DE WOONSTANDAARD

basiseisen per product markt combinatie

Handleiding voor ordening vraag en aanbod

netwerk conceptueel bouwen - in samenwerking met Aedes

DE WOONSTANDAARD

HANDLEIDING VERSIE 1.0

Nut en gebruik van basiseisen bij de ordening van vraag en aabod. 4
De indeling van de Product-Markt-Combinaties 5
De indeling van de eisen 6
De basiseisen per PMC
PMC 1, Goedkope grondgebonden woningen voor eenpersoonshuishouden 10
PMC 2, Betaalbare grondgebonden woningen voor één- of tweepersoonshuishouden 12
PMC 3, Middeldure grondgebonden woningen voor gezinnen 14
PMC 4, Dure grondgebonden woningen voor gezinnen 16
PMC 6, Goedkope gestapelde woningen voor eenpersoonshuishouden 18
PMC 7, Betaalbare gestapelde woningen voor één- of tweepersoonshuishouden 20
PMC 8, Middeldure gestapelde woningen voor gezinnen 22
PMC 9, Dure gestapelde woningen voor gezinnen 24
Overzicht basiseisen per PMC 26
Veel voorkomende extra eisen 28

Bijlage Berekening budget 34
Bijlage Matjes met woonfuncties 36

NUT VAN DE WOONSTANDAARD

Deze Woonstandaard is ontwikkeld om in de woningbouw een betere afstemming tussen vraag en aanbod te bereiken. Het is basisgereedschap voor meer sturing op het aanbod. Het bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt om vormen van standaardisatie zodat productie doelgerichter en grootschaliger kan worden georganiseerd. Wie al langer in de Volkshuisvestingswereld rondloopt, ziet er mogelijk een echo in van de 'Voorschriften en Wenken', waarmee de rijksoverheid na WOII de woningproductie op de vraag probeerde af te stemmen. Dit keer komt het initiatief uit de sector zelf voor.

Deze standaard heeft niet tot doel de bekende woonoplossingen tot in lengte van dagen te reproduceren. Hij kiest die als vertrekpunt op een weg naar nieuwe woonvormen. Naar nieuwe antwoorden voor het wonen van de toekomst, waar duurzaamheid de norm is en waar wonen, werken en meer functies wellicht geïntegreerd zijn geraakt.

Deze Woonstandaard 1.0 focust op de woning zelf. Misschien zullen daar in de toekomst 'standaards' bijkomen; voor bouwdelen (modules) en voor stedelijke ruimtes. Standaards die mogelijk in elkaar gaan passen als Russische matrousjka's.

De Woonstandaard kan op meerdere tafels worden gebruikt tot een betere afstemming te komen; bij het overleg over het beleid per regio, per gemeente, per corporatie én bij de inkoop per project of bouwstroom. Ook conceptaanbieders kunnen het gebruiken bij het ontwikkelen van hun aanbod. De standaard is ontwikkeld voor nieuwbouw, maar kan ook gebruikt worden bij het beoordelen van de bestaande woningvoorraad.

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit, mimimaal noodzakelijk geacht voor goede volkshuisvesting. In de praktijk zijn er, per regio, gemeente of corporatie, verschillende visies op die kwaliteit. Daarom volstaat de basiskwaliteit niet altijd en kan men vanuit de eigen visie, er eisen bovenop zetten. Bijvoorbeeld levensloopbestendig of NOM. Als extra stap in de standaardisatie is ook die gewenste meerwaarde in beeld gebracht. Nu alleen nog voor de deelnemende corporaties binnen De Bouwstroom. Die veel voorkomende extra eisen zijn te vinden in een apart hoofdstuk.

Met de eisen kan de behoefte aan nieuwbouw systematisch in kaart worden gebracht, zowel per individuele corporatie als binnen de groep die aan de Bouwstroom deelneemt.

Het hier omschreven niveau (versie 1.0) is bepaald in diverse debatten met medewerkers van corporaties. De eisen zijn tot stand gekomen in intensief overleg tussen corporaties maar ook met conceptaanbieders die lid zijn van het Netwerk Conceptueel Bouwen en/of De Bouwstroom. Conceptaanbieders zijn erbij betrokken om na te gaan of ze er hun aanbod mee af kunnen stemmen. Door ervaringen in de toekomst zal zowel de Woonstandaard als het gebruik ervan beter worden.

DE OPZET VAN DE WOONSTANDAARD

De Woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten doelgroepen en woningtypes. De combinatie doelgroep en soort woning wordt PMC (Product-Markt-Combinatie) genoemd. De indeling in PMC's is de eerste stap in de standaardisatie. Daarbij legt de Woonstandaard per PMC de minimaal gewenste kwaliteit en de maximaal betaalbare woonlasten vast. Dat is de tweede stap in de standaardisatie. Deze basiseisen zijn omschreven als functionele prestaties, zodat er maximale vrijheid is om tot geschikte oplossingen te komen. Deze basiseisen kunnen worden gezien als een standaard voor de minimaal noodzakelijke kwaliteit voor goede en duurzame volkshuisvesting. Ook worden de maximum haalbare stichtingskosten omschreven. Uitgangspunt bij de budgetberekening is een sluitende exploitatie. Hoe dat wordt berekend, staat in de bijlage 'Berekening budgetten'. De derde stap in de standaardisatie is orde brengen in de eisen bovenop de basiseisen.

Het instapmodel van een concept dat past bij een PMC voldoet aan de basiseisen maar kent ook een prijs binnen het maximale budget.

DE INDELING VAN DE PRODUCT-MARKT-COMBINATIES

Om tot Product-Markt-Combinaties te komen, is gekozen voor een zo eenvoudig mogelijke indeling naar doelgroepen en gebouwtypes. In de aanloop naar deze Woonstandaard is gebleken dat meer complexe indelingen, al snel niet meer hanteerbaar zijn op sectorniveau. Verder uitdetaillering van de-PMC's kan zinvol zijn. Bijvoorbeeld bij het opzetten van beleid per corporatie of per wijk. Die differentiatie kan zijn plek krijgen in extra eisen bovenop die basiseisen.

Om doelgroepen op een simpele manier te definiëren, is er primair gekeken naar de grootte van het huishouden en naar de huur die deze groepen kunnen betalen. In de praktijk wordt er wel gewerkt met meer specifieke categorieën doelgroepen. Zo zijn er indelingen naar leeftijd (jongeren, senioren) naar positie op de woningmarkt (starters, statushouders) naar maatschappelijke status (hoger of lager opgeleiden), naar wooncultuur (traditionelen, avant-garde) en nog meer. Deze specifieke verzamelingen kunnen worden gebruikt als een toevoeging op de indeling die hier wordt geïntroduceerd. Verdere onderverdelingen, zijn bewust achterwege gelaten om om eenvoudiger tot afstemming van vraag en aanbod te komen.

De huurklassen sluiten aan op de indeling die door het Rijk wordt gehanteerd bij haar volkshuisvestingsregels. De indeling is als volgt:

* Goedkoop (€ 417);
* Betaalbaar (€ 597);
* Middelduur (€ 640);
* Duur (€ 710) en
* Vrije sector (> € 710).

Het woningtype is het tweede ordeningsprincipe. Daar kennen we er ook weer veel van, bijvoorbeeld aanleunwoning, gasthuis, groepswoning, HAT-woning, hofhuis, kangoeroewoning, noodwoning, semi-permanente woning, serviceflat, studentenflat, tandemwoning, verzorgingshuis, woon-werkwoning. Ook weer omwille van de eenvoud is hier gekozen voor vier globale basistypen:

* Grondgebonden woningen;
* Gestapelde woningen (appartementen);
* Flexibele woningen (woningen die tijdens de exploitatie eenvoudig van functie kunnen veranderen of die verplaatsbaar zijn);
* Onzelfstandig (dit zijn woningen waarbij gemeenschappelijke functies gedeeld worden, vaak in combinatie met zorg).

Wellicht kan in een volgende versie de woningtypen Flexibel en Onzelfstandig vervallen als de wens tot flexibiliteit of bijzondere zorg kan worden verwerkt als extra eis aan de types Grondgebonden en Gestapeld. De combinatie van doelgroepen en gebouwtypen resulteert in 20 verschillende PMC's. In deze eerste Woonstandaard is begonnen de 8 PMC's die in de praktijk van de corporaties het meeste voorkomen (1 tot en met 4 en 6 tot en met 9, de blauwe cellen in de tabel) uit te werken.

DE INDELING VAN DE EISEN

Per PMC is een minimale kwaliteit beschreven: de basiseisen. Meestal zijn dat de eisen uit de Bouwverordening. Daarbovenop kunnen extra eisen gesteld worden. Verder wordt het met de eisen mogelijk om te beoordelen of de aangeboden woningen of woningconcepten bij de vraag naar nieuwe woningen past. Daarom worden alleen functionele of prestatie-eisen beschreven. Besteksomschrijvingen zijn vermeden.
De eisen aan de woning (het product) zijn verder ingedeeld in categorieën die in de praktijk wel vaker gehanteerd worden: gebruikskwaliteit, milieu, gezondheid en comfort, technische en esthetische kwaliteit. Iedere categorie kent weer zijn eigen onderverdeling in functies, met bijbehorende eisen.
Bij nieuwbouw is ervoor gekozen ook eisen aan het proces te stellen. De categorieën daarvoor zijn: ontzorgen, bewonerscommunicatie en garantie. Ook is een maximum nieuwbouwbudget toegevoegd, zowel voor stichtings- als onderhoudskosten. Dit om grip te krijgen op de gewenste betaalbaarheid. Het budget betreft stichtingskosten, exclusief grond en projectbegeleiding corporatie en exclusief btw. De onderhoudskosten betreffen de eerste vijftien jaar van de exploitatie.

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)

	grondgebonden	gestapeld	flexibel	onzelfstandig
goedkoop €417	**PMC 1**	**PMC 6**	PMC 11	PMC 16
betaalbaar € 597	**PMC 2**	**PMC 7**	PMC 12	PMC 17
middelduur € 640	**PMC 3**	**PMC 8**	PMC 13	PMC 18
duur € 710	**PMC 4**	**PMC 9**	PMC 14	PMC 19
vrije sector >€710	PMC 5	PMC 10	PMC 15	PMC 20

GEBRUIK VAN DE WOONSTANDAARDS

De Woonstandaard is in eerste aanleg ontwikkeld voor de afstemming op sectorniveau. Die afstemming voor de nieuwbouw gebeurt door Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen in het programma De Bouwstroom. De deelnemers aan De Bouwstroom1 gebruiken de standaard om hun vraag naar nieuwe woningen af te stemmen op het aanbod van woningconcepten, vooral voor de kortere termijn (3 jaar) maar ook de langere. Met de Woonstandaards wordt zowel de vraag als het aanbod in beeld gebracht. Door beide te vergelijken, is te zien wat er moet gebeuren om tot een constante en voldoende grote woningbouwproductie van goede en betaalbare woningen te komen.
De Woonstandaard kan op meerdere tafels worden gebruikt tot een betere afstemming te komen; bij het overleg over het beleid per regio, per gemeente, per corporatie én bij de inkoop per project of bouwstroom. Ook conceptaanbieders kunnen het gebruiken bij het ontwikkelen van hun aanbod.

GEBRUIK PER REGIO, PER GEMEENTE

Het laten aansluiten van het aanbod op de vraag naar woningen begint in het overleg per regio en per gemeente. Tussen gemeenten en corporaties wordt het resultaat vastgelegd in de prestatieafspraken. Via diverse tussenschakels leidt het uiteindelijk tot afspraken tussen bouwers en industrie. Het voordeel van het gebruik van een standaard is dat de afspraken vanaf regionaal tot op operationeel niveau, op elkaar gaan aansluiten (hieronder schematisch weergegeven). Daardoor kan de sturing op de gewenste resultaten sterker worden.

AFSTEMMEN VRAAG EN AANBOD IN ÉÉN DOORLOPEND TRANSACTIEPROCES

Maken van prestatieafspraken	*Bepalen strategisch voorraadbeleid*	*Asset management per wijk*	*Project of bouw-stroom inkopen*	*Projecten uitvoeren, verhuren en beheren*

GEBRUIK PER CORPORATIE

Corporaties kunnen de basiseisen gebruiken als onderlegger voor het eigen kwaliteits- en voorraadbeleid. Bovenop de basiseisen kan men eigen, extra eisen toevoegen. Bijvoorbeeld als gevolg van de gemaakte prestatieafspraken. Worden er hogere dan de basiseisen gesteld, dan is het belangrijk dat ook wordt aangeven hoeveel extra budget daarvoor is. Zo ontstaat een bedrijfseigen woonstandaard die kan dienen als basis voor de uitwerking van beleid per wijk en bij de inkoop van projecten.

GEBRUIK BIJ DE INKOOP PER PROJECT OF PER BOUWSTROOM

De inkoop per project (of meerdere projecten gebundeld tot een bouwstroom) begint bij de keuze van de gewenste PMC. De uitvraag per project kan al een heel eind worden opgesteld als men gebruikt maakt van de eisen in de Woonstandaard aangevuld met de specifieke toevoegingen van de corporatie. In de initiatieffase kunnen daarop nog extra eisen worden toegevoegd, bijvoorbeeld door de locatie en/of de omgeving. Zo kan men eenvoudig tot de uitvraag per project komen. Figuur 1 laat die drie niveaus in de eisen zien.

GEBRUIK DOOR CONCEPTAANBIEDERS BIJ HET ONTWIKKELEN VAN HUN AANBOD

De drie niveaus in de vraag, zien we ook terug in het aanbod. Binnen De Bouwstroom wordt van hen per PMC een basisuitvoering van hun concept met bijhorende prijs gevraagd. Dat instapmodel van ieder concept kan eenvoudig vergeleken worden met de basiseisen per PMC. Daarbovenop kunnen opties aangeboden worden. De extra eisen die in de Woonstandaard worden omschreven kunnen reden zijn om nieuwe opties te ontwikkelen. Met specifieke selling points, kunnen aanbieders zich nog meer van andere onderscheiden. Vragers kunnen die informatie gebruiken om uiteindelijk, per project, de keuze te maken voor een specifiek concept vanwege de bijzondere mix van prestaties. Figuur 2 geeft een beeld van hoe de Woonstandaard het aanbod kan stimuleren.

DRIE NIVEAUS IN DE VRAAG

EXTRA EISEN PER PROJECT MET EXTRA PROJECTBUDGET	Werkelijke uitvraag, afgestemd met omgeving.
EXTRA EISEN PER CORPORATIE MET EXTRA BELEIDSBUDGET	Kwaliteitsbeleid per corporatie (basistool voorraadbeleid). Inzicht op veelgevraagde meerwaarde binnen De Bouwstroom
BASISEISEN VAN ALLE CORPORATIES & BUDGET VOOR GEZONDE BUSINESSCASE	Basis volkshuisvesting, afgestemd met alle corporaties binnen De Bouwstroom, met Aedes en Woonbond.

figuur 1

DRIE NIVEAUS IN HET AANBOD

SPECIFIEKE SELLING POINTS	Concept onderscheidt zich van concurrent: selling points
OPTIE PAKETTEN	Concept kent opties/meerwaarde die aansluit op extra eisen corporaties: opties
INSTAPMODEL	Concept voldoet tenminste aan basiseisen: instapmodel

figuur 2

INKOOPPROCES CONCEPTUEEL BOUWEN

Vragers die gewend zijn traditioneel te ontwikkelen en conceptueel willen gaan werken, vragen zich af hoe ze grip kunnen krijgen en houden op het gewenste resultaat. Hiernaast vind je aanwijzingen hoe je regie kunt voeren tijdens het inkoopproces. Op de site van Netwerk Conceptueel Bouwen (www.conceptueelbouwen.nl) zijn er diverse tools voor beschikbaar.

INITIATIEFASE

Hier start het transactieproces.
Je bepaalt de opgave: je kiest je PMC, en de gewenste extra's bovenop de basiseisen en je budget.

CONTACTFASE

Je completeert je uitvraag met extra eisen voor het project. Je verkent de markt om te zien of je vraag haalbaar is. Daarna kan je uitvraag naar de conceptaanbieder(s). Uit hun voorstellen kies je het optimale.

CONTRACTFASE

Heb je een aanbieding gekozen dan is er altijd nog overleg nodig om de oplossing helemaal op jouw wensen toe te snijden en vast te leggen in een koopcontract. Daarin staat ook hoe de prestaties worden aangetoond.

CONTROLEFASE

Dan is het wachten tot de woning opgeleverd wordt. Heeft de aanbieder laten zien dat alle prestaties zijn zoals afgesproken dan kan de woning in gebruik worden genomen.

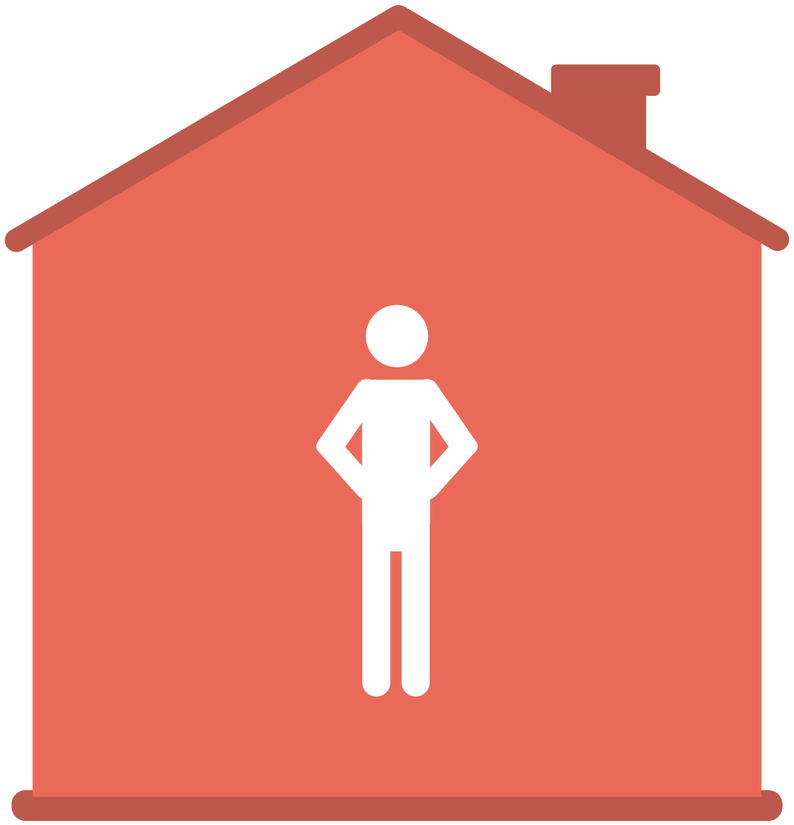
EVALUATIE/ GEBRUISKSFASE

En dan wil je natuurlijk weten of de bewoner tevreden is. En ook na oplevering wil je de prestaties blijven volgen. Door met bewoners en aanbieders te evalueren leer je steeds beter conceptueel te werken.

PMC 1

GOEDKOPE GRONDGEBONDEN WONINGEN VOOR EENPERSOONSHUISHOUDEN

In PMC 1 worden grondgebonden woningen aangeboden voor eenpersoonshuishoudens met een maximum huur van € 417. De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.



BUDGET

Het maximum budget per woning is € 70.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in twee blokken van 10 woningen. De prijs is het gemiddelde van de 20 woningen en dus niet de prijs van een tussenwoning.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
* Keuken
* Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
* Slaapkamer
* Badkamer
* Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

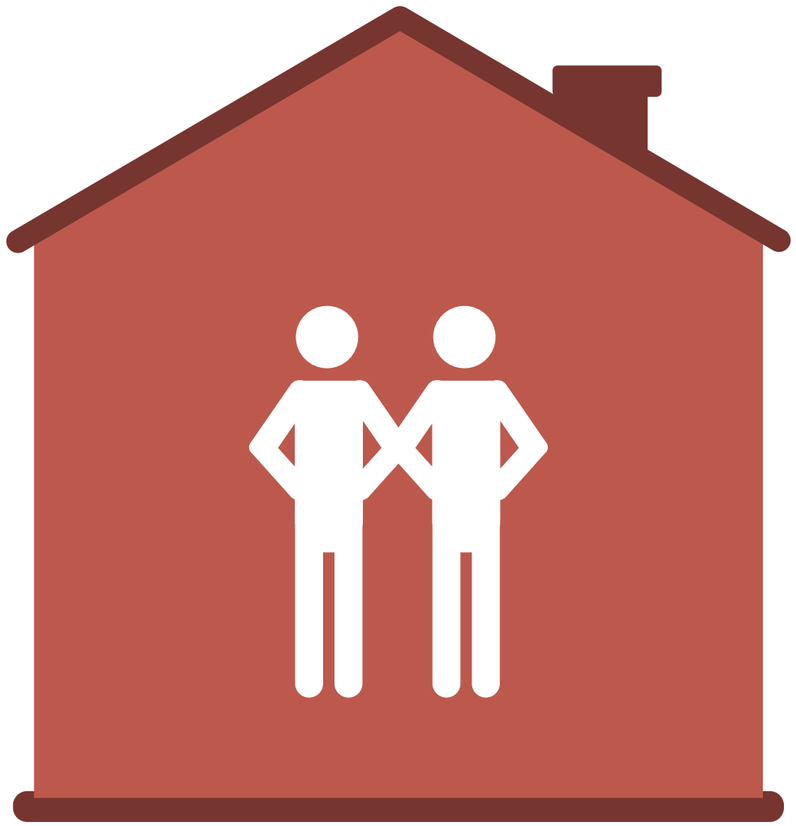
* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking
* Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)

Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 2

BETAALBARE GRONDGEBONDEN WONINGEN VOOR EEN- OF TWEEPERSOONSHUISHOUDEN

In PMC 2 worden grondgebonden woningen aangebonden voor één- of tweepersoonshuishouden met een maximum huur van € 597. De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.



BUDGET

Het maximum budget per woning is € 90.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in twee blokken van10 woningen. De prijs is het gemiddelde van de 20 woningen en dus niet de prijs van een tussenwoning.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
* Keuken
* Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
* Slaapkamer
* Badkamer
* Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

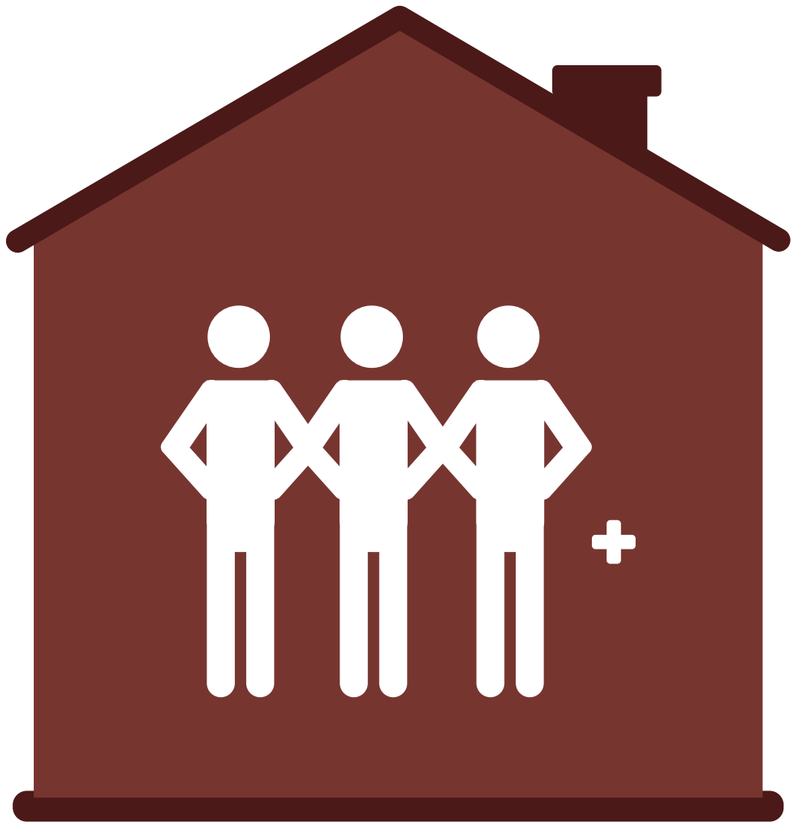
De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond

Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 3 MIDDELDURE GRONDGEBONDEN WONINGEN VOOR GEZINNEN

**In PMC 3 worden grondgebonden woningen aangebonden voor gezinnen met een maximum huur van € 640.
De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.**



BUDGET

Het maximum budget per woning is € 95.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in twee blokken van 10 woningen. De prijs is het gemiddelde van de 20 woningen en dus niet de prijs van een tussenwoning.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek gezin
* Keuken
* Eettafel gezin
* Hoofdslaapkamer
* Slaapkamer (2x)
* Badkamer
* Toilet (2x)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

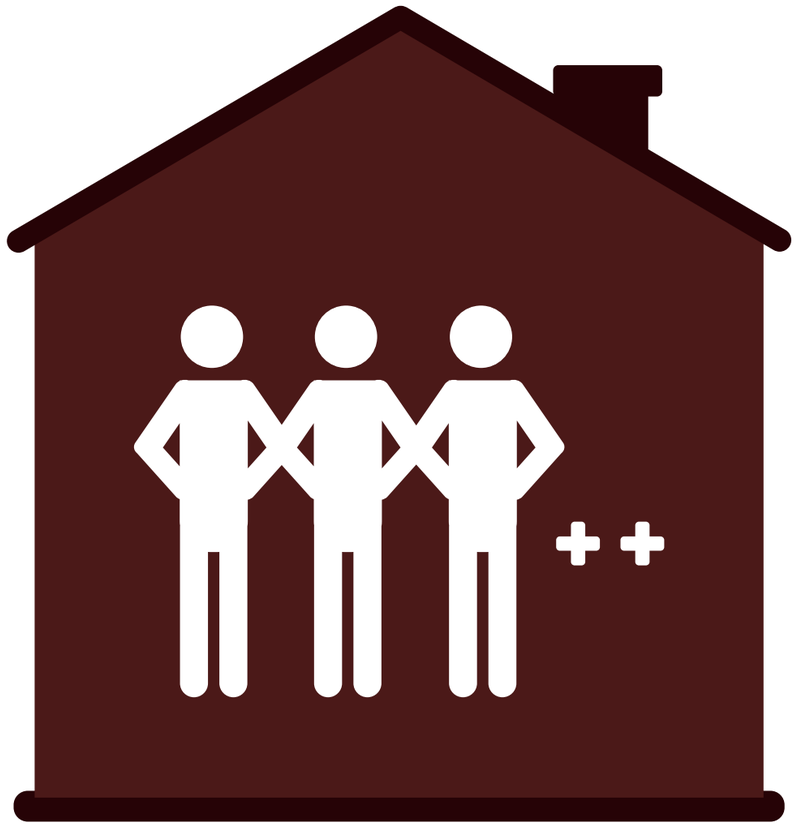
* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking
* Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)
* Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 4 DURE GRONDGEBONDEN WONINGEN VOOR GEZINNEN



BUDGET

Het maximum budget per woning is € 110.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in twee blokken van 10 woningen. De prijs is het gemiddelde van de 20 woningen en dus niet de prijs van een tussenwoning.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

**In PMC 4 worden grondgebonden woningen aangebonden voor gezinnen met een maximum huur van € 710.
De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.**

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek voor één- of
* tweepersoonshuishouden
* Keuken
* Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
* Slaapkamer
* Badkamer
* Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

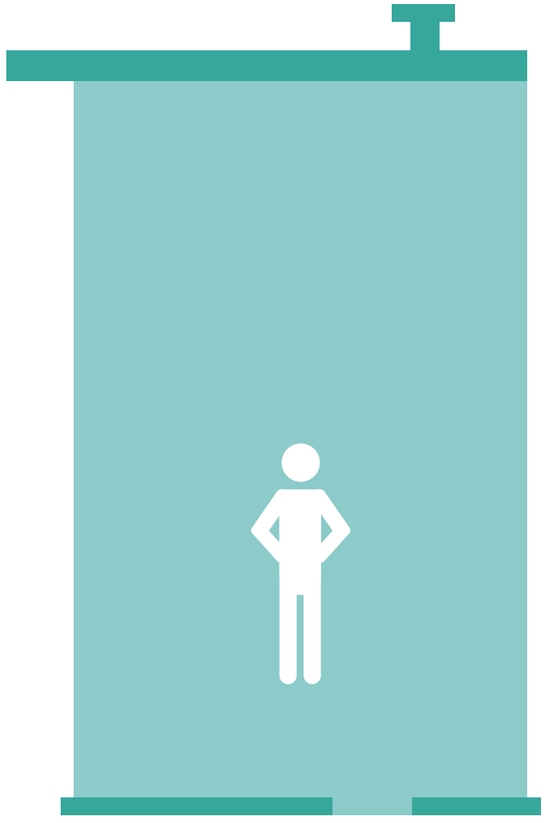
De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)
* Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 6

GOEDKOPE GESTAPELDE WONINGEN VOOR EENPERSOONSHUISHOUDEN

In PMC 6 worden gestapelde woningen aangeboden voor eenpersoonshuishouden met een maximum huur van € 417. De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.



BUDGET

Het maximum budget per woning is € 70.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 appartementen in 3 bouwlagen.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek één- of tweepersoonshuishouden
* Keuken
* Eettafel één- of tweepersoonshuishouden
* Slaapkamer
* Badkamer
* Toilet
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

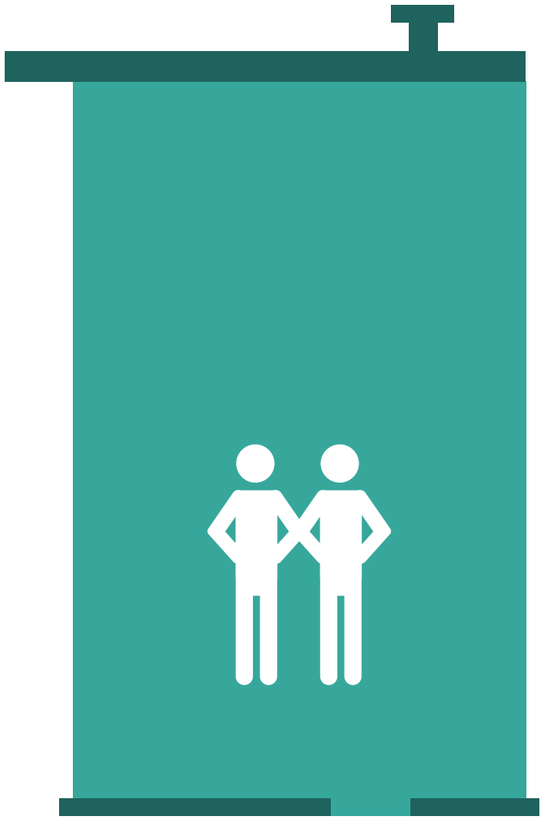
De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)
* Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten

Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 7 BETAALBARE GESTAPELDE WONINGEN VOOR EEN- OF TWEEPERSOONSHUISHOUDEN

**In PMC 7 worden gestapelde woningen aangebonden voor één- of tweepersoons-huishouden met een maximum huur van € 597.
De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.**



BUDGET

Het maximum budget per woning is € 90.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 appartementen in 3 bouwlagen.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek voor één- of
* tweepersoonshuishouden
* Keuken
* Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
* Slaapkamer
* Badkamer
* Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)
* Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten

Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 8 MIDDELDURE GESTAPELDE WONINGEN GEZINNEN

**In PMC 8 worden gestapelde woningen aangebonden voor gezinnen met een maximum huur van € 640.
De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.**

BUDGET

Het maximum budget per woning is € 95.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 appartementen in 3 bouwlagen.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek gezin
* Keuken
* Eettafel gezin
* Hoofdslaapkamer
* Slaapkamer (2x)
* Badkamer
* Toilet (2x)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)
* Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten

Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

PMC 9 DURE GESTAPELDE WONINGEN GEZINNEN

BUDGET

Het maximum budget per woning is € 110.000,- (exclusief btw en grond). Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 appartementen in 3 bouwlagen.

PROCESKWALITEIT

De conceptaanbieder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de woningen, inclusief het regelen van de vergunningen. In de basis hebben bewoners geen keuzemogelijkheden en de bewonerscommunicatie wordt door de opdrachtgever gedaan. De conceptaanbieder dient inzicht te geven in de onderhoudsbehoefte en -kosten van de woningen en de garanties die worden afgegeven.

In PMC 9 worden gestapelde woningen aangebonden voor gezinnen met een maximum huur van € 710. De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.

GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

* Zithoek gezin
* Keuken
* Eettafel gezin
* Hoofdslaapkamer
* Slaapkamer (2x)
* Badkamer
* Toilet (2x)
* Wasmachine

GEZOND & COMFORTABEL

De woningen zijn comfortabel en voldoen daarom aan de volgende eisen:

* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10°C buiten: verblijfsruimten 20°C; badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C.
* Zomer: Maximaal Klasse 4 indicatieve berekening via NEN7120.

MILIEU

* **De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het bouwbesluit 2020 en zijn daarmee BENG.**

TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking Wanden behangklaar
* Plafond afgewerkt
* Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
* Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
* Ventilatiesysteem klaar voor gebruik
* Verwarmingssysteem klaar voor gebruik
* Waterinstallatie klaar voor gebruik
* Toilet en badkamer klaar voor gebruik
* Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
* Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai)
* Berging
* 10m heipalen
* Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)
* Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten

Er is variatie in het gevelbeeld en in de stedenbouwkundige opzet mogelijk.

OVERZICHT VAN BASISEISEN PER PMC

PMC	PMC 1	PMC 2	PMC 3	PMC 4	PMC 6	PMC 7	PMC 8	PMC 9
Huurniveau	Goedkoop (€417)	Betaalbaar (€597)	Middelduur (€640)	Duur (€710)	Goedkoop (€417)	Betaalbaar (€597)	Middelduur (€640)	Duur (€710)
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteiten								
Gebruikskwaliteit								
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	* Zithoek één- of tweepersoons-huishouden * Keuken * Eettafel één- of tweepersoons-huishouden Slaapkamer * Badkamer * Toilet (kan in combi met bad-kamer) * Wasmachine	* Zithoek één- of tweepersoons-huishouden Keuken * Eettafel één- of tweepersoons-huishouden * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer * Badkamer * Toilet * Wasmachine	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine	* Zithoek één- of tweepersoons-huishouden * Keuken * Eettafel één- of tweepersoons-huishouden * Slaapkamer * Badkamer * Toilet * Wasmachine	* Zithoek één- of tweepersoons-huishouden Keuken * Eettafel één- of tweepersoons-huishouden * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer * Badkamer * Toilet * Wasmachine	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine
Milieu								
Energie	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG
Gezondheid en comfort								
Comfort	* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.	* Winter: richtwaarden ISSO 51: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.	* Winter: richtwaarden ISSO 51: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120	* Winter: richtwaarden ISSO 51: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.	* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.	* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.	* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.	* Winter: richtwaarden ISSO 53: Minimaal bij -10 °C buiten: Verblijfsruimten 20°C; Badkamer 22°C; toilet en verkeersruimten 15°C. * Zomer: Maximaal Klasse 4 indica-tieve berekening via NEN7120.
Technische en esthetische kwaliteit								
Basis	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020	Bouwbesluit 2020
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en steden-bouwkundige opzet
Uitrusting	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!WOORD MIST	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!WOORD MIST	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!WOORD MIST	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem klaar voor gebruik Verwarmingssysteem klaar voor gebruik * Waterinstallatie klaar voor gebruik Toilet en badkamer klaar voor gebruik * Woning voorzien van een stan-daard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (gas (indien nodig), water, elektra, riool en cai) Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!WOORD MIST
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten								
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoor-delijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever
Garantie (periode 15 jaar)	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties	Inzicht in garanties
Budget								
Basisprijs met projectgrootte	20 woningen, 2 blokken van 10	20 woningen, 2 blokken van 10	20 woningen, 2 blokken van 10	20 woningen, 2 blokken van 10	20 appartementen in 3 bouwlagen	20 appartementen in 3 bouwlagen	20 appartementen in 3 bouwlagen	20 appartementen in 3 bouwlagen
Max budget (excl. BTW en grond en proceskosten opdrachtgever)	€ 70.000,00	€ 90.000,00	€ 95.000,00	€ 110.000,00	€ 70.000,00	€ 90.000,00	€ 95.000,00	€ 110.000,00
Max budget onderhoud per jaar ex BTW (in eerste 15 jaar)	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

UITWERKING PROCESKWALITEIT

De proceskwaliteit per PMC verschilt niet echt per PMC. Daarom staat die daar wat globaal omschreven. Hier wordt die verder uitgewerkt, met name op de verdeling van taken en verantwoordelijkheden en de verdeling van risico's en kosten.

PROJECTBEGELEIDING	OPDRACHTGEVER	CONCEPTAANBIEDER
proces-/projectmanagement	x	x
programma van Eisen	x	
architect		x
toezicht		x
constructeur		x
adviseur bouwfysica		x
grondmechanisch onderzoek en - advies	onderzoek	advies
flora- e fauna	onderzoek	advies
adviseur installaties		x
opmeting van het terrein		x
bouwkostendeskundige		x
overige honoraria t.b.v. bouw		x
aansluitkosten riolering		x
aansluitkosten water, elektriciteit		x
leges bouwaanvraag	betalen	vragen
precario		x
CAR		x
WA		x
afkoop van loon- en prijsstijgingen		x
verrekening van loon- en prijsstijgingen		x
afkoop van overige risico's		x
risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse		x
kunst		x
ontwikkelaarskosten		
bemiddeling, coördinatie enz.	x	
algemene kosten ontwikkeling	x	
promotiekosten (project)	x	
verkooprisico		
verhuur- verkoopkosten	x	
projectbrochure	x	
makelaarskosten	NVT	
notariskosten	x	
splitsingsakte enz.	NVT	

VEEL VOORKOMENDE EXTRA EISEN

Corporaties en anderen kunnen bovenop de basiseisen extra eisen stellen, bijvoorbeeld om ze beter te laten aansluiten op specifieke doelgroepen of op afspraken die ze maken met gemeenten of bewoners. Die extra eisen zijn binnen De Bouwstroom Zuid onder corporaties verzameld en geordend. Hieronder het resultaat daarvan. Deze verzameling is kwalitatief en geeft een beeld van de variatie in de extra's die in 2018 werden verlangd. Het overzicht geeft nog geen beeld van de mate waarin de extra eisen worden verlangd. Daarvoor is het aantal corporaties waarvan gegevens zijn ontvangen, nog te klein.

EXTRA MILIEUEISEN

Nom, EPV mogelijk	Nul-op-de-meter woning als die voldoet aan de eisen van de Energie-Prestatie-Vergoeding (EPV). EPC 0. Bij PMC 2 warmtevraag verwarming 30 kWh_th/m2, warmtevraag warm tapwater: min. 1883 kWh_th. Bij PMC3: EPV van toepassing. Warmtevraag verwarming 30 kWh_th/m2, Warmtevraag warm tapwater: min. 1883 kWh_th. (boilervat tapwater 200L). E- aansluiting woning max 3x25 Amp.
Hergebruik materialen, herwinbaar	Zoveel als mogelijk Cradle to cradle. Circulair bouwen.
GPR-score	8. Gemiddeld minimaal 8.
Duurzaam watergebruik of wateropvang	Ja. Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). Toepassen van infiltratievoorziening.
Biobased materialen	Nee.
Anders	Mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen vanuit eisen flora en fauna wetgeving. Groene gevels, nestkastjes, groen voor steen. Hout: FSC keurmerk.

EXTRA GEBRUIKSKWALITEIT

Variatie in vraag woninggrootte (GO in m2)	PMC2: 55-95, PMC3: 75-105, PMC4: 95-110, PMC6: 55-75, PMC7: 70-80, PMC 8: 75-95.
Aantal slaapkamers	Kan 1 extra, bovenop de hoofdslaapkamer volstaan bij PMC8 en PMC9?
Meerdere toiletten	PMC 8 en 9: waarom 2 x een toilet? 1 los toilet niet voldoende?
Buitenruimte	Vanaf PMC 7 een buitenruimte met matje eettafel 1- of 2-persoonshuishouden.
Buitenberging	PMC 2-5: 6m2 met dubbele WCD, in woning minimaal 2m2 vrije bergruimte.
Berging	PMC 7-9: minimaal 2 m2 in de woning. Als stalling voor scootmobiel te gebruiken. Van buitenaf te bereiken. Voldoende ruim voor NOM installatie.
Lift	Woonkeur basis, brancardlift. Liftcabine wordt voorzien van leuning, opklapzitje en spiegel op achterwand. Lift boven twee verdiepingen.
Geschikt voor ouderen	Woonkeur basis. Minimale deurbreedte voor rolstoel in gehele woning. Geen mobiliteit beperkende dorpels. (rolstoeldrempel badkamer/ toilet). Volledige woonprogramma op begane grond. Zorggeschikt (draaicirkels). Drempelloosw.
Levensloopbestendig	Woonkeur basis. Voor PMC 2, 7,8 en 9. Wanden rondom badkamer + toilet voldoende stevig maken zodat in de toekomst WMO voorzieningen gemonteerd kunnen worden.
Veiligheid	SKG3 voor toegangverschaffende deuren, buitenverlichting voorbereid. PKVW/Woonkeur. PKVW aangaande H&S en verlichting aan de woning.
Ruimte voor wasmachine en/of droger	Beide. In inpandige berging of zolder van de woning. Bij levensloopbestendig: in badkamer of in bergruimte op begane grond van de woning.
Aanpasbare indeling	Bij PMC 2. Optioneel. Met losse inpandige berging. Bij PMC 2 beukmaat > 5,1 m1. Bij PMC 2, levensloopbestendig beukmaat 6,5 m1 en bij PMC 3 beukmaat > 5,4 m1. Afhankelijk van de behoefte / huishoudgrootte, woning kunnen vergroten/verkleinen.
Anders	Bij PMC 2 tot 5: buitenkraan met afvoerput, optie tot dakraam. 2e toilet op verdieping (mag in badkamer). Aansluiting vaatwasser in keuken.

EXTRA EISEN BIJ GEZOND EN COMFORTABEL

Geluidoverlast	Installatiegeluid binnen de woning max. 30 dB(A). Installatiegeluid buiten de woning (buitenunit warmtepompen etc.) max. 30 dB(A) op 5 meter afstand van de buitenopstelling van het apparaat. Ga hierbij uit van afscherming met absorptie. Trilling demping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn.
Vocht- CO2 in de woning	Ventilatievoud 1,5X boven norm Bouwbesluit. Max. % voor vochtgehalte in woning bij oplevering vastleggen.
Gebruiksgemak installaties	Zo min mogelijk installaties, zo gebruiksvriendelijk mogelijk (KISS). Handig in gebruik. Ventilatie bedienmogelijkheid in woonkamer/ keuken en badkamer. begrijpelijk voor huurders.
Koeling	Voorkeur indiv. bodemwarmtepomp (vrije koeling).
Anders	Ramen op verdieping van binnenuit wasbaar en door bewoner zelf te openen. Badkamer: 24 graden! Installaties zoals WP, WTW vent.box in separate kast.

EXTRA TECHNISCHE OF ESTHETISCHE EISEN

Verplaatsbare woning	Demontabel en verplaatsbaar als optie.
Anders	Keuken: 4 onder en 4 bovenkasten en plaats voor door de bewoner te plaatsen kookvoorziening met daar boven door bij keuken te plaatsen recirculatieafzuigkap. Zij alle onderdelen relevant (10 m heipalen, hebben in Limburg meestal niet nodig)? Hoogte tegelwerk van de natte ruimtes? Parkeren al dan niet op eigen terrein? NEN 1010 is niet voldoende. Blad 51 NPR 5310 - normaal, van toepassing verklaren. T egelwerk: 10 jaar nalevergarantie. Regeling vloerverwarming per ruimte . Wanden rondom keuken en natte cellen gehydrofobeerd. Geen gipsplaten. Indien van toepassing: veiligheidsbeglazing conform NEN 356. Cilinder SKG*** met kerntrekbeveiliging >1500kg 5min. Wens: mortelschroefpalen ipv heipalen.

EXTRA PROCESEISEN

Keuzevrijheid bewoners	Kleur keuken/tegelwerk. Keuzes beperken tot bv. 3 vloertegels en 3 wandtegels en/of accenttegels. Alleen bij PMC 4 en 9. Afwerking binnen en (indien mogelijk) gevelbeeld bij grond gebonden woningen.
Snelheid	Ja. Optioneel. Wat wordt bedoeld met snelheid?
Beperken overlast	Ja. Afstemming met b.v. gemeente indien er sprake is van aanleg infrawerkzaamheden rondom / nabij woningen.
Totaalgarantie	EPV 25 jaar garantie. EPV aantoonbaar minimaal 10 jaar gegarandeerd, rekening houdend met degeneratie. EPV monitoring (voorkeur BeNext).
Onderhoud	Inzicht in MJOP en jaarkosten.
Anders	Begeleiding huurders over duurzame installatie en monitoring. Heldere taakverdeling opstellen. Wil zelf kostendeskundige inzetten ivm eisen binnen ons inkoop-/ aanbestedingsbeleid. Aandachtspunt: bewaken kwaliteit tijdens uitvoeringsfase.

EXTRA BUDGET PER WONING VOOR EXTRA EISEN

NOM	Het maximum budget neemt voor PMC 1 dan toe met € 8.000,- (exclusief btw). Voor PMC 2 met € 10.000,- (exclusief btw). Voor PMC 3 met € 12.000,- (exclusief btw). Voor PMC 4 € 14.000,- (exclusief btw). Voor PMC 6 met € 8.000,- (exclusief btw). Voor PMC 7 met € 10.000,- (exclusief btw). Voor PMC 8 met € 12.000,- (exclusief btw). Voor PMC 9 met € 14.000,- (exclusief btw).
Diverse	Van 0 tot 25.000 euro. Meerkosten inzichtelijk. Ook als kleinere woonblokken noodzakelijk/ wenselijk zijn.

BIJLAGE

berekening van budgetten

De gewenste woonlasten zijn het startpunt van de berekening van de maximale stichtingskosten. Bijkomend uitgangspunt is een sluitende begroting voor de corporaties, dus zonder investeringsverlies (ook wel onrendabele top genoemd). Bij de berekening wordt uitgegaan van de ontwikkeling van de marktwaarde en rekenwaarden die door het Rijk worden aanbevolen.

Op de zo berekende maximale investering worden nog een aantal zaken in mindering gebracht om tot het budget te komen dat bij de basiseisen is opgenomen: de btw, kosten grond en de interne kosten van de opdrachtgever. De taakverdeling tussen opdrachtgever en conceptaanbieder is in de proceseisen vastgelegd. Alle andere kosten zijn verwerkt in de prijs van de aanbieder.

Het budget geldt voor een woning die voldoet aan de basiseisen. Als een corporatie hier extra eisen bovenop stelt, dan is aanvulling van het budget nodig. Iedere corporatie kan met de eigen rekenregels zelf de budgetruimte bepalen.

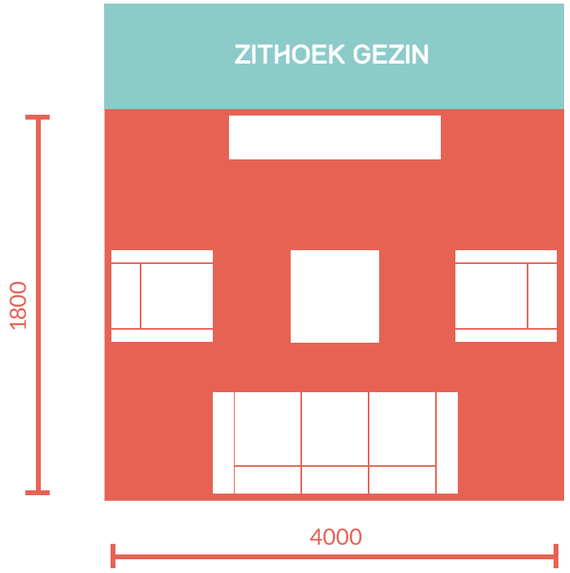
Ook de onderhoudskosten bepalen het resultaat in de exploitatie. Sommigen wensen extra kwaliteit om zo onderhoudskosten te verlagen. Zij pleiten voor het werken met TCO (Total Cost of Ownership). Zeker als langjarige prestatiegarantie wordt verlangd, wordt dat almaar belangrijker. In deze versie 1.0 hebben we hier nog van afgezien omdat de consequenties daarvan nog niet worden overzien.

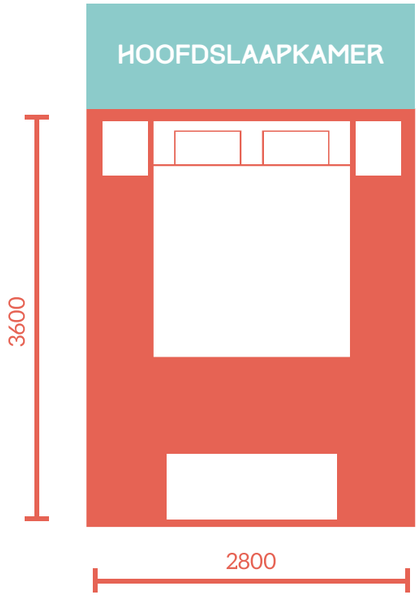
ONDERHOUD	WT49	WT50
basis hout	€ 475	€ 505
basis kunststof	€ 403	€ 336
CV	€ 178	€ 178
WTW	€ 151	€ 151
18 st zonnepanelen	€ 397	
5 st zonnepanelen		€ 152
lift tot 6 stopplaatsen		€ 218

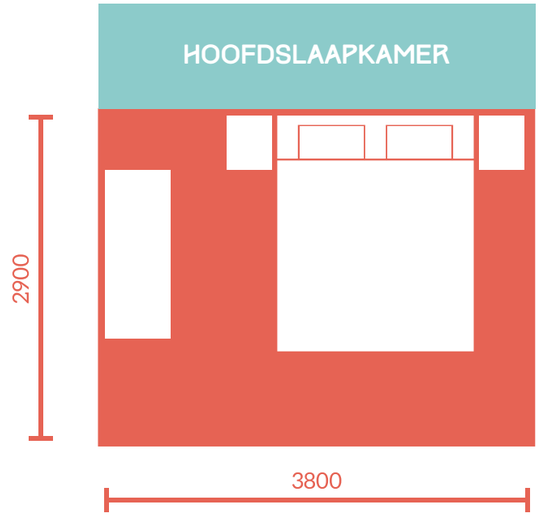
TYPE	HUUR	GO	LEEGWAARDE / WOZ	LEEGWAARDE /M2	MARKTHUUR	VEX-TYPE	VEX-FACTOR	VEX-ONDERHOUD	OZB (%)	DISCONTOVOET	IS MAX IRR 4,80%	INVESTERINGS VERLIES	IS MAX ZONDER INV VERLIES	BTW21%	GROND EX BTW	INTERNE PROCES KOSTEN	STIKO EX. EX.	STIKO AFGEROND
PMC 1	€ 417,34	80	€ 168.000	€ 2.100	€ 725,00	WT49	1	€ 1.129,00	0,1726%	6,95%	€ 130.250	€ 19.612	€ 110.638	€ 91.436	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 70.436,24	70
PMC 2	€ 597,30	80	€ 168.000	€ 2.100	€ 725,00	WT49	1	€ 1.129,00	0,1726%	6,95%	€ 152.000	€ 22.790	€ 129.210	€ 106.785	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 85.785,17	90
PMC 3	€ 640,14	90	€ 180.000	€ 2.000	€ 775,00	WT49	1,25	€ 1.229,75	0,1726%	6,70%	€ 163.750	€ 21.075	€ 142.675	€ 117.914	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 96.913,60	95
PMC 4	€ 710,68	90	€ 180.000	€ 2.000	€ 775,00	WT49	1,25	€ 1.229,75	0,1726%	6,70%	€ 172.000	€ 23.805	€ 148.195	€ 122.475	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 101.474,92	110
PMC 5	€ 825,00	110	€ 214.500	€ 1.950	€ 825,00	WT49	1,25	€ 1.229,75	0,1726%	6,70%	€ 203.000	€ 28.029	€ 174.971	€ 144.604	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 123.604,05	
PMC 6	€ 417,34	50	€ 120.000	€ 2.400	€ 597,30	WT50	0,75	€ 951,00	0,1726%	7,51%	€ 105.500	€ 26.084	€ 79.416	€ 65.633	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 44.632,69	70
PMC 7	€ 597,30	70	€ 154.000	€ 2.200	€ 710,68	WT50	1	€ 1.035,00	0,1726%	7,16%	€ 144.500	€ 23.434	€ 121.066	€ 100.055	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 79.054,50	90
PMC 8	€ 640,14	70	€ 154.000	€ 2.200	€ 710,68	WT50	1	€ 1.035,00	0,1726%	7,16%	€ 149.250	€ 24.093	€ 125.157	€ 103.436	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 82.435,62	95
PMC 9	€ 710,68	80	€ 168.000	€ 2.100	€ 750,00	WT50	1	€ 1.035,00	0,1726%	7,01%	€ 166.500	€ 25.904	€ 140.596	€ 116.195	€ 17.000,00	€ 4.000,00	€ 95.195,08	110

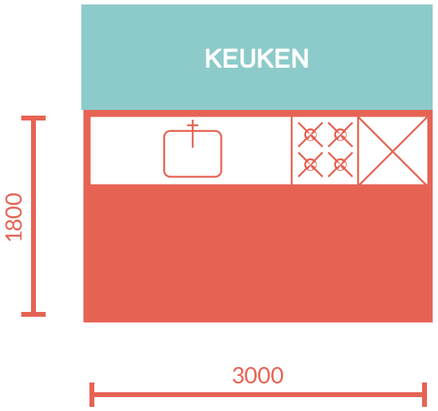
BIJLAGE

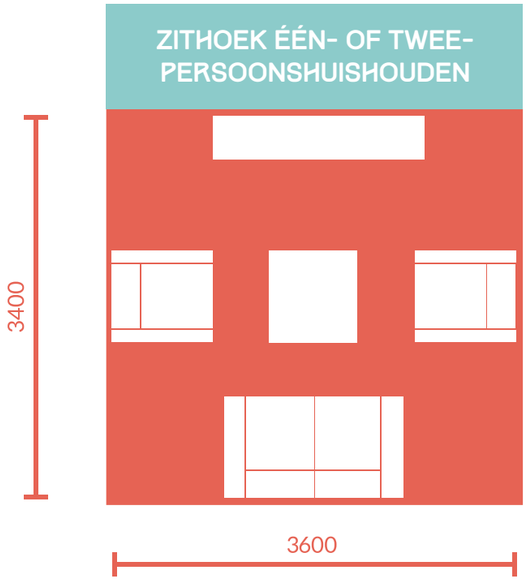
matjes met woonfuncties

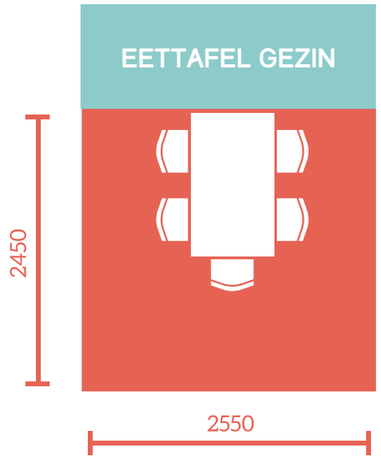


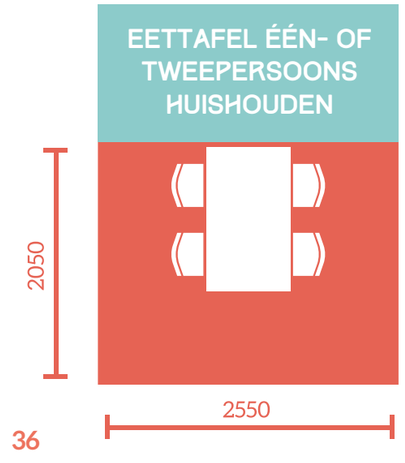


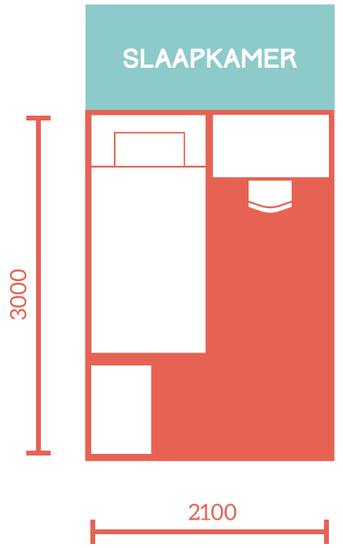


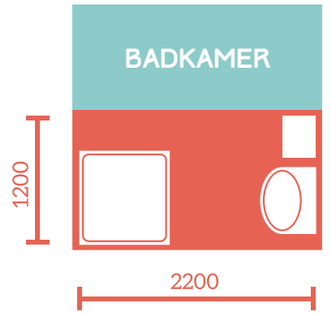


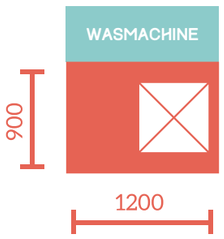


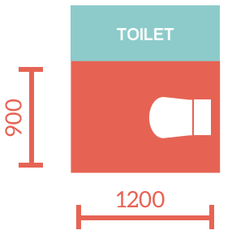












Iedere PMC omschrijft de minimaal gewenste gebruikskwaliteit met de soort functies die in de woning vervuld moeten kunnen worden. Voor de uitwerking van de woonfuncties kan er gebruikt gemaakt worden van bijgaande matjesDeze zijn ontleend aan een onderzoek van Sputnik Architecten.

Voor meer informatie zie Goed wonen in een betaalbare woning. Bij het toepassen van de matjes bij het ontwerpen van een woningplattegrond, is het toegestaan dat er overlap is in de verkeersruimten (als er tussen de matjes geen scheidingswand staat).