq 1,20\text{m}$ en $B \geq 0,90\text{m}$ (tekening toevoegen)

3.1.2 Keuken

- Een open keuken tegen de wand of in L-vorm heeft de voorkeur. In dat geval kan de bewoner de nodige manoeuvreerruimte vaak dubbel gebruiken. Is dit niet mogelijk? Dan moet er altijd minimaal 1,50m tussen beide aanrechten zijn. Meubilair dat niet aaneengesloten is zoals bij een keukeneiland vermijd je best.
- Aan de gebruiksfuncties is het aanrecht onderrijdbaar.
- De vloerafwerking is vlak, stroef en gemakkelijk in onderhoud.
- Keukentoestellen staan altijd op ergonomische en bruikbare hoogte voor de gebruikers.

3.1.3 Badkamer met toilet

Het aangepaste toilet plaatst u in de badkamer. Dit zorgt voor een optimaal en soms mogelijk dubbel gebruik van de beschikbare ruimte als opstel- en/of manoeuvreerruimte. Als de slaapkamer en de badkamer niet rechtstreeks aansluiten, zijn beide kamers alleen gescheiden door een gang.

Tussen de verschillende toestellen is altijd een vrije ruimte van minimaal 0,90m.

(tekening toevoegen)

Inloopdouche

- De vloer van de douche ligt gelijk met de badkamervloer.
- De oppervlakte van de douche is minimaal 1,20m x 1,20m; de stang voor het douchegordijn mag op 1,00m x 1,00m hangen.
- Voor een goede afwatering is de hellingsgraad maximaal 2%.
- De kraan staat minimaal 0,50m uit de hoek en op een hoogte tussen 0,90m en 1,20m.
- De vloer bestaat uit een stroef antislipmateriaal.
- Een transferruimte van 0,90m x 1,20m voor een rolstoel voorziet u voor én naast het douchezitje.

Aangepast toilet

- Toilethoogte 0,50m boven vloerpeil
- De diepte van het toilet is minimaal 0,70m. U meet deze afstand van de voorkant van de toiletpot tot de achterwand van de naastliggende transferruimte. (tekening toevoegen)
- De as van de toiletpot bevindt zich op 0,45m van de wand.
- Een transferruimte van 0,90m x 1,20m voor een rolstoel voorziet u voor én naast de toiletpot.

Wastafel

- Onderrijdbaar
- Eénhendelmengkraan, bij voorkeur met verlengde hendel
- Gebruiksruimte van 0,90m x 1,20m voor de wastafel
- As-afstand van minimaal 0,50 uit naastliggende wand
- De voorziene bergruimte in de badkamer sluit bij voorkeur aan op de wastafel

Aandachtspunt: Een extra niet-aangepast bezoekerstoilet is aan te bevelen.

3.1.4 Slaapkamer

Er is minimaal aan 1 zijde van het bed en voor (een deel van) de kast een draaicirkel van 1,50m mogelijk.

3.1.5 Berging

De wasmachine en droogkast staan naast elkaar op 0,40m hoogte.

3.1.6 Terras

Heeft de woning een terras? Dan is dit toegankelijk voor en bruikbaar door alle bewoners.

- Beperk de drempel tussen de woning en het terras tot maximaal 0,02m.
- De vrije doorgang is minimaal 0,85m breed met de nodige opstelruimte aan binnen- en buitenzijde.

- Een draaicirkel van 1,50m is mogelijk op het terras.

3.2 Private delen aangepaste kamerwoningen

Alle richtlijnen voor basiskamerwoningen gelden ook voor aangepaste kamerwoningen tenzij de eisen in dit hoofdstuk ermee in tegenspraak zijn. Voor de minimale eisen per lokaal verwijzen we naar de hoofdstukken private delen kamerwoningen en private delen aangepaste woningen.

Voorzie steeds in een private aangepaste badkamer per kamer.

3.3 Gemeenschappelijke delen aangepaste woningen en aangepaste kamerwoningen

Alle richtlijnen voor de gemeenschappelijke delen van basis(kamer)woningen gelden ook voor de gemeenschappelijke delen van aangepaste (kamer)woningen tenzij de eisen van dit hoofdstuk ermee in tegenspraak zijn.

Een aangepaste (kamer)woning moet zelfstandig toegankelijk zijn voor de bewoner. Dit begint bij de buitenaanleg en toegang tot gebouw en woning en gaat tot en met alle andere gemeenschappelijke functies zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijke bergingen. Het minimale supplementaire normenkader om tot een leefbare en toegankelijke woonomgeving te komen, leest u hieronder.

3.3.1 Inkom

- Aan beide zijden van elke deur voorziet u een zijdelingse opstelruimte $\geq 0,50\text{m}$ naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.
- Vlakke opstelruimte voor draaicirkel 1,50m voor en achter elke deur in gemeenschappelijke delen. De draaicirkel raakt aan één kant aan het draaivlak van de deur en aan de andere kant aan het gesloten deurvlak.

3.3.2 Passerelle – gaanderij – gang

- Het uitgangspunt is steeds een rechte passerelle, gaanderij of gang met vrije breedte: $\geq 1,20\text{m}$.
- Puntversmalling, lijnversmalling en keerruimte draaicirkel 1,50m volgens het onderstaande schema: [\(tekening invoegen\)](#)
- Haakse bocht: $A + B \geq 2,20\text{m}$ met $A \geq 1,20\text{m}$ en $B \geq 0,90\text{m}$. [\(tekening invoegen\)](#)

3.3.3 Niveauverschillen

Niveauverschillen van meer dan 0,02m kunt u niet meer met een drempel opvangen. U vangt deze op met een hellend vlak of lift in combinatie met een trap. U voldoet steeds aan deze ontwerpleidraad en de richtlijnen die u terugvindt op www.toegankelijkgebouw.be

3.3.4 Berging rolstoelen/rollators/scootmobielen

Bij gebouwen met (gedeeltelijk) aangepaste woningen voorziet u ruimte om rolstoelen, rollators, ... te stallen. Dit kunnen individuele of gemeenschappelijke ruimtes zijn. Zorg ook voor een stopcontact om elektrische rolstoelen, scootmobielen, ... op te laden.

4 BIJKOMENDE DELEN

Er zijn nog een aantal bijkomende lokalen en specifieke overgangen tussen private en gemeenschappelijke delen die niet noodzakelijk in elk ontwerp voorkomen, maar waarvoor deze leidraad u toch een aantal belangrijke aandachtspunten wil meegeven. Als onderstaande lokalen of ruimten wel voorkomen, kan dit zowel privaat als gemeenschappelijk.

4.1 Terrassen

- Bij naast elkaar gelegen private terrassen is de privacy belangrijk. Zorg voor een visuele afscheiding tussen de terrassen.
- Voor de bruikbaarheid sluit het terras bij de woning aan op de leefruimte of de keuken.
- Terrassen worden bij een zuidelijke oriëntatie gebruikt als passieve zonnewering.

Aandachtspunt: Bij elk terras komt een terrasberging van minimaal 0,60m x 1,20m om tuinmeubilair en andere zaken op te bergen.

4.2 Private berging buiten de woning

Deze bergingen komen extra bij de minimaal gevraagde oppervlakte aan bergruimte in de woning. Als u deze extra private bergingen voorziet, voldoen ze minimaal aan de volgende richtlijnen:

- een lichtpunt en voldoende verluchting
- de sloten worden opgenomen in het sleutelplan

Aandachtspunt: Stopcontact in de berging.

4.3 Fietsenberging

Bij elke basiswoning of kamer komt een fietsenberging. Dit kan individueel of gemeenschappelijk op voorwaarde dat deze berging afsluitbaar is.

- Voorzie per bewoner ruimte voor minimaal 1 fiets.
- In een gemeenschappelijke fietsenberging zorgt u altijd voor een stevig systeem om fietsen te stallen en te vergrendelen.
- Door de inplanting is de fietsenberging vlot bereikbaar en goed bruikbaar. De fietsenberging bevindt zich bij voorkeur op het gelijkvloers.

Het principe van ruimte voor het stallen van één fiets per bewoner vertaalt zich bij aangepaste woningen in het voorzien van ruimte voor het stallen van één rolstoel per bewoner.

Aandachtspunt: Een stopcontact om elektrische fietsen/rolstoelen op te laden.

4.4 Technische lokalen en kokers

Alle technische lokalen en kokers zijn:

- vlot toegankelijk voor inspectie en onderhoud
- akoestisch geïsoleerd tegenover de woningen

4.5 Garages en carports

Overdekte autostaanplaatsen vallen buiten de focus van sociale woningbouw. Dit ontmoedigen we zoveel mogelijk.

- Zijn er toch overdekte autostaanplaatsen, dan genieten carports de voorkeur boven garages.
- Parkeeroplossingen kunnen gemeenschappelijk of individueel zijn.
- Indien u parkeerplaatsen voor personen met een handicap voorziet, voldoen deze uiteraard aan de geldende regelgeving.
- Garages voorziet u alleen met specifieke motivering zoals een stedenbouwkundige verplichting. Garages maken geen deel uit van het verwarmd volume. Woningen alleen via garages koppelen, kan ook alleen uitzonderlijk door stedenbouwkundige verplichtingen.

Investerings in duurzame mobiliteit moedigen we wel aan. Dit is bijvoorbeeld autodelen faciliteren, oplaadpunten voor elektrische auto of fietsen voorzien, ...

4.6 Tuinbergingen

Woningen met een tuin hebben een berging die vlot bereikbaar is vanuit de tuin.

Aandachtspunten:

- Lichtpunt
- Stopcontact

COMFORT

In dit hoofdstuk leest u welk basiscomfort sociale woningen moeten hebben. Dit gaat onder andere over daglichttoetreding, deuren, trappen, ... Daarnaast verwachten we een bepaalde afwerkingsgraad voor de woningen.

5 BASISCOMFORT

5.1 Verdiepingshoogte

Minimale verdiepingshoogte:

- Leefruimte en keuken: 2,50m
- Slaapkamers en badkamer: 2,40m
- Berging, gang, toilet, garage: 2,20m

Draagconstructies en technische voorzieningen zoals kanalen en leidingen kunnen plaatselijk voor lagere verdiepingshoogten zorgen. Ze komen nooit lager dan de hoogte van de deuropeningen.

5.2 Daglichttoetreding

5.2.1 Oriëntatie en planindeling

We aanvaarden volledig noordelijk georiënteerde leefruimtes in principe niet. Een afwijking kan alleen als lokale omstandigheden of stedenbouwkundige voorwaarden een noordelijke oriëntatie vereisen. U motiveert deze afwijking grondig.

De oriëntatie van de woningen optimaliseert u per individuele entiteit. De positie en grootte van de ramen en/of eventueel de woningindeling kan dus verschillen per entiteit.

5.2.2 Raamopvatting en situering

- De leefruimte en slaapkamers hebben altijd rechtstreeks daglicht en uitzicht.
- De raamopstelling en afmetingen zijn afgestemd op de interne beleving, het gebruik en de omgevingsfactoren. Bij aangepaste woningen of kamers garandeert de aanzethoogte van de ramen zicht vanuit zittende positie.
- De aanzethoogte van dakvlakramen in slaapkamers en leefruimtes situeert zich op een hoogte van 1,00m tot 1,20m.
- Als u woningtypes herhaalt, houdt u altijd rekening met het verschil in oriëntatie en inplanting.

5.2.3 Minimale raamoppervlakte

- Leefruimten: minimaal 1/6
- Slaapkamers: minimaal 1/8 – dakvlakramen minimaal 1/12
- De raamoppervlakte wordt gemeten tussen de dagkanten van de raamopeningen aan de buitenzijde, ongeacht de raamhelling of dikte van het profiel.

- Alleen ramen met een breedte groter dan 0,50m tellen mee.
- Het raamoppervlak lager dan 0,70m boven de vloerpas telt niet mee. De lichtopbrengst van dit deel is namelijk uitermate beperkt.
- Geven ramen of openingen uit op een volledig overdekte ruimte of een overdekt terras? Dan telt de overdekte buitenoppervlakte bij de basisoppervlakte om de minimale raamoppervlakte te berekenen. Deze regel geldt niet als het terras of de terrasoverdekking over minder dan 50% van het raam hangt. Met de nodige motivatie kunt u afwijken bij inpandige terrassen.
- Vermijd bij gewone projecten overdreven raamindelingen. Alleen als andere instanties specifieke eisen opleggen, kunnen bijkomende raamindelingen aanvaardbaar zijn.
- Beperk de breedte van opendraaiende raamvleugels tot maximaal 1,20m en conform de voorschriften van de fabrikant.
- De kraan van de spoeltafel mag een opengaand raam in de keuken niet blokkeren.

5.2.4 Onderhoud en verhuis

- Voorzie voldoende opendraaiende raamvleugels, zodat alle beglazingen op hogere verdiepingen veilig toegankelijk zijn om van binnenuit te reinigen.
- Voor verhuizingen heeft elke woning minstens 1 opengaand raam van minimaal 0,90m x 1,20m. Dit raam ligt aan de zijde die bereikbaar is voor een verhuislift.

5.3 Deuren

Een van de algemene uitgangspunten is dat sociale huurwoningbouw voor iedereen toegankelijk moet zijn. Daarom moeten de deuren in de woning de volgende minimale afmetingen hebben:

5.3.1 Toegangsdeur tot de woning en het terras

- Vrije breedte minimaal 0,85m
- Vrije hoogte minimaal 2,09m
- Deurdorpel is beperkt tot maximum 0,02m: afwijken kan door stedenbouwkundige reglementeringen, technische onmogelijkheid door de inplanting van woongebouw/woning of als de leefruimte zich niet op het niveau van de gelijkvloerse inkom of een inkom bereikbaar met lift bevindt. De ontwerper voegt hiervoor een duidelijk motivatie toe aan de technische ontwerpnota.

Aangepaste woningen:

- Zijdelingse opstelruimte: $\geq 0,50\text{m}$ voor en achter de deur en naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.
- Vlakke opstelruimte met mogelijkheid tot een draaicirkel 1,50m voor en achter de deur. De draaicirkel van de inkomdeur van de woongelegenheden overlapt niet met de zwaai van de deur.

5.3.2 Binnendeur naar de leefruimte

- Vrije breedte minimaal 0,85m: afwijken kan als de leefruimte zich niet op het niveau van de inkom bevindt.
- Vrije hoogte minimaal 2,09m
- Niveauverschil ingeval van stofdorpel beperkt tot 0,002m

Aangepaste woningen:

- Zijdelingse opstelruimte: $\geq 0,50\text{m}$ voor en achter de deur en naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.

5.3.3 Andere binnendeuren in de woning

- Vrije breedte minimaal $0,80\text{m}$
- Vrije hoogte minimaal $2,09\text{m}$
- Toegangsdeur tot het toilet draait altijd naar buiten open.

Aangepaste woningen:

- Zijdelingse opstelruimte: $\geq 0,50\text{m}$ voor en achter de deur en naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.

5.4 Trappen in de woning

- Minimale breedte van de trap in de woning is $0,90\text{m}$.
- De afmetingen van de trappen voldoen aan de principes van de stapmodulus $M = 2H + A$.
 - $M = 2H + A = 60 \pm 0,03\text{m}$ (H = optrede; A = aantrede)
 - Standaard optrede H $0,17\text{m}$ tot $0,19\text{m}$
 - Standaard aantrede A $0,20\text{m}$ tot $0,26\text{m}$
 - Kleinere aantreden (minimaal $0,19\text{m}$) mogen alleen bij zolder- en keldertrappen.
- Vrije hoogte tussen trapneus en plafond is minimaal $2,20\text{m}$.
- Tussen een deur evenwijdig met de trap en de trap, ligt altijd een bordes van minimaal $0,80\text{m}$.
- De draairichting van loodrechte deuren op minder dan $0,50\text{m}$ van een bovenkomende trap wordt naar de binnenkant van het aanpalende lokaal voorzien.
- Er is minimaal aan 1 zijde van de trap een handgreep.
- Trappen hebben altijd goede verlichting en – als dit kan – ook daglicht.
- Werk met steektrappen, bordestrappen of verdreven trappen. Gebruik in de woning nooit spiltrappen: ze zijn minder veilig en comfortabel.

5.5 Borstweringen en leuning

Borstweringen en leuning voldoen altijd aan de geldende regelgeving. Ze zijn kindveilig ontworpen en uitgevoerd.

5.6 Technische kokers

Zorg voor voldoende ruime en toegankelijke technische kokers. Dit is al bij de start van het ontwerp een aandachtspunt.

5.7 Gemeenschappelijke installatie schotelantennes

Voor grotere complexen kan het aangewezen dat u een gemeenschappelijk satelliet ontvangststelsel of de pre-installatie ervan (wachtleidingen) voorziet.

6 AFWERKINGEN

Sociale woningen zijn instapklaar en standaard voorzien van:

- Een uitgeruste keuken met spoelbak, kasten, dampkap (volgens het voorziene ventilatiesysteem) en plaatsingsruimte met aansluitingen voor een vrijstaande hoge koelkast, een fornuis en een vaatwasser. De huurder voorziet de toestellen (koelkast, fornuis en vaatwasser) zelf.
- De sanitaire toestellen zoals omschreven bij de 'basiswoning'. Wastafels hebben een spiegel en tablet, bad of douche heeft een douchedeur of douchegordijnrail. Elk toilet heeft standaard een wandtoiletrolhouder.
- Waterbestendige wandbekledingen (faience) in keuken en badkamer.
- De vloerafwerkingen en trapafwerkingen.
- Het binnenschrijnwerk: trappen, binnendeuren en -omlijstingen, gordijnkasten.
- Het schilderwerk van muren, plafonds en deuren in private en gemeenschappelijke delen (of zichtmetselwerk). De verhuurder is immers verplicht om een woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder ter beschikking te stellen.

6.1 Afwerking diverse bouwonderdelen

6.1.1 Algemeen

Kies materialen voor binnenaafwerkingen altijd in overleg met de bouwheer.

- Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen voor een lange levensduur en eenvoudig onderhoud bij verhuizingen.
- Courante standaardafmetingen en neutrale tinten. Dit garandeert gemakkelijke vervangbaarheid.

6.1.2 Wanden

Werk wanden uit metselwerk af met een pleisterlaag.

- Te betegelen oppervlakken achter bad of douche voorziet u van een aangepaste vochtbestendige cementering met tussenvoeging van een vochtwerende doek.
- Niet verwarmde gemeenschappelijke ruimten, garages en kelderbergingen mag u uitvoeren in zichtbaar blijvend metselwerk. Werk de dagkanten van garagepoorten af met een aangepaste omlijsting uit multiplex of metaalplaat (afdichting spouwopening).

Bekleed lichte binnenwanden met gipskartonplaat of andere plaatafwerking.

- Voorzie alle holle binnenwanden van isolatie.
- Gebruik vochtbestendig plaatmateriaal voor alle natte ruimten en/of andere wanden met een risico tot oppervlaktecondensatie.
- Schilder de woningen voor de eerste verhuring. Pleisterwerken zijn uiteraard op voorhand vlakgeschuurd en uitgeplamuurd.

Bij aangepaste woningen houdt u rekening met de stootvastheid van wanden en deurkaders.

6.1.3 Trappen

- Trappen in gemeenschappelijke delen zijn slipbestending afgewerkt.
- Borstweringen en trapeuningingen zijn altijd afgewerkt.

6.1.4 Deuren

Deuren in gemeenschappelijke delen en toegangsdeuren van appartementen hebben standaard meerpuntsluitingen en veiligheidsloten met een certificaat in combinatie met veiligheidscilinders. De sloten passen in een sleutelplan.

Alle deuren werkt u standaard als volgt af:

- Bevestig deurkaders nooit uitsluitend met montageschuim aan de ruwbouw.
- Houten deurkaders zijn in multiplex, RNG of watervaste MDF; nooit in gelamineerde spaanplaat of gewone MDF.
- Stalen deurkaders hebben een plaatdikte van $\geq 0,0015\text{m}$ (zowel inbouw- als opkliksystemen).
- Deurbeslag:
 - minimaal ophangen met 3 paumellen of fitsen, 4 voor zware massieve deurbladen.
 - deurkrukken: eenvoudige modellen met terugplooi voor een goede grip voor personen met een handicap, uit aluminium of roestvast staal. Kunststof is alleen toegestaan als de stalen kern overtrokken is met nylon.
 - er zijn overal deurstoppes waar deuren of deurklinken beschadigingen kunnen aanbrengen.

6.1.5 Tablet- en wandbekledingen

- Raamtabletten:
 - mogen de warmteafgifte van de verwarmingselementen niet belemmeren:
 - ④ afstand raamtablet tot bovenkant radiator bedraagt minimaal 0,10m.
 - ④ gordijnen hangen niet vrij boven de verwarmingselementen en kunnen op het raamtablet rusten zodat de warmte niet tussen gordijnen en ramen stroomt. Voorzie daarom een voldoende uitsteek van de tabletten.
 - hebben afgeronde hoeken en randen of zijn afgeschuind (stenen tabletten)
- Betegeling in natte ruimten:
 - betegel rond het bad of de douche altijd iets meer dan de diepte of tot tegen het douchescherm, met een minimale hoogte van 2,10m.
 - voorzie een toegang tot de bad-/doucheafvoer
 - betegel achter de wastafel en het handwasbakje in de wc (standaard met een bijpassende spiegel)
 - betegel achter het keukenaanrecht tot de hoogte van de hangkasten, dampkap, raamtabletten achter de uitsparing voor fornuis en koelkast.

6.1.6 Vaste inrichting

Keukeninrichting:

- voorzie een stootbestendige en watervaste plint als afwerking onderaan, met een terugloop in de nis voor vrijstaande toestellen (fornuis, koelkast, vaatwas)

- werkbladen zijn $\geq 0,030\text{m}$ dik en water-, vlek- en krasbestendig, met afgeronde voorzijde en duurzaam afgewerkte zijkanten (aluminiuminlage) tegen vrijstaande toestellen (fornuis, koelkast)
- keukenkasten: zijn van plaatmateriaal; corpussen zijn $\geq 0,16\text{m}$, fronten $\geq 0,18\text{m}$.

6.1.7 Gordijnkasten

- de positionering hindert het vlot openen en sluiten van de ramen niet (draai- en/of kipstand)
- de plafondplaat laat een stevige bevestiging van de gordijnrails toe (geen spaanplaat)
- hebben standaard rails en voldoende schuivers met ooghaakjes
- zijn geschilderd

6.1.8 Schilderwerken

- De schilderwerken van muren en plafonds van private en gemeenschappelijke delen zijn volledig afgewerkt.
- Ook de schilderwerken van alle deuren zijn volledig afgewerkt.
- Zorg dat alle bouwonderdelen in metaal roestbestendig zijn (bv. RVS, verchroomd) of gemoffeld en/of gelakt worden.

STABILITEIT EN TECHNIEKEN

Alle algemeen geldende regelgeving en normen gelden uiteraard bij het ontwerp en de bouw van sociale woningen.

Door in ontwerpteam te werken worden deze regelgevingen geïntegreerd in het ontwerp.

De belangrijkste specialismen zijn in elk ontwerpteam vertegenwoordigd. De samenwerking binnen het ontwerpteam is van fundamenteel belang.

U vindt de inhoud van de verschillende studies en documenten en de gevraagde timing op de VMSW-website > Ik ben professioneel > Woningbouw en Renovatie > Ontwerp en bestek. Het bijzonder bestek van een uitvoeringsdossier of basisaanbesteding maakt u altijd op met het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw dat ook terug te vinden is op de VMSW-website > Ik ben professioneel > Woningbouw en renovatie > Ontwerp en Bestek > Uitvoeringsdossier > Bouwtechnisch bestek

7 STABILITEIT

7.1 Geotechnisch grondonderzoek

Op het moment dat de inplanting van de woningen gekend is, laat de bouwheer diepsonderingen uitvoeren op het terrein. De resultaten hiervan verwerkt u van bij de start van het ontwerp.

7.2 Stabiliteit

- Constructie-elementen dimensioneert u optimaal volgens de geldende normen. Hou vanaf de start van het ontwerp rekening met een logische structuur en opbouw.

8 BRANDVEILIGHEID

- U volgt de basisnorm brandveiligheid als deze van toepassing is.
- Voor de renovatie van gevels gelden dezelfde normen als voor nieuwbouw.
- Bouwkundige maatregelen integreert u al zoveel mogelijk vanaf het voorontwerp.

9 TECHNIEKEN

De bouwfysische kwaliteiten en de integratie van technische voorzieningen zijn in grote mate bepalend voor een gezond en comfortabel woonklimaat. Ze beïnvloeden de duurzaamheid van het project.

Algemeen kiest u voor eenvoudige toepassingen met de nadruk op duurzaamheid, kostprijs en eenvoudig gebruik, onderhoud en herstelling.

9.1 Energieprestatie

- Energiezuinig bouwen begint bij het beperken van de energievraag door compact te bouwen. De compactheidsgraad van de woning zelf én de doordachte koppeling van woningen onderling spelen hierbij een belangrijke rol. Daarom aanvaarden we geen bungalows, vrijstaande woningen of woningen enkel gekoppeld met garages meer.
- U zoekt altijd de meest optimale oplossing om te voldoen aan de maatregelen voor hernieuwbare energie volgens de geldende EPB-regelgeving. Ook met het beheer en het onderhoud van de geplaatste installaties houdt u rekening. De afmeting van de installatie hangt af van de functie, van het type en de verwachte bezetting van de woningen.
- In sociale woningbouw werken we nooit met actieve koeling.
- We zetten volop in op het klimaatneutraal maken van sociale huisvesting:
 - Nieuwe sociale huurwoningen voldoen altijd aan de wettelijke eisen op het moment van vergunningsaanvraag.
 - Al de ingrijpende energetische renovaties van sociale huurwoningen zullen minimum de E60-norm (EPB-eisen 01/01/2022) behalen. De definitie van ingrijpende energetische renovatie vindt u terug op <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/indeling-gebouw/IER>

9.2 Akoestiek

- Werk altijd naar 'normaal akoestisch comfort' volgens de akoestische norm.
- Integreer bouwkundige maatregelen al zoveel mogelijk vanaf het voorontwerp.
- Bij woningen met veel omgevingslawaai voert u al in de ontwerpfase een akoestische studie uit.

9.3 Verwarming en sanitair warm water

9.3.1 Algemeen

- Minimale ontwerpbinrentemperaturen voor verwarming:
 - leefruimte: 20°C
 - keuken: 20°C
 - slaapkamer: 18°C
 - badkamer: 24°C
 - toilet, berging en hal moeten niet rechtstreeks verwarmd worden, maar bevinden zich binnen het beschermde volume.
 - eventuele garages en beperkt toegankelijke of weinig te gebruiken zolders bevinden zich buiten het beschermde volume.
- De dimensionering van het verwarmingsvermogen gebeurt via de reële warmtevraag voor verwarming. Beperk overdimensionering.
- De ketel of andere warmtegenerator staat binnen het beschermde volume op een goed toegankelijke plaats, zodat onderhoud vlot kan verlopen.
- Verbrandingstoestellen zijn altijd van het gesloten type.

9.3.2 Warmteverdeling

Onderstaande bepalingen gelden op de verdeling van verwarming en op sanitair warm water:

- Elke radiator/warmwateraftappunt is afzonderlijk aan te sluiten op een centraal opgestelde collector via een compact verdeelnet met een zo kort mogelijk leidinglengte.
- Voor vloerverwarming is er minimaal 1 kring per ruimte.
- Alle verdeelleidingen vanaf de ketel/warmtegenerator liggen binnen het beschermd volume.
- Voorzie leidingisolatie voor:
 - alle opbouwleidingen in bergingen en onverwarmde ruimtes
 - warmwaterleidingen als er koudwaterleidingen op minder dan 0,20m liggen
 - collectieve verdeelleidingen inclusief het kraanwerk buiten het beschermde volume
- Leidingen zijn ingewerkt in de vloeren, in ruimtes zoals bergingen en garages mag u de leidingen ook in opbouw plaatsen.
- Bij collectieve verwarming heeft elke woning slechts één aansluitpunt, uit te rusten met een warmtemeter.

9.3.3 Warmteafgifte

- Verwarmingselementen mogen de inrichting en bemeubeling van de lokalen niet beperken.
- Plaats geen verwarmingselementen vóór transparante buitenwanden of wanden met U-waarde $> 1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Bij goed geïsoleerde buitenwanden ($U < 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$) moet u radiatoren niet onder of nabij de ramen plaatsen.

9.3.4 Warmteregeling – sturing – meting

- Elke woning/appartement is afzonderlijk regelbaar.
- Centrale regeling via een kamerthermostaat in de leefruimte.

- Bij radiatoren: thermostatische radiatorcranen in andere ruimtes.
- Weersafhankelijke sturing van de vertrekwatertemperatuur.
- Warmteverbruik is individueel meetbaar per woning.
- Bij collectieve systemen: voorzie een energiebeheersysteem met automatische sturing van temperaturen, pompen, verdeelcranen, foutdetectie en -melding, monitoring van de installatie en het verbruik.

9.4 Ventilatie

Concept, dimensionering, uitvoering, goede werking en gebruiks- en onderhoudsgemak bepalen in grote mate de aanvaarding en het gebruik door de bewoner en waarborgen sterk de kwaliteit van het binnenklimaat.

9.4.1 Systeem

- Afzonderlijke ventilatoren per lokaal zijn niet toegestaan.

9.4.2 Sturing en voeding

- Kies enkel toestellen met energiezuinige elektronisch gestuurde motoren. Bij vraaggestuurde systemen worden de verschillende componenten gevoed op netstroom, niet op batterijen.
- Om veiligheidsredenen moet de bewoner de ventilatie en de elektrische voeding ervan kunnen onderbreken, onder meer bij onderhoud en bij gevaarlijke luchtverontreiniging van de buitenomgeving.

9.4.3 Natuurlijke systemen

- Kanalen voor natuurlijke afvoer zijn rechtlijnig, lopen verticaal en monden uit in de onmiddellijke omgeving van de nok.

9.4.4 Mechanische systemen

- Mechanische systemen zijn compact, de ventilatie-unit staat centraal opgesteld en de kanalen zijn zo kort mogelijk met een minimum aan richtingveranderingen.
- Volledig mechanische systemen moeten samengaan met een goede luchtdichtheid van de gebouwschil ($n_{50} \leq 2,5$).

9.4.5 Bereikbaarheid

- Filters zijn gemakkelijk bereikbaar zodat de bewoner ze gemakkelijk kan vervangen.
- De bediening van de installatie staat op een goed bereikbare plaats.

9.4.6 Doorvoeren en aansluitingen

- Bij collectieve aan- en afvoer zijn de kokers voldoende ruim voor de luchtkanalen en de aansluitingen van de appartementen.
- Doorvoeren door brandwerende wanden worden tot het minimum beperkt, onder meer om het aantal brandkleppen te beperken.

- De luchtkanalen lopen niet door aanpalende woningen.

9.4.7 Dampkappen

- Plaats bij appartementen dampkapafvoeren onafhankelijk van het ventilatiesysteem. Het toevoerdebiet van de keuken is evenredig met het afvoerdebiet van de dampkap.
- Bij volledig mechanische ventilatie en goede luchtdichtheid voorziet u enkel recirculatiedampkappen (koolstoffilter).

9.4.8 Droogkasten

- Bij volledig mechanische ventilatie en goede luchtdichtheid zijn enkel de nodige aansluitingen voor condenserende droogkasten voorzien. De toestellen voorziet de huurder zelf.

9.5 Elektriciteit

9.5.1 Stopcontacten

Stopcontacten staan minstens op 0,15m van de vloer, in natte ruimtes is dit minimaal 0,25m van de vloer en 0,20m boven werkbladen.

In elke ruimte zijn er minimaal de volgende stopcontacten om uitbreiding van de installatie door huurders en dus brandgevaar te beperken:

- Keuken:
 - Verdeel stopcontacten in de keuken over minimaal 2 stroombanen.
 - Voorbestemde stopcontacten volgens de mogelijke keukenuitrusting:
 - ④ Fornois en oven: bij een elektrisch fornuis is er een aangepast stopcontact/aansluitdoos op een afzonderlijk beveiligde kring.
 - ④ Koelkast
 - ④ Dampkap
 - ④ Vaatwas
 - ④ (Diepvries)
 - ④ (Elektroboiler)
 - Boven het aanrecht plaatst u 3 meervoudige stopcontacten waarvan 1 nabij het fornuis.
 - Voor algemeen gebruik voorziet u 2 enkelvoudige stopcontacten.
- Leefruimte:
 - 2 dubbele stopcontacten nabij de aansluiting van de tv-distributie
 - 1 stopcontact nabij de telefoonaansluiting
 - 1 stopcontact in de hoeken – hou rekening met bemeubelbaarheid
- Slaapkamers:
 - 1 stopcontact in de hoeken van de kamer (niet in eventuele hoek achter deur)
 - 1 stopcontact nabij de deur
 - 1 meervoudig stopcontact bij de tafel of het bureau
- Badkamer:
 - 1 dubbel stopcontact nabij de wastafel buiten veiligheidsvolume 2 (en beveiligd door differentieel 30 mA)
 - in opstelruimte van wasmachine, droogkast: 1 stopcontact per toestel.
- Berging in de woning:
 - minstens 1 niet-voorbestemd stopcontact

- in opstelruimte van wasmachine, droogkast: 1 stopcontact per toestel.
- Inkomhal/gang/inkompartij:
 - minstens 1 stopcontact per woonlaag, centraal geplaatst voor poetsen
 - in collectieve delen is deze kring via een sleutel of dergelijke bedienbaar
- Zolderruimte:
 - minstens 1 stopcontact als die toegankelijk is
- Technieken: centrale verwarming/ventilatie/andere:
 - 1 stopcontact voor de ketel aangesloten via een afzonderlijk bord met automaten
 - 1 stopcontact nabij de ketel voor onderhoud
 - 1 stopcontact voor de ventilatievoorziening
 - Algemeen: 1 stopcontact per technische voorziening (regenwaterpomp, zonneboiler, telefoon, TV, internetmodem)
- Lift:
 - afzonderlijk gevoed vanaf hoofdverdeelbord

9.5.2 Lichtpunten

Gebruik zoveel mogelijk natuurlijk daglicht.

- In elke ruimte zijn er minimaal de volgende lichtpunten:
 - Elke ruimte heeft minstens 1 lichtpunt centraal aan het plafond.
 - Extra lichtpunten:
 - ④ keuken: 1 extra lichtpunt boven het aanrecht (eventueel ingebouwd in keukenkasten).
 - ④ leefruimte: zithoek en eethoek: elk minstens één centraal lichtpunt.
 - ④ badkamer: 1 extra lichtpunt boven elke wastafel.
 - ④ toilet: een lichtpunt boven het handwasbakje kan het centraal lichtpunt vervangen.
 - ④ hal en trappen: voldoende aantal lichtpunten om volledige zone veilig te verlichten.
 - ④ buitenverlichting bij inkomdeur, achterdeur of terras: minstens 1 fitting met lamp per zone.
- Voorzie armaturen en bijgaande lampen met A- of B-energielabel in garages, badkamers, toiletten, bergingen, collectieve delen en als buitenverlichting.
- Lichtschakelaars buiten de te bedienen ruimte of voor buitenverlichting hebben een oplichtende 'aan'-indicatie.
- In gemeenschappelijke ruimten en buitenomgeving plaatst u verlichtingen met tijdschakelaar, aanwezigheidsdetectie en/of schakeling volgens de daglichtintensiteit. Er moet altijd een minimale (permanente) basisverlichting blijven – dit verhoogt het veiligheidsgevoel.

9.6 Communicatie

- Elke woning heeft toegang tot telefonie, tv en internet via een vrij te kiezen provider. Voorzie hiervoor minimaal de volgende aansluitpunten:
 - 1 telefoonaansluiting in de leefruimte
 - 1 tv-aansluiting in de leefruimte (uitrusting te voorzien voor verschillende providers)
 - aansluiting voor modem in berging of tellerkast

Appartementen en kamers beschikken over een parlofoon waarmee de bewoner ook de deur van de centrale inkomdeur kan bedienen.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-12-23 11:58:23 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE