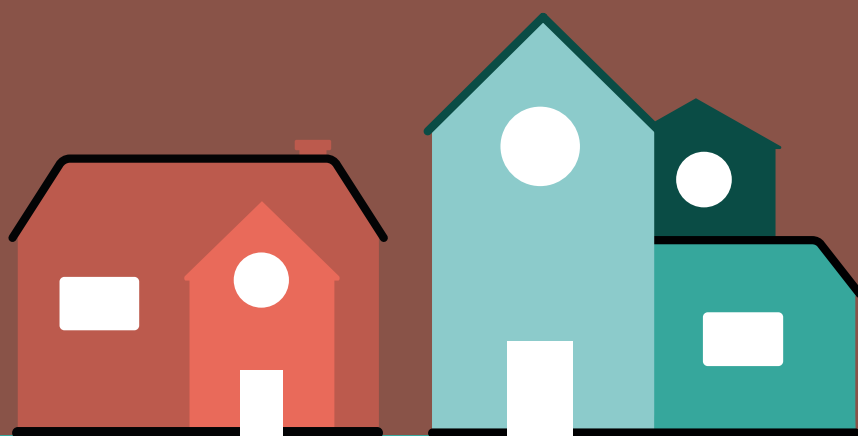


DE WOONSTANDAARD

Basis prestatie-eisen en veelgevraagde
aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie



*Handleiding voor ordening
vraag en aanbod*

.....

DE WOONSTANDAARD

HANDLEIDING VERSIE 2.0

4	Waarom de woonstandaard?
12	De woonstandaard en de conceptenboulevard
14	PMC 1 Grondgebonden woningen voor eenpersoonshuishoudens tot kwaliteitskortingsgrens
16	PMC 2 Grondgebonden woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens tot de eerste aftoppingsgrens
18	PMC 3 Grondgebonden woningen voor gezinnen tot de tweede aftoppingsgrens
20	PMC 4 Grondgebonden woningen voor gezinnen tot de liberalisatiegrens
22	PMC 5 Grondgebonden woningen voor gezinnen in de vrije sector (niet-DAEB)
24	PMC 6 Gestapelde woningen voor eenpersoonshuishouden tot de kwaliteitskortingsgrens
26	PMC 7 Gestapelde woningen voor één- of tweepersoonshuishouden tot de eerste aftoppingsgrens
28	PMC 8 Gestapelde woningen voor gezinnen tot de tweede aftoppingsgrens
30	PMC 9 Gestapelde woningen voor gezinnen tot de liberalisatiegrens
32	PMC 10 Gestapelde woningen voor gezinnen in de vrije sector (niet-DAEB)
34	PMC 11 Tijdelijke woningen voor eenpersoonshuishoudens tot de kwaliteitskortingsgrens
36	PMC 12 Tijdelijke woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens tot de eerste aftoppingsgrens
38	PMC 13 Tijdelijke woningen voor gezinnen tot de tweede aftoppingsgrens
40	PMC 14 Tijdelijke woningen voor gezinnen tot de liberalisatiegrens
42	Overzicht basiseisen per PMC
46	Uitwerking proceskwaliteit

49	Bijlage Veel voorkomende aanvullende eisen
56	Bijlage Het financieel kader
58	Bijlage Matjes met woonfuncties

WAAROM DE WOONSTANDAARD?

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van Product-Markt-Combinaties (PMC's). De Woonstandaard is een hulpmiddel om vraag en aanbod in de woningbouw beter op elkaar af te stemmen. Het is basisgereedschap om meer sturing te geven op de vraag en op het aanbod. Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en bedrijven hun aanbod standaardiseren op basis van basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen. De aanvullende eisen komen voort uit het beleid van de afnemer, en zijn bijvoorbeeld te onderscheiden in duurzaamheid, architectuur, gezondheid en veiligheid.

Voldoende duurzame en betaalbare woningen bouwen vraagt om standaardisatie. Want zo kan de productie doelgerichter en grootschaliger plaatsvinden en kan er sneller en woningen met een hogere prijs-/kwaliteitverhouding worden gebouwd. De Woonstandaard is een initiatief van het Netwerk Conceptueel Bouwen in samenwerking met Aedes, en is tot stand gekomen met inzet van de leden van het Netwerk Conceptueel Bouwen.

VOOR NU ÉN VOOR DE TOEKOMST

Deze standaard wil niet alleen de bekende woonoplossingen bieden. Bestaande concepten zijn het vertrekpunt op weg naar nieuwe woonvormen. Naar het wonen van de toekomst, waar duurzaamheid de norm is en waar wonen, werken en andere functies samenkomen. Deze Woonstandaard 2.0 focust op de woning zelf. Misschien komen daar in de toekomst 'standaards' bij: voor bouwdelen (modules) en voor stedelijke (bedrijfsmatige)ruimtes.

VOOR CORPORATIES ÉN AANBIEDERS

De Woonstandaard kan door diverse partijen worden gebruikt om vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen op elkaar af te stemmen:

- * Afnemers, gebruiken De Woonstandaard om hun uitvraag van nieuwbouwwoningen, de "Wat"-vraag, te formuleren in prestatie-eisen.
- * Conceptaanbieders baseren het door hen (door)ontwikkelde aanbod, het "Hoe", op de specificaties van de verschillende PMC's. Voor conceptaanbieders biedt De Woonstandaard inzicht in de grootste gemene deler van de vraag.
- * Corporaties en beleggers kunnen hun (wens) portefeuille definiëren aan de hand van de PMC's uit De Woonstandaard en deze als basis gebruiken voor de portefeuillestrategie.
- * De toeleverende industrie krijgt inzicht in de



gevraagde prestaties en kan daar (innovatieve) oplossingen op afstemmen.

- * Gemeenten en corporaties kunnen de Woonstandaard gebruiken bij het maken van prestatieafspraken en stedenbouwkundige programmering: welk type woningen zij willen voor bepaalde doelgroepen, én bij de inkoop per project of bouwstroom.

De Woonstandaard is toe te passen voor nieuwbouw, maar is ook een handig hulpmiddel bij het beoordelen van de bestaande woningvoorraad.

BASISKWALITEIT ÉN AANVULLENDE EISEN

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit in prestatie-eisen. In de praktijk is deze basiskwaliteit niet altijd voldoende. Daarom is een aantal aanvullende prestatie-eisen toegevoegd. Bijvoorbeeld een levensloopbestendige, duurzame of energieneutrale-woning. Een overzicht van veel voorkomende extra eisen vindt u vanaf pagina 49. Met de prestatie-eisen kunt u de gewenste kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw systematisch in kaart brengen, zowel per individuele corporatie als binnen een collegiale inkoopgroep die de vraag bundelt!

HOE IS DE WOONSTANDAARD OPGEZET?

Vraag en aanbod zijn in deze Woonstandaard geordend in huurprijsklassen en woningtypes. De combinatie huurprijsklasse en soort woning is een PMC. De indeling in PMC's is de eerste stap in de standaardisatie en in de vraagbundeling. Voor elke PMC is de kwaliteit beschreven in prestatie-eisen. Dat is de tweede stap in de standaardisatie en vraagbundeling. De derde stap in de standaardisatie



is het eenduidig formuleren van de aanvullende aanvullende prestatie-eisen bovenop de basis prestatie-eisen.

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

HOE ZIJN DE PMC'S INGEDEELD?

Bij het opstellen van de Product-Markt-Combinaties zijn we uitgegaan van een zo eenvoudig mogelijke indeling in huurprijsklassen en woningtypes. Verder uitwerken van de PMC's kan zinvol zijn. Elke corporatie of afnemer heeft zijn eigen beleid. Het is goed om te toetsen welke eisen er aanvullend moeten worden opgenomen. De aanvullende eisen komen bovenop de basiseisen.

INDELING IN HUURPRIJSKLASSE

De huurklassen sluiten aan op de indeling die het Rijk hanteert:

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

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

In de praktijk onderscheiden we doelgroepen naar leefstijl, of delen we ze in naar leeftijd (jongeren, senioren), positie op de woningmarkt (starters, statushouders), maatschappelijke status (hoger of lager opgeleiden), wooncultuur (traditionelen, avant-garde) en nog meer. Dit soort kenmerken zijn een toevoeging op de bovenstaande indeling. Verdere onderverdelingen hebben we bewust achterwege gelaten om vraag en aanbod eenvoudiger op elkaar af te stemmen.

PRODUCT MARKET COMBINATIES (PMC)






		grondgebonden	gestapeld	tijdelijk	onzelfstandig
	Kwaliteits-kortingsgrens	PMC 1	PMC 6	PMC 11	PMC 16
	Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7	PMC 12	PMC 17
	Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	PMC 18
	Liberalisatiegrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	PMC 19
	Vrije sector	PMC 5	PMC 10	PMC 15	PMC 20

INDELING IN WONINGTYPEN

Het woningtype is het tweede orderingsprincipe. Ook hier hebben we voor de eenvoud gekozen voor 4 basistypen:

- * Grondgebonden woningen
- * Gestapelde woningen (appartementen)
- * Tijdelijke woningen (die eenvoudig van functie kunnen veranderen of die verplaatsbaar zijn)
- * Onzelfstandige woningen (waarbij bewoners gemeenschappelijke functies met elkaar delen, vaak in combinatie met zorg).

HET RESULTAAT: 20 VERSCHILLENDE PMC'S

De combinatie van 5 huurprijsklassen en 4 woningtypen levert 20 verschillende PMC's op. In

deze Woonstandaard vindt u een uitwerking van de 14 PMC's die in de praktijk van corporaties en andere afnemers, zoals beleggers en ontwikkelaars, het meeste voorkomen: 1 tot en met 5 en 6 tot en met 10, en 11 tot en met 14 - tijdelijke concepten met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

DE EISEN PER PMC

Per PMC is de minimale kwaliteit omschreven: de functionele en de basis prestatie-eisen. Meestal zijn dat de eisen uit het Bouwbesluit. Daarbovenop zijn veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen gedefinieerd. Met deze eisen kunt u uw programma van prestatie-eisen formuleren, en de specifieke eisen die aan een bepaalde bouwlocatie verbonden zijn. De PMC's bevatten alleen functionele of prestatie-eisen, en géén bestekomschrijvingen. Het is aan de aanbieder van de conceptwoning om aan de prestatie-eisen te voldoen en aan de afnemer om een conceptaanbieder te selecteren die het beste bij de opgave past en die de meeste meerwaarde biedt.

De eisen aan de woning zijn ingedeeld in praktisch bruikbare categorieën: gebruikskwaliteit, milieu, gezondheid en comfort, technische en esthetische kwaliteit. Iedere categorie is onderverdeeld in functies, met bijbehorende prestatie-eisen.

De oplossingen die de conceptaanbieder biedt zijn gebaseerd op gestandaardiseerde en beproefde

bouwprocessen en uitvoeringstechnieken. Afwijken hiervan leidt tot verstoring van het productieproces en daarmee gepaard gaande kostenverhoging. Het is van belang dat de afnemer zich tevoren goed informeert over de mogelijkheden van variatie binnen het concept.

Bij nieuwbouw worden ook eisen aan het proces gesteld. De categorieën daarvoor zijn: ontzorgen, bewonerscommunicatie en garantie.

VOOR WIE IS DE WOONSTANDAARD BEDOELD?

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

DE WOONSTANDAARD STEMT VRAAG EN AANBOD OP ELKAAR AF: VAN PRESTATIEAFSPRAAK TOT VERHUUR

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

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

VOOR REGIO'S EN GEMEENTEN

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

VOOR AFNEMERS

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

VOOR INKOPERS EN PROJECT-VERANTWOORDELIJKEN

De inkoop van elk project start met kiezen van de PMC's die u wilt. U kunt uw aanvraag per project of bouwstroom eenvoudig opstellen met behulp van 3 niveaus in de eisen:

DRIE NIVEAUS IN DE VRAAG

figuur 1

AANVULLENDE EISEN PER PROJECT MET EXTRA PROJECTBUDGET	•••	Werkelijke aanvraag, afgestemd met omgeving.
AANVULLENDE 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.

DRIE NIVEAUS IN HET AANBOD

figuur 2

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

STAP VOOR STAP GRIP HOUDEN OP CONCEPTUEEL BOUWEN

Bent u gewend om huurwoningen traditioneel te ontwikkelen en wilt u conceptueel gaan werken? Met dit stappenplan voor het inkoopproces houdt u grip op het gewenste resultaat. Het bevat voor elke fase aanwijzingen hoe u regie kunt voeren tijdens het inkoopproces. Op de site van Netwerk Conceptueel Bouwen (www.conceptueelbouwen.nl) vindt u op De Kennisbank uitgebreide documenten om iedere fase te doorlopen.



INITIATIEFFASE

Hier start het inkoopproces. U bepaalt de opgave: u kiest de PMC's en formuleert de gewenste prestatie-eisen in het Waardeprofiel en stemt deze af op het beschikbare budget.



CONTACTFASE

U verkent de markt om te zien of de vraag en het Waardeprofiel aansluit bij het aanbod van de markt. Op basis van de marktverkenning scherpt u de aanvraag aan en maakt u deze definitief. Daarna selecteert u de conceptaanbieders die het beste aansluiten op de door u geformuleerde vraag.



CONTRACTFASE

De geselecteerde conceptaanbieders doen op basis van de aanvraag een aanbieding. Uit deze aanbiedingen wordt de best passende en meest waardevolle geselecteerd, en wordt een overeenkomst aangegaan. Vervolgens worden er keuzes gemaakt die nodig zijn om het concept en het project op elkaar aan te laten sluiten. In de overeenkomst staat ook hoe de prestaties van het product door de conceptaanbieder worden aangetoond, welke garanties er worden afgegeven en wie, welke risico's binnen het project voor zijn rekening neemt.



CONTROLEFASE

In de controlefase wordt het kwaliteitsborgingsproces van de conceptaanbieder gemonitord om vast te stellen of de gevraagde kwaliteit ook wordt geleverd. Na de oplevering en de finale kwaliteitscontrole wordt het project aan de opdrachtgever



EVALUATIE/ GEBRUIKSFASE

Na oplevering en overdracht evalueert u het proces en het project, en stelt u de waardering vast. En wilt u ook na oplevering in de gaten houden of de woning voldoet. Door met participanten en belanghebbenden te evalueren, wordt het conceptuele werken en de concepten steeds verbeterd.

1. De basiseisen en aanvullende eisen in de Woonstandaard
2. Aangevuld met de specifieke (locatie) eisen van de afnemer.
3. In de initiatieffase tot en met contactfase kunnen de aanvullende eisen worden aangescherpt en, gewijzigd, bijvoorbeeld door de locatie en/of voorkomend uit het overleg met participanten en/of belanghebbenden.

Figuur 1 laat schematisch deze niveaus zien.

VOOR AANBIEDERS VAN CONCEPTEN

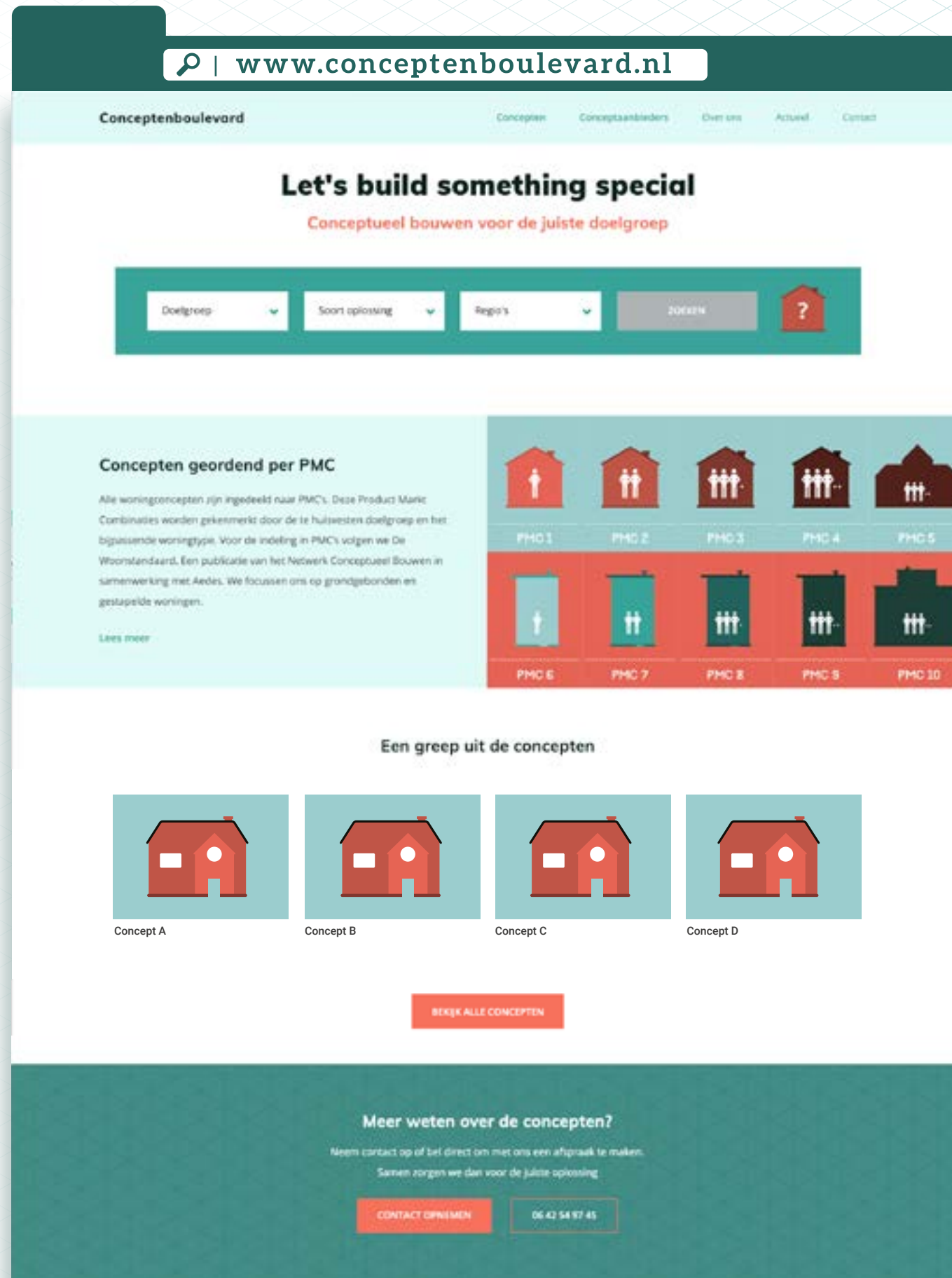
Wilt u woningconcepten aanbieden met behulp van de Woonstandaard? Laat dan uw aanbod aansluiten bij de 3 niveaus in de vraag (zie figuur 2)

1. Een instapmodel: dit biedt een basisuitvoering van elke PMC. Dit instapmodel moet voldoen aan de basis prestatie-eisen van de bijbehorende PMC.
2. Extra opties: u kunt inspelen op de aanvullende eisen (bovenop de basis prestatie-eisen) van afnemers door nieuwe opties te ontwikkelen en deze standaard aan te bieden. Bijvoorbeeld om woningen beter te laten aansluiten op specifieke doelgroepen. Veel voorkomende aanvullende eisen vindt u in deze Woonstandaard.
3. Specifieke selling points: hiermee kunt u zich nog meer onderscheiden en nog beter inspelen op de behoeften van de afnemers. Die kunnen met die informatie kiezen voor een specifiek concept vanwege de meerwaarde van prestaties.

De Woonstandaard, versie 2.0, is ontwikkeld door het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) en haar leden, in samenwerking met Aedes, de vereniging van woningcorporaties.

De Woonstandaard is een middel dat door afnemers, conceptaanbieders en de toeleverende industrie in Nederland gebruikt wordt om vraag en aanbod van bouwconcepten op elkaar af te stemmen, (door) te ontwikkelen en verder te standaardiseren. Een basis waarop men vanuit eenzelfde ‘taal’ het gesprek met elkaar aangaat.

Kijk voor meer informatie op www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard.



DE CONCEPTENBOULEVARD: ALLE CONCEPTEN OP EEN RIJ

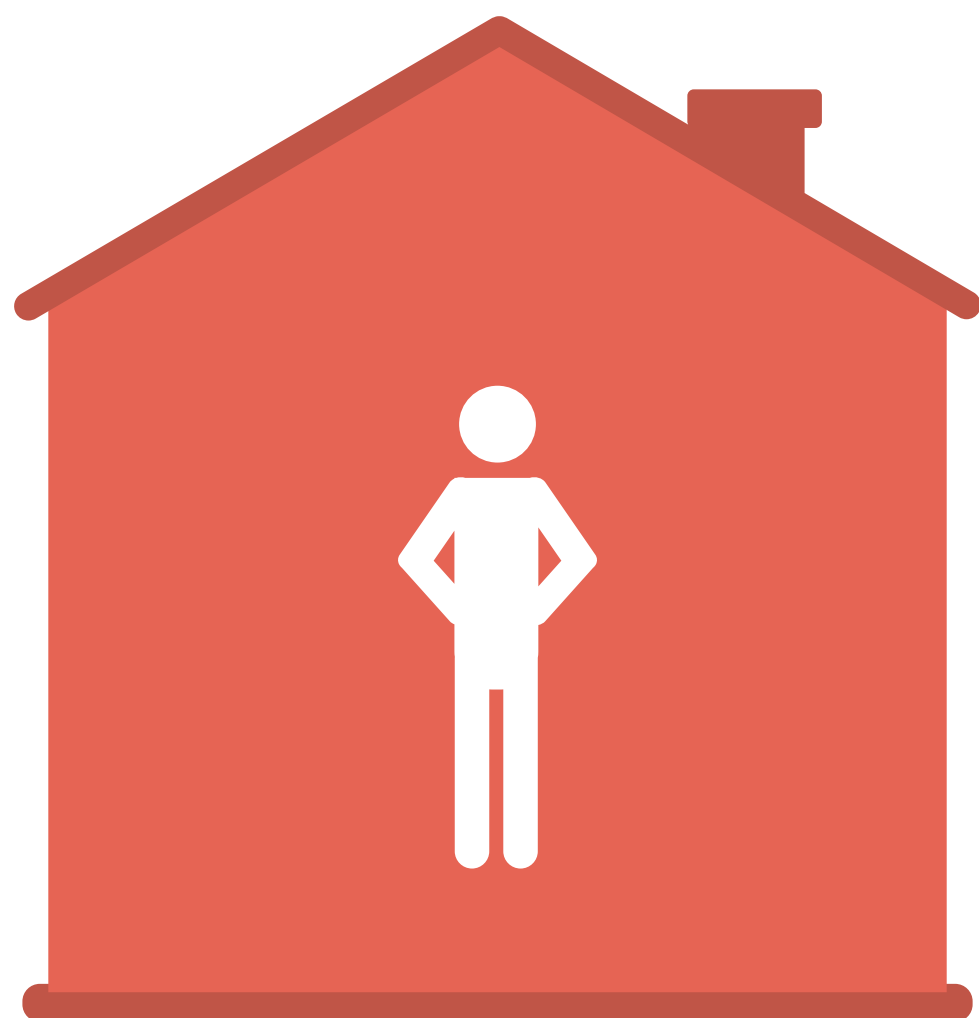
Conceptenboulevard.nl biedt een overzicht van betaalbare woningbouwconcepten. De concepten sluiten aan op de PMC's in de Woonstandaard.

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



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





PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in 2 blokken van 10 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties:

- * Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- * Keuken
- * Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
- * Slaapkamer
- * Badkamer
- * Toilet (mag in combinatie met de badkamer)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 55 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Aansluitkosten nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform bouwbesluit



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in 2 blokken van 10 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- * Keuken
- * Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
- * Hoofdslaapkamer
- * Slaapkamer
- * Badkamer
- * Toilet (mag in combinatie met de badkamer)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 80 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

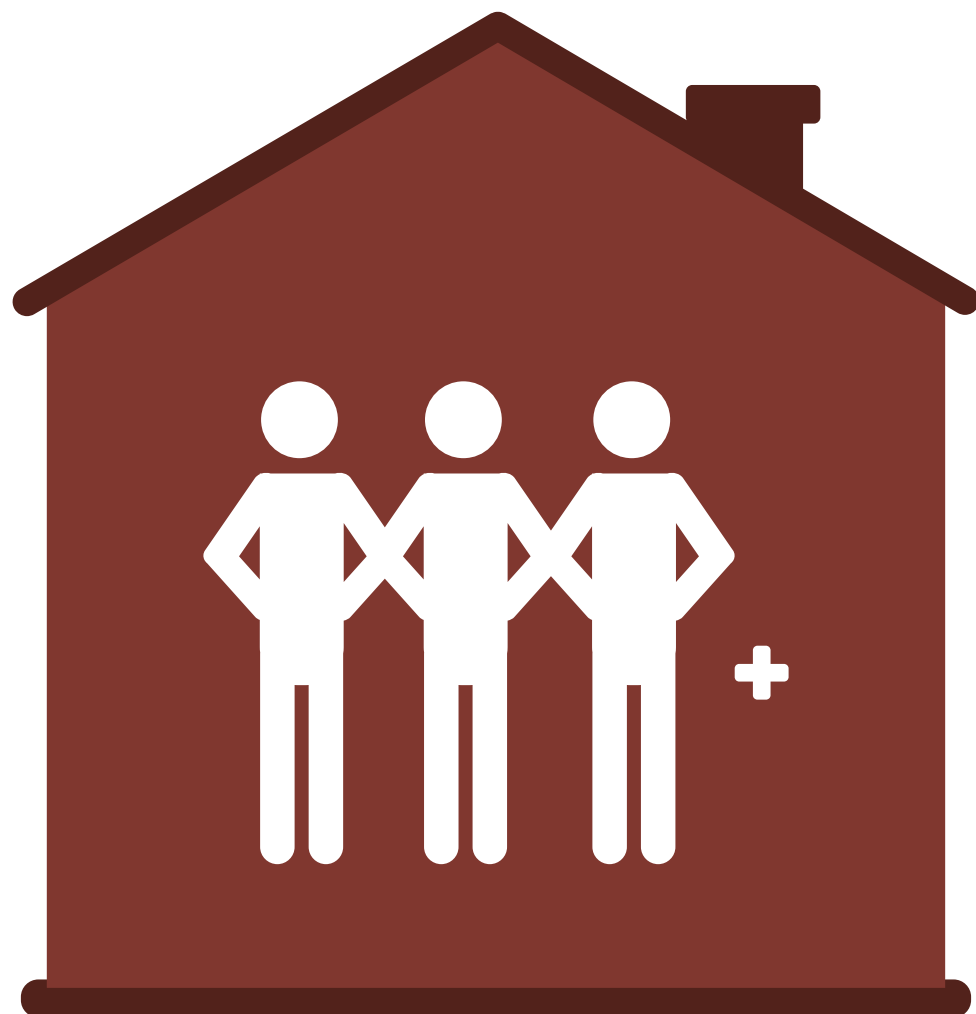
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform bouwbesluit.



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in 2 blokken van 10 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek gezin
- * Keuken
- * Eettafel gezin
- * Hoofdslaapkamer
- * Slaapkamer (2x)
- * Badkamer
- * Toilet (2x)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 90 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

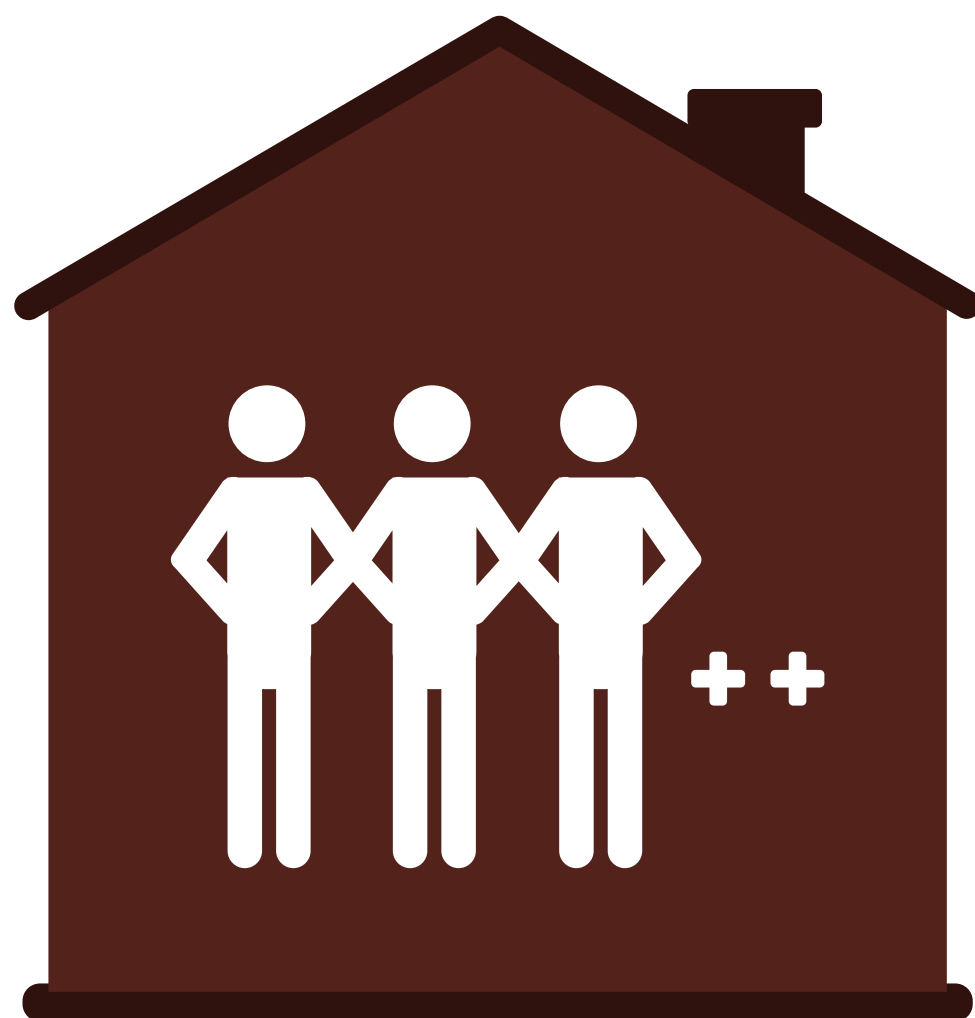
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform bouwbesluit



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in 2 blokken van 10 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek voor gezin
- * Keuken
- * Eettafel voor gezin
- * Hoofdslaapkamer en Slaapkamer (2x)
- * Badkamer
- * Toilet (2x) niet in combi met badkamer
- * Wasmachine
- * GO minimaal 90m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

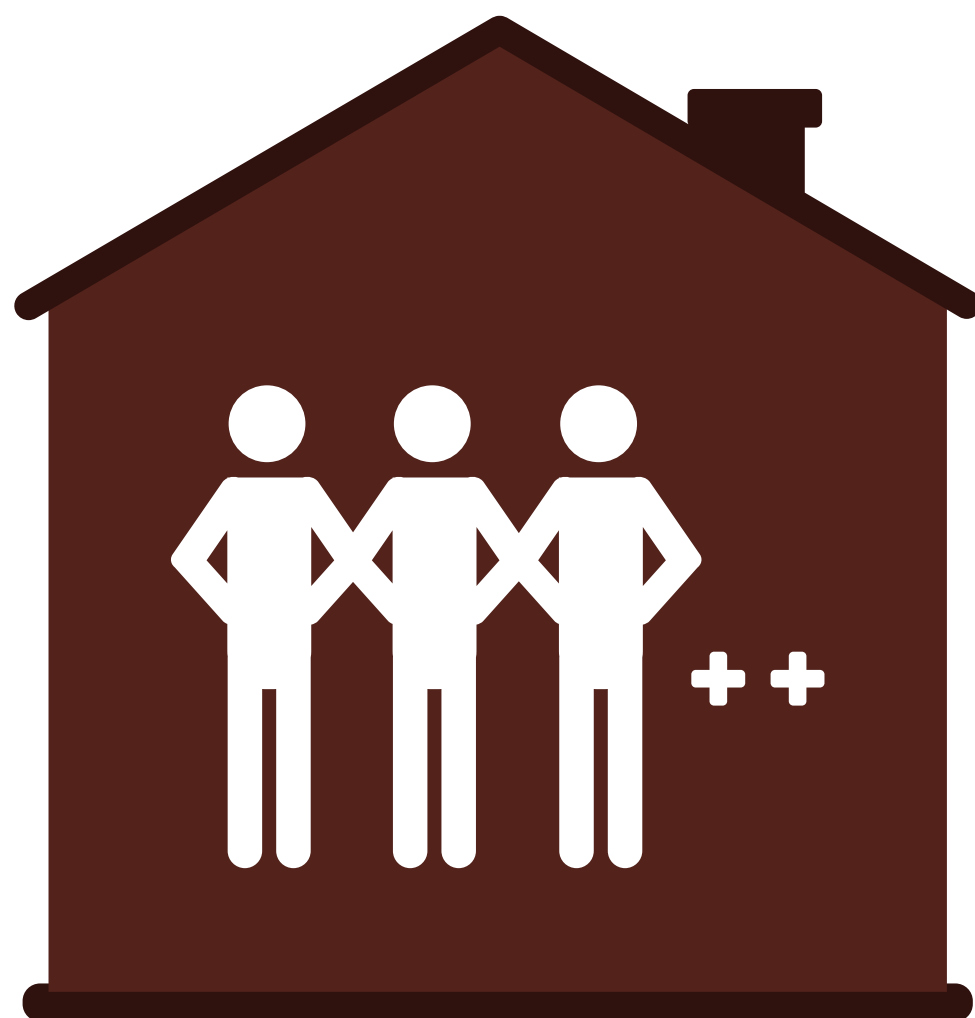
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform bouwbesluit



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen in 2 blokken van 10 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek voor gezin
- * Keuken
- * Eettafel voor gezin
- * Hoofdslaapkamer en Slaapkamer (2x)
- * Badkamer
- * Toilet (2x) niet in combinatie met badkamer
- * Wasmachine
- * GO minimaal 90m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

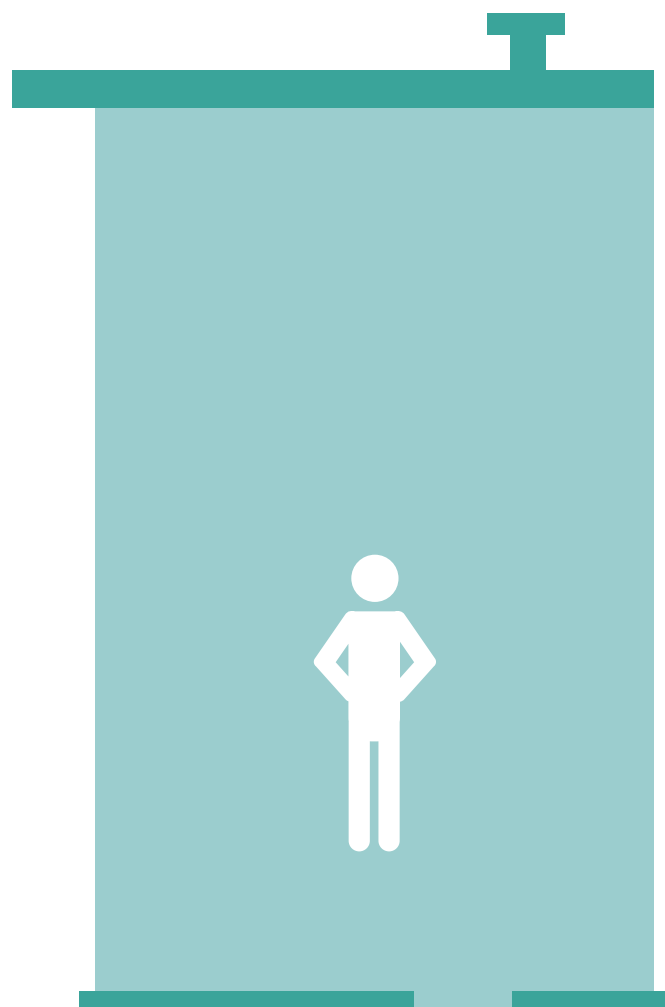
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven en 5 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras van minimaal 4m²



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 30 appartementen in 3 bouwlagen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.

actuele huurprijsgrenzen:

www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

De woningen voldoen minimaal aan onderstaande eisen.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek één- of tweepersoonshuishouden
- * Keuken
- * Eettafel één- of tweepersoonshuishouden
- * Slaapkamer
- * Badkamer
- * Toilet (mag in combinatie met de badkamer)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 42 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

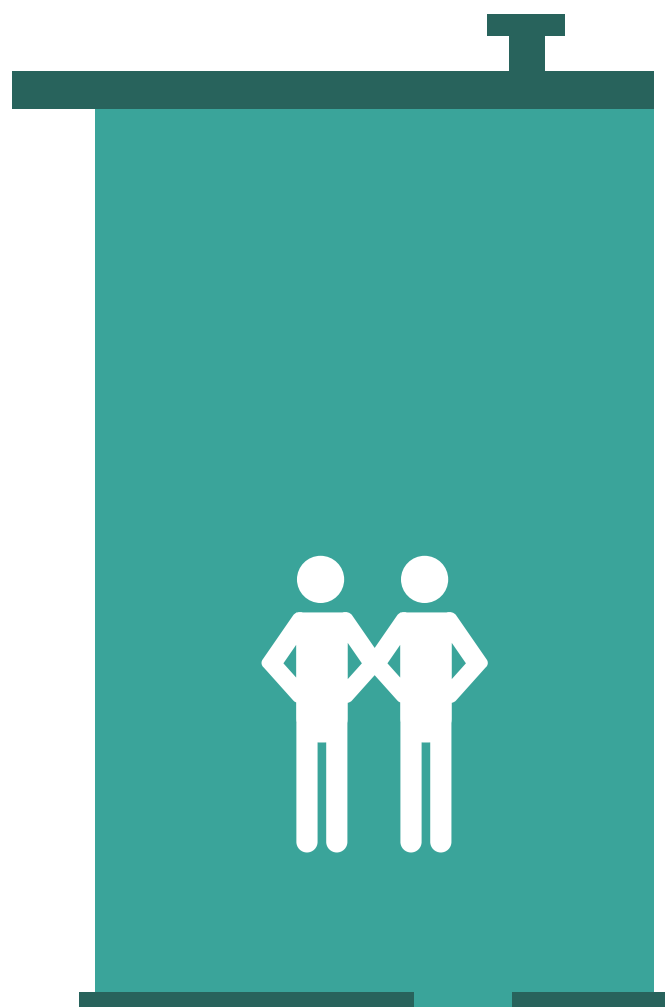
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond
- * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 30 appartementen in 3 bouwlagen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden
- * Keuken
- * Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden
- * Hoofdslaapkamer
- * Slaapkamer
- * Badkamer
- * Toilet (mag in combinatie met de badkamer)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 60 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

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



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 30 appartementen in 3 bouwlagen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek gezin
- * Keuken
- * Eettafel gezin
- * Hoofdslaapkamer
- * Slaapkamer (2x)
- * Badkamer
- * Toilet (2x)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 72 m2



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

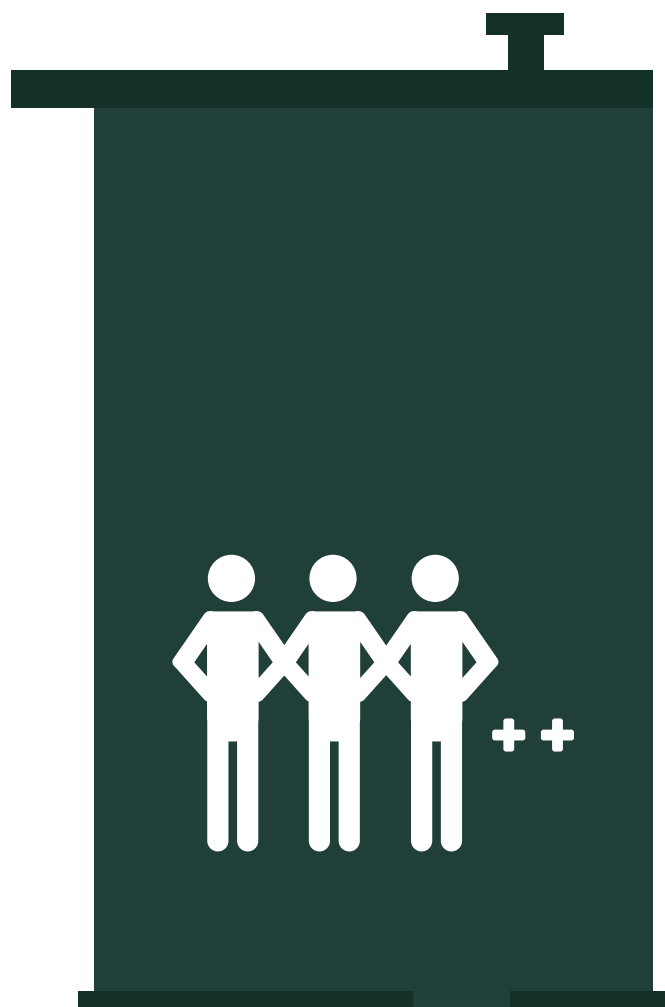
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

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



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 30 appartementen in 3 bouwlagen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.

actuele huurprijsgrenzen:

www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

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
- * GO minimaal 72 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

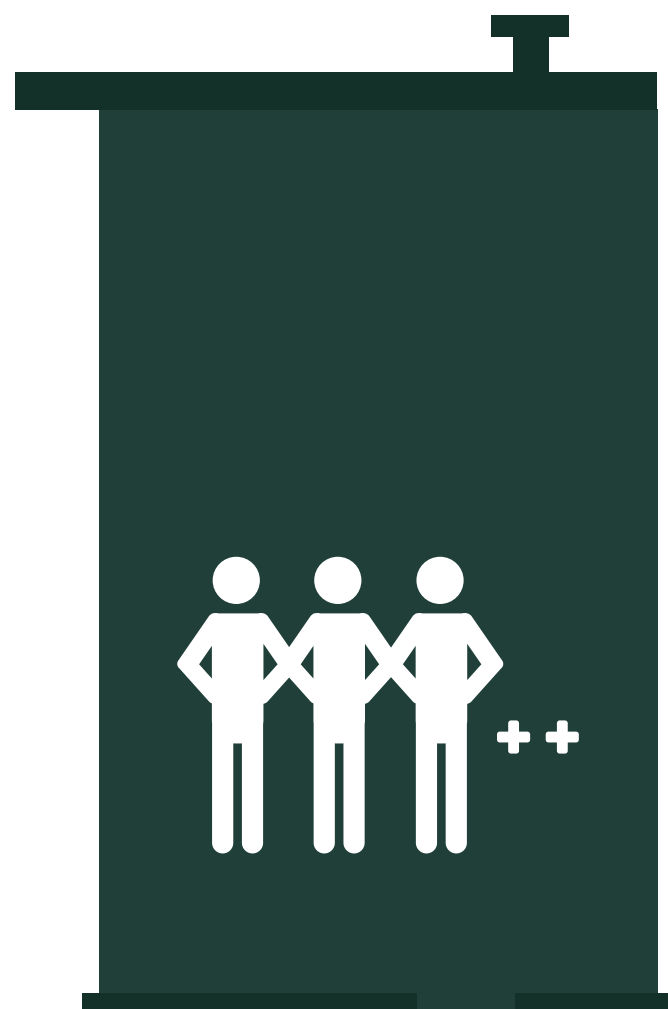
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

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



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 30 appartementen in 3 bouwlagen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen hebben minimaal de volgende matjes met woonfuncties :

- * Zithoek gezin
- * Keuken
- * Eettafel gezin
- * Hoofdslaapkamer
- * Slaapkamer (2x)
- * Badkamer
- * Toilet (2x)
- * Wasmachine
- * GO minimaal 72 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



MILIEU

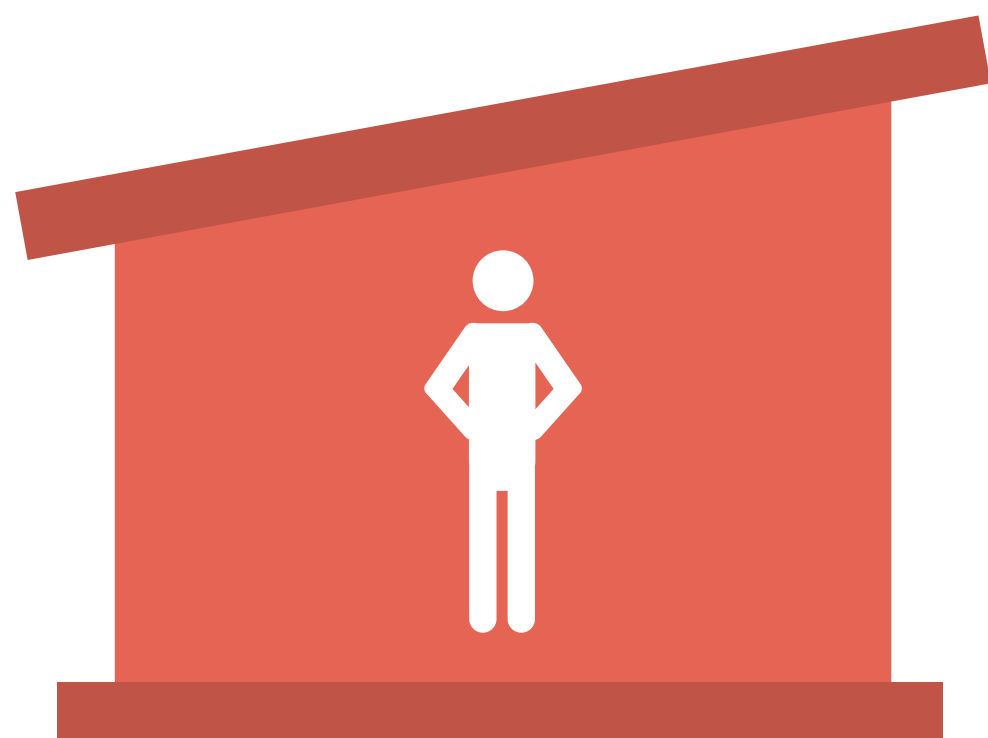
- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overall vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven en 5 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Berging
- * 10m heipalen
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond
- * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten (indien van toepassing).



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen bevatten minimaal de volgende woonfuncties:

- * Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden
- * Keuken
- * Badkamer
- * Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
- * GO minimaal 15 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



MILIEU

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

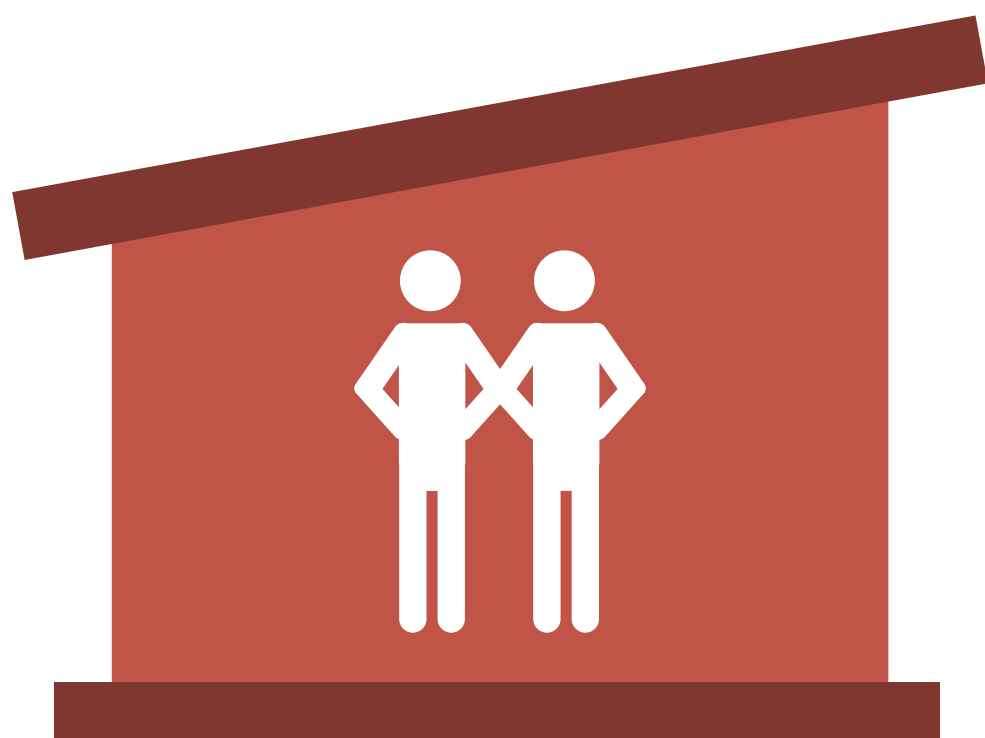
De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking

- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Standaard op staal gefundeerd

Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten:

- * Centrale berging (indien van toepassing)
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing).
- * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen.



PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen bevatten minimaal de volgende woonfuncties:

- * Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden
- * Keuken
- * Badkamer
- * Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
- * GO minimaal 30 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



MILIEU

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

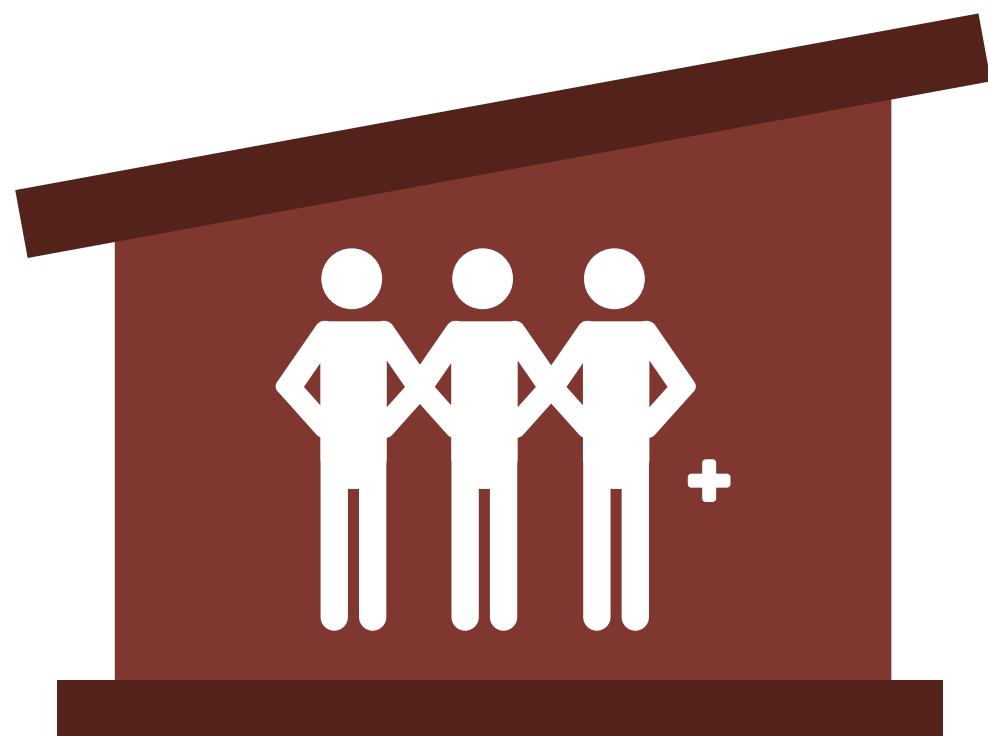
De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking

- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Standaard op staal gefundeerd

Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten:

- * Centrale berging (indien van toepassing)
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing).
- * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen.

PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO-procedures. De afnemer kan advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen bevatten minimaal de volgende woonfuncties:

- * Woonkamer voor een gezin
- * Slaapkamer (2x)
- * Keuken
- * Badkamer
- * Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
- * GO minimaal 45 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



MILIEU

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

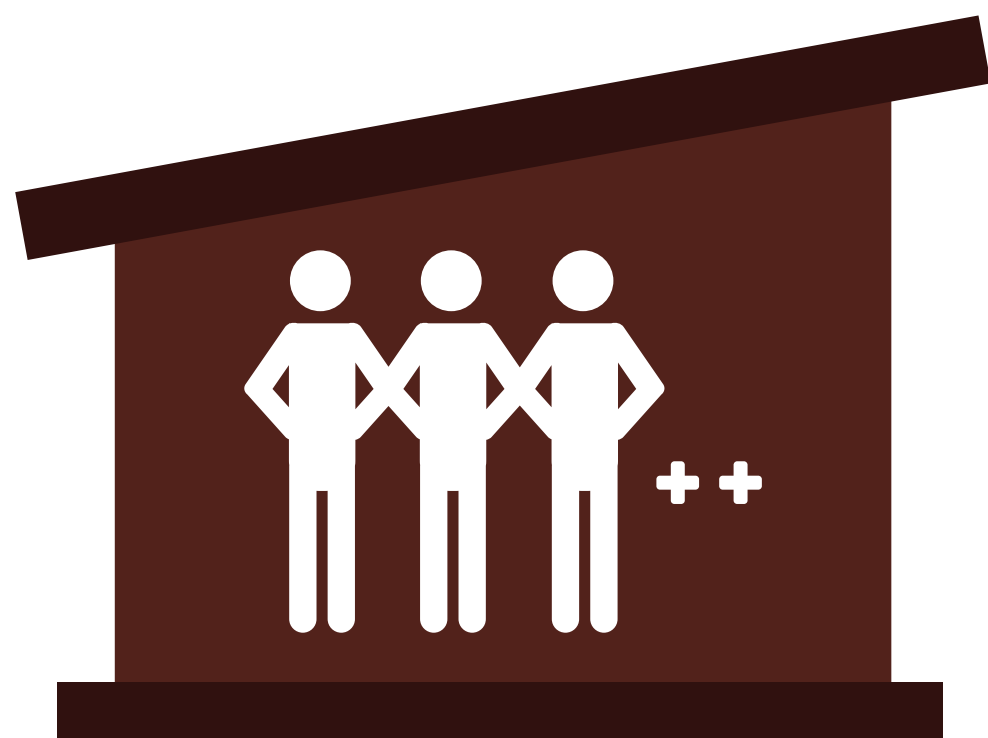
De woningen zijn gebruiksklaar, dit houdt minimaal de volgende uitrusting in:

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking

- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Standaard op staal gefundeerd

Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten:

- * Centrale berging (indien van toepassing)
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing).
- * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten



PROJECTGROOTTE

Als projectgrootte dient gerekend te worden met een project van 20 woningen.

PROCESKWALITEIT

De afnemer is verantwoordelijk voor de levering van bouwrijpe grond, en dus ook voor het vergunningen-traject en de te doorlopen RO procedures. De afnemer kan ten alle tijden advies vragen of de aanbieder in dit traject een bijdrage levert.



GEBRUIKSKWALITEIT

De woningen bevatten minimaal de volgende woonfuncties:

- * Woonkamer voor een gezin
- * Slaapkamer (2x)
- * Keuken
- * Badkamer
- * Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
- * GO minimaal 60 m²



GEZOND & COMFORTABEL

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



MILIEU

- * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.



TECHNISCHE & ESTHETISCHE KWALITEIT

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

- * Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking

- * Wanden behangklaar
- * Plafond afgewerkt
- * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- * Ventilatiesysteem
- * Verwarmingssysteem
- * Waterinstallatie
- * Toilet en badkamer
- * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- * Standaard op staal gefundeerd

Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten:

- * Centrale berging (indien van toepassing)
- * Terreininrichting: geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m² (indien van toepassing).
- * Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten

OVERZICHT VAN
BASISEISEN
PER PMC

			
PMC	PMC 1	PMC 2	PMC 3
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
Productkwaliteiten			
Gebruiskwaliteit			
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	* Zithoek voor één- of tweepersonshuishouden * Keuken * Eettafel voor één- of tweepersonshuishouden * Slaapkamer * Badkamer * Toilet (mag in combinatie met de badkamer) Wasmachine * GO minimaal 55m2	* Zithoek voor één- of tweepersonshuishouden * Keuken * Eettafel voor één- of tweepersonshuishouden * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer * Badkamer * Toilet (mag in combinatie met de badkamer) * Wasmachine * GO minimaal 80 m2	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine * GO minimaal 90 m2
Milieu			
Energie	BENG	BENG	BENG
Gezondheid en comfort			
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit			
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast(minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Aansluitkosten nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m2 conform bouwbesluit	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m2 conform bouwbesluit.	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m2 conform bouwbesluit
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten			
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

PMC 4	PMC 5	PMC 6	PMC 7
Liberalisatiegrens	Vrije sector	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Grondgebonden	Grondgebonden	Gestapeld	Gestapeld
* Zithoek voor gezin * Keuken * Eettafel voor gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) niet in combi met badkamer * Wasmachine * GO minimaal 90m2	* Zithoek voor gezin * Keuken * Eettafel voor gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) niet in combi met badkamer * Wasmachine * GO minimaal 90m2	* Zithoek één- of tweepersoons-huishouden * Keuken * Eettafel één- of tweepersoons-huishouden * Slaapkamer * Badkamer * Toilet (mag in combinatie met de badkamer) * Wasmachine * GO minimaal 42 m2	* Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden * Keuken * Eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer * Badkamer * Toilet (mag in combinatie met de badkamer) * Wasmachine * GO minimaal 60 m2
BENG	BENG	BENG	BENG
De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.
Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m2 conform bouwbesluit	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel- vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven- en 5 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras van minimaal 4m2	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten
Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

OVERZICHT VAN
BASISEISEN
PER PMC

			
PMC	PMC 8	PMC 9	PMC 10
Huurniveau	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens	Vrije sector
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteiten			
Gebruikskwaliteit			
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine * GO minimaal 72 m2	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine * GO minimaal 72 m2	* Zithoek gezin * Keuken * Eettafel gezin * Hoofdslaapkamer * Slaapkamer (2x) * Badkamer * Toilet (2x) * Wasmachine * GO minimaal 72 m2
Milieu			
Energie	BENG	BENG	BENG
Gezondheid en comfort			
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit			
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond) * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel- vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven- en 5 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Berging * 10m heipalen * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten (indien van toepassing).
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten			
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

			
PMC 11	PMC 12	PMC 13	PMC 14
Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Tijdelijk	Tijdelijk	Tijdelijk	Tijdelijk
* * Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden * Keuken * Badkamer * Toilet (kan in combinatie met de badkamer) * GO minimaal 15 m2	* Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden * Keuken * Badkamer * Toilet (kan in combinatie met de badkamer) * GO minimaal 30 m2	* Woonkamer voor een gezin * Slaapkamer (2x) * Keuken * Badkamer * Toilet (kan in combinatie met de badkamer) * GO minimaal 45 m2	* Woonkamer voor een gezin * Slaapkamer (2x) * Keuken * Badkamer * Toilet (kan in combinatie met de badkamer) * GO minimaal 60 m2
BENG	BENG	BENG	BENG
De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende tijdelijke bouwbesluit.
Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Standaard op staal gefundeerd Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten: * Centrale berging (indien van toepassing * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m2 (indien van toepassing). * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Standaard op staal gefundeerd Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten: * Centrale berging (indien van toepassing * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m2 (indien van toepassing). * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Standaard op staal gefundeerd Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten: * Centrale berging (indien van toepassing * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m2 (indien van toepassing). * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten	* Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking * Wanden behangklaar * Plafond afgewerkt * Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik * Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor * Ventilatiesysteem * Verwarmingssysteem * Waterinstallatie * Toilet en badkamer * Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) * Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) * Standaard op staal gefundeerd Specificaties tbv grondgebonden of gestapelde concepten: * Centrale berging (indien van toepassing * Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m2 (indien van toepassing). * Centrale entree met het bel-lentableau met videofoon en brievenbusfronten
Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

UITWERKING PROCESKWALITEIT

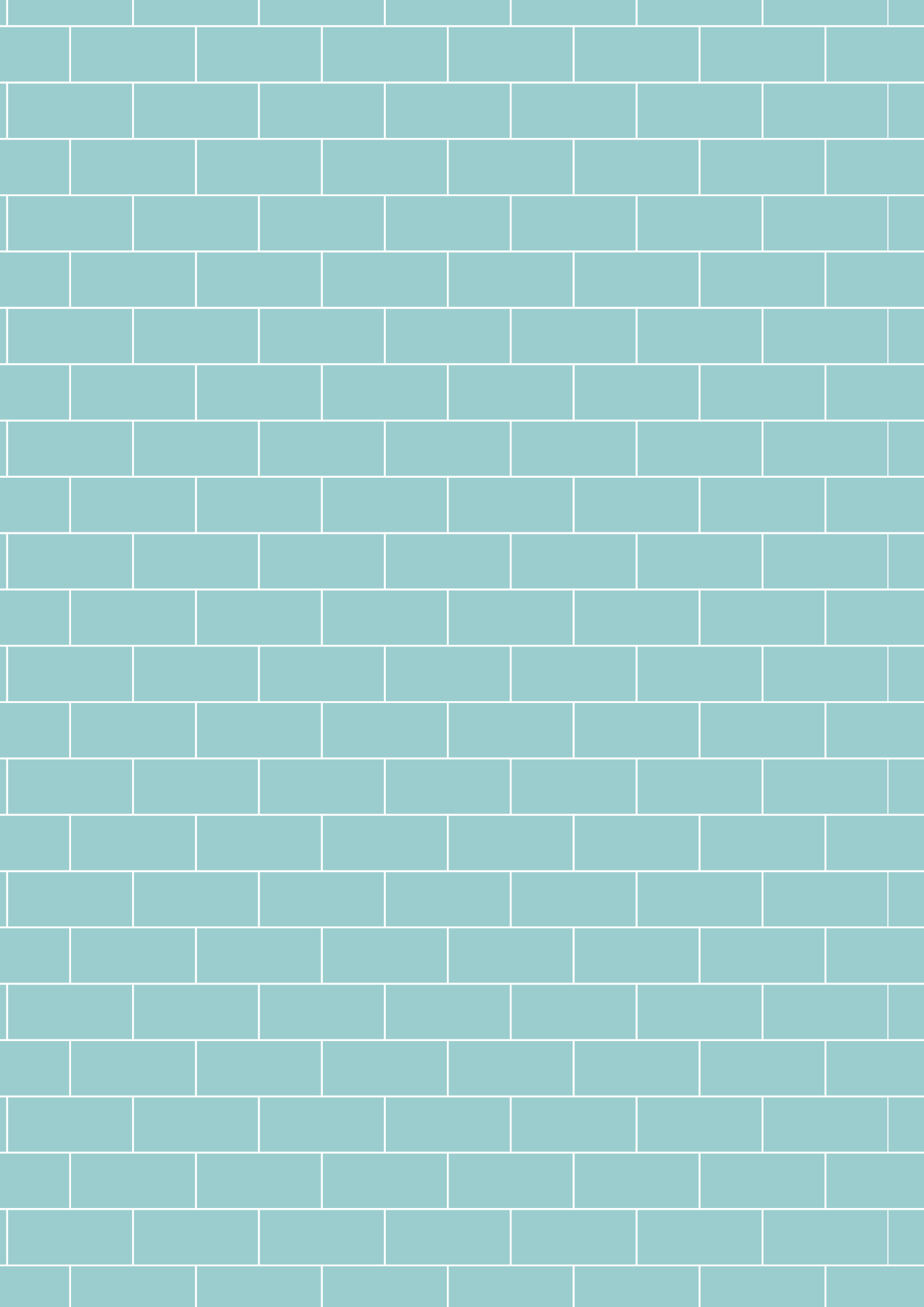
In het schema is aangegeven welke taken en verantwoordelijkheden de afnemer en de conceptaanbieder hebben. Deze zijn niet PMC- maar projectafhankelijk. In het geval van realisatie van het project op een locatie van de afnemer, is de afnemer verantwoordelijk voor het leveren van bouwrijpe grond. Tenzij de afnemer de conceptwoning inclusief grond afneemt van de aanbieder. De afnemer kan zich op onderdelen laten adviseren of faciliteren door de conceptaanbieder. Sommige aanbieders hanteren prijzen die inclusief legeskosten en /of aansluitkosten op de nutsvoorzieningen zijn. Op de Conceptenboulevard.nl is deze specificatie aangegeven.

Afnemer en conceptaanbieder moeten per project projectspecifieke afspraken maken over de proceskwaliteit.

Toelichting:

In het proces- en projectmanagement is onderscheid gemaakt tussen bouwrijp maken en regelen bestemmingsplan en omgevingsvergunning enerzijds en opstalontwikkeling en realisatie anderzijds. Rondom de nutsvoorzieningen en leges is voor het conceptuele transactieproces een scheiding in kostenallocatie en proces gemaakt. **NB: het blijft belangrijk dat afnemer en conceptaanbieder gezamenlijk afspraken maken over de taken en verantwoordelijkheden van het onderhanden proces.**

PROJECTBEGELEIDING	AFNEMER	CONCEPTAANBIEDER
Proces-/projectmanagement	bouwrijpe grond en onherroepelijk BP	omgevingsvergunning, opstalontwikkeling & realisatie
Eventuele aanvullende prestatie-eisen bovenop basis-prestatie-eisen	x	
Architect		x
Stedenbouwkundige en beeldkwaliteits kaders	x	
Kwaliteitsborging		x
Engineering		x
Grondmechanisch onderzoek en -advies		x
Onderzoek flora en fauna	x	advies
Inmeting van het terrein		x
Aansluitkosten riolering	kosten	voorbereiding + advies + aanvraag
Aansluitkosten water, elektriciteit	kosten	voorbereiding + advies + aanvraag
Omgevingsvergunning aanvraag	kosten	voorbereiding + advies + aanvraag
Precario	x	
Afkoop van loon- en prijsstijgingen		x
Verrekening van loon- en prijsstijgingen		x
Ontwikkelingskosten		
Algemene kosten ontwikkeling	x	x
Leveren bouwrijpe grond	x	
Promotiekosten (project)	x	
Verhuur-verkoopkosten	x	
Projectbrochure	x	
Makelaarskosten	x	
Notariskosten	x	
Splitsingsakte enz.	x	



BIJLAGE

VEEL VOORKOMENDE AANVULLENDE EISEN

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

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



AANVULLENDE MILIEUEISEN

Nom, EPV mogelijk	Warmwatervoorziening: Hanteren van de SWK-norm voor het bepalen van de grootte van de boiler
Hergebruik materialen, herwinbaar	Zoveel als mogelijk Cradle to cradle. Circulair bouwen (in verband met ontbreken eenduidige definitie dienen partijen goed de verwachtingen hierover af te stemmen).
GPR-score	Gemiddeld minimaal 8.
Duurzaam watergebruik of wateropvang	Ja. Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). Toepassen van infiltratievoorziening.
Biobased materialen	Ja
Anders	Mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen vanuit eisen flora en fauna wetgeving. Groene gevels, nestkastjes, groen voor steen. Hout: FSC keurmerk.



AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT

Keuken	Aansluiting voor inductie koken Aansluiting voor vaatwasser 4 boven en 4 onderkasten
Aantal slaapkamers	PMC 3, 4, 8 en 9: 1 slaapkamer in plaats van 2 PMC 2 en 7: geen extra slaapkamer
Meerdere toiletten	PMC 8 en 9: 1 toilet in plaats van 2 2e toilet op verdieping (mag in badkamer).
Buitenruimte	Vanaf PMC 7 een buitenruimte met matje eettafel 1- of 2-persoonshuishouden.
Buitenberging	PMC 2-5: 6m2 met dubbele WCD
Berging	PMC 2 – 5 en 7-10: 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. * Drempelloos, geen mobiliteit beperkende dorpels. (rolstoeldrempel badkamer/toilet). * Volledige woonprogramma op begane grond. * Zorggeschikt (draaicirkels).
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	* In inpandige berging of zolder van de woning. * Bij levensloopbestendig: in badkamer of in bergruimte op begane grond van de woning. * Extra elektragroep t.b.v. de condensdroger. * Bij PMC 2 tot 5: buitenkraan met afvoerput * Optie tot dakraam.



AANVULLENDE EISEN BIJ GEZOND EN COMFORTABEL

Geluidoverlast	* Installatiegeluid binnen de woning max. 30 dB(A). * Installatiegeluid buiten de woning (buitenunit warmtepompen etc.) max. 30 dB(A) op 5 meter afstand van de buitenopstelling van het apparaat. Ga hierbij uit van afscherming met absorptie. Trilling demping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn.
Vocht- 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. * Installaties zoals WP, WTW vent.box in separate kast.



AANVULLENDE TECHNISCHE OF ESTHETISCHE

Diverse	* Hoogte tegelwerk van de natte ruimtes * Parkeren al dan niet op eigen terrein * Regeling vloerverwarming per ruimte * Wanden rondom keuken en natte cellen gehydrofobeerd. Geen gipsplaten. * Veiligheidsbeglazing conform NEN 356. * Cilinder SKG*** met kerntrekbeveiliging >1500kg 5min. * Mortelschroefpalen ipv heipalen
----------------	---



AANVULLENDE PROCESSEISEN

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



AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT VOOR GESTAPELDE WONINGEN IN DE VRIJE SECTOR

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

Afmetingen toilet	1,0 m ² tot 1,4 m ²
Buitenruimte	Vanuit woonkamer bereikbaar
Afmetingen balkon	minimaal 6 m ²
Diepte balkon	1,8 m tot 2,5 m

HET FINANCIËEL KADER

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

Woningcorporaties

Om de financiën van corporaties en hun afwegingskader goed te begrijpen, is het belangrijk om wat achtergrondinformatie te verschaffen over waarderingsbegrippen en de wijze waarop corporaties hun financiële afweging op projectniveau maken.

Markt- en beleidswaarde staan centraal voor corporaties

Woningcorporaties hanteren twee waardebegrippen. Enerzijds kent men de marktwaarde in verhuurde staat1 waarbij er van uit wordt gegaan dat de corporatie zich gedraagt als een commerciële partij. Deze marktwaarde in verhuurde staat komt terug in de jaarrekening van corporaties en is daarmee voor buitenstaanders een herkenbaar begrip. Anderzijds wordt de beleidswaarde gehanteerd waarbij het beleid van de corporatie het uitgangspunt is. De beleidswaarde wordt door de toezichthouders (Autoriteit woningcorporaties (Aw)

en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)) gehanteerd als waarderingsgrondslag voor het bepalen van de financiële balansratio's: Loan- to- Value en solvabiliteit. Daarmee is de beleidswaarde in belangrijke mate bepalend hoeveel vreemd vermogen corporaties kunnen aantrekken. Hoeveel beleidswaarde een investering toevoegt is daarmee van wezenlijk belang.

De beleidswaarde wordt bepaald aan de hand van afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat . Zo is het beleid van corporaties gericht op doorexploiteren, het bezit betaalbaar houden en kwalitatief verhuren. Hieruit volgen vier afslagen van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde:

- 1. Beschikbaarheid: Waar de markt (belegger) winstmaximalisatie nastreeft en daarmee bij mutatie de afweging maakt tussen verkopen en doorexploiteren, wil een corporatie het bezit beschikbaar houden voor de doelgroep en niet verkopen.
- 2. Betaalbaarheid: Bij mutatie trekt de markt (belegger) de huur op tot de markthuur. Corporaties kiezen er bewust voor om bij mutatie dit niet te doen en de huur slechts te verhogen tot de streefhuur om zo invulling te geven aan hun maatschappelijke taak.
- 3. Kwaliteit: Het onderhoud in de marktwaardering is gericht op het minimale instandhoudingsonderhoud. Corporaties hanteren een hoger kwaliteitsniveau dat leidt tot hogere onderhoudslasten.
- 4. Beheer: De marktwaarde in verhuurde staat omvat voor de beheerkosten alleen de kosten van het property management. Hetbeleid maakt

hier geen onderdeel vanuit. In de beleidswaarde wordt echter de waarde van hetvastgoed voor specifiek corporaties bepaald, gegeven het beleid. Onderdeel van dat beleid is onder andere een andere huurstrategie, ondercmeer onderhoudsintensief bezit en een sociaal maatschappelijke verduurzamingsopgave. De noodzakelijke uitgaven die daarmee gepaard gaan voor vastgoedsturing zijn daarom voor de beleidswaarde wel toegevoegd aan de vastgoed gerelateerde beheerkosten. De waarderingssystematiek, op markt- en beleidswaarde, is door de toezichthouder beschreven in het Handboek Marktwaardering. De meest recente versie is op de website van NCB te vinden.

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

Vanuit het huidige toezichtkader worden woningcorporaties op ondernemingsniveau beoordeeld. Hiertoe is door de Aw en WSW een normgetal gedefinieerd voor het interestdekkingsratio en de loan to value. Deze laatste is door de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde gewijzigd. Beide normen zeggen iets over de winstgevendheid en financiële soliditeit van de corporatie. De kengetallen zeggen echter niets over de wijze waarop de woningcorporatie haar

investeringsopgave beoordeeld.. Om op de lange termijn financiële gezondheid te garanderen, eisen veel woningcorporaties een minimaal rendement op investeringen. In de dagelijkse praktijk blokkeert deze rendementseis een groot deel van de investeringen omdat vooral renovaties een negatief rendement kennen op basis van de gehanteerde markt- en beleidswaarde. Woningcorporaties investeren onrendabel en kunnen dit doen vanuit het directe en indirecte rendement op hun bestaande bezit. De financiële gezondheid op lange termijn kan ook geborgd worden als individuele investeringsprojecten een negatief rendement hebben. Het bewaken van de financiële gezondheid gebeurt dan op portefeuilleniveau met behulp van een kwalitatief goede meerjarenbegroting (MJB) gevuld met norminvesteringen die bijdragen aan het realiseren van de wensportefeuille. Via de vier onderstaande stappen De oplossing is te vinden in de onderstaande vier onderwerpen:

- 1. Stel een budget vast voor onrendabele investeringen: Omdat woningcorporaties ook ten dienste moeten staan van toekomstige generaties, is een doelstelling voor de eigen vermogensontwikkeling noodzakelijk. Een overschot aan eigen vermogen kan gebruikt worden voor het onrendabele deel van investeringen.
- 2. Besteed aandacht aan het uitwerken van norminvesteringen: Dit zijn standaardingrepen die de woningcorporatie nodig heeft om invulling te geven aan de transformatieopgave.
- 3. Maak de transformatieopgave concreet: Op projectniveau wordt concrete invulling gegeven aan de gewenste transformatieopgave uit het

portefeuilleplan en de meerjarenbegroting.

In het verleden werd op dit niveau veelal het projectrendement getoetst aan de minimale rendementseis (gemiddelde kosten voor vermogen; WACC) om de continuïteit van de woningcorporatie te bewaken. Het ‘doen van het juiste’ tegen acceptabele kosten moet centraal staan en wordt bewaakt door het opstellen van een programma van prestatie-eisen en het afwegen van alternatieve ingrepen.

4. Kerngetallen vergelijken: Tenslotte kunnen de financiële kengetallen van het investeringsproject vergeleken worden met de norminvesteringen zoals die onderdeel zijn van de meerjarenbegroting. Eventuele afwijkingen worden toegelicht, zodat de woningcorporatie kan afwegen of het financiële offer nog in verhouding staat met de volkshuisvestelijke resultaten van het project.

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

- * De ORT op beleidswaarde, omdat dit kengetal inzicht geeft in de mutatie van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en daarmee voor de ratio's waarop WSW de woningcorporatie beoordeelt. Uitgedrukt als percentage van de investering maakt dit kengetal

inzichtelijk welk deel van de investering geen beleidswaarde creëert. Het relatieve waardeverlies maakt een vergelijking tussen verschillende investeringen mogelijk. Met behulp van de ORT op beleidswaarde wordt getoetst of de onrendabele top van het investeringsproject past binnen het in de MJB opgenomen budget voor onrendabele toppen (op beleidswaarde).

- * De ORT op marktwaarde is nuttig om te weten, omdat dit verlies wordt genomen op het moment dat positief wordt besloten ten aanzien van een investering. Uitgedrukt als percentage van de investering maakt dit kengetal inzichtelijk welk deel van de investering geen marktwaarde creëert.
- * De Internal Rate of Return (IRR) van een investering is het looptijdrendement van de ingreep. De IRR biedt inzicht in het rendement op de investeringsuitgave en beantwoordt dus de vraag: wat is het rendement dat de investering zelf oplevert, zodat gezien kan worden hoe de euro's financieel het meest renderend ingezet kunnen worden. Met de IRR kunnen verschillende scenario's binnen een project en verschillende projecten onderling worden vergeleken. Van belang hierbij zijn de verwachte onderhouds- en beheerkosten. Steeds meer vragen corporaties naar onderhoudsarme of onderhoudsvrije oplossingen.
- * Het netto aanvangsrendement (NAR) geeft de netto exploitatiekasstroom in het eerste jaar als percentage van de stichtingskosten. Hiermee wordt inzicht verschaft in de bijkomende jaarlijkse kasstromen als gevolg van de investering.

Bij de beoordeling van investeringsvoorstellen zullen woningcorporaties en aanbieders dus bovenstaande

hanteren en kunnen hanteren. Aanbieders kunnen de woningcorporatie hierop bevragen. Veeleer zullen de woningcorporaties voorstellen willen ontvangen die te vergelijken zijn en waar zij net als bijvoorbeeld het kopen van een nieuwe TV de mogelijkheid bestaat tot vergelijken en inzicht in mogelijk aanvullende opties.

Beleggers

Hieronder schetsen wij de afwegingen die gemaakt worden door (institutionele) beleggers bij het beoordelen van het verwerven van nieuwbouw huurwoningen.

De Nederlandse woningmarkt is in trek bij beleggers vanwege het lange termijn onder aanbod aan huurwoningen. De vraag naar middensegment huurwoningen wordt onder andere gestimuleerd door de vergrijzing van de bevolking, huishoudensverdunning, de trek naar de binnensteden en de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Ze zijn op zoek naar lange termijn beleggingen met een laag risicoprofiel die ten minste de toekomstige inflatie afdekt. Door de gunstige variabelen kwalificeren huurwoningen zich tot een beleggingsproduct met een laag risicoprofiel.

Overwegingen acquisitie woningen

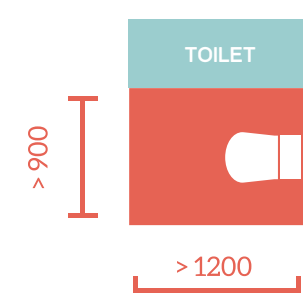
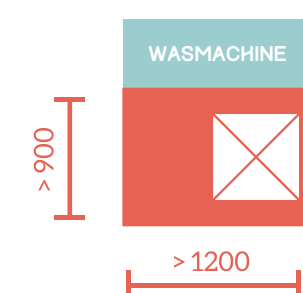
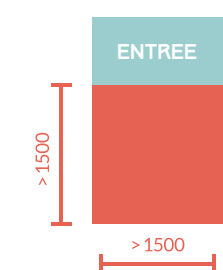
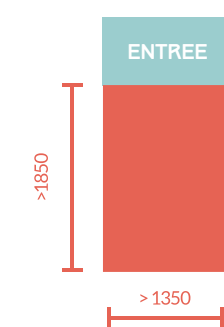
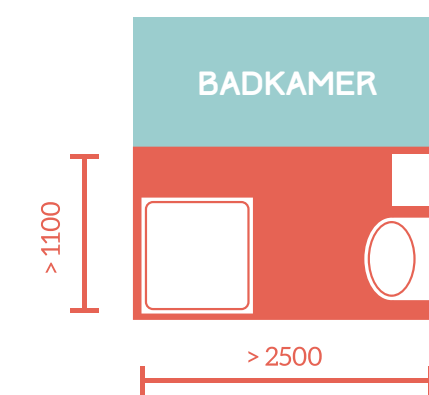
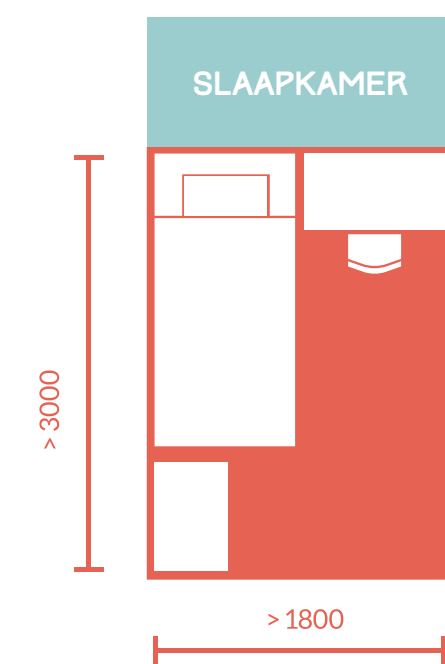
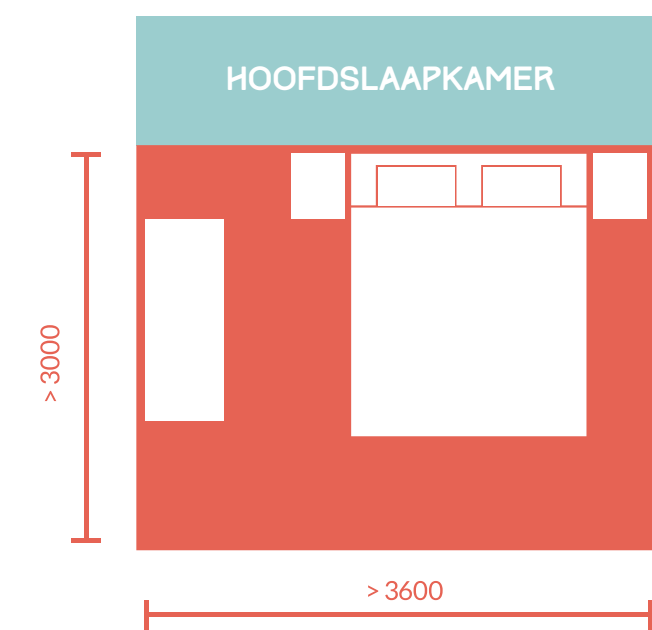
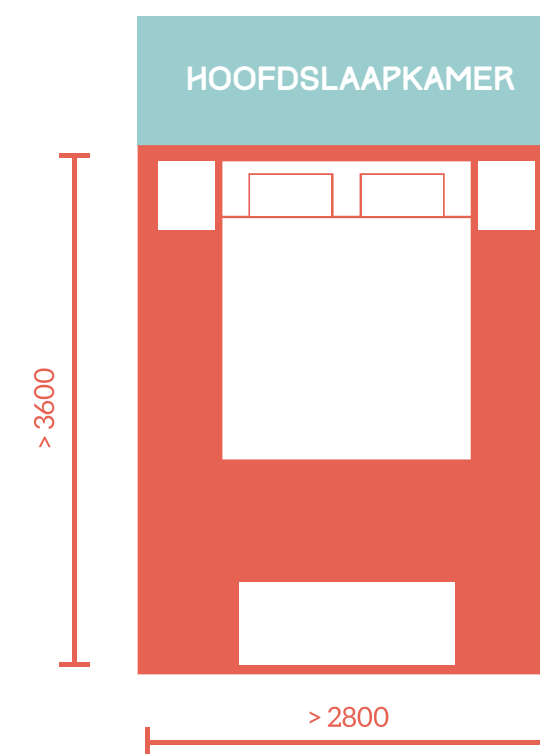
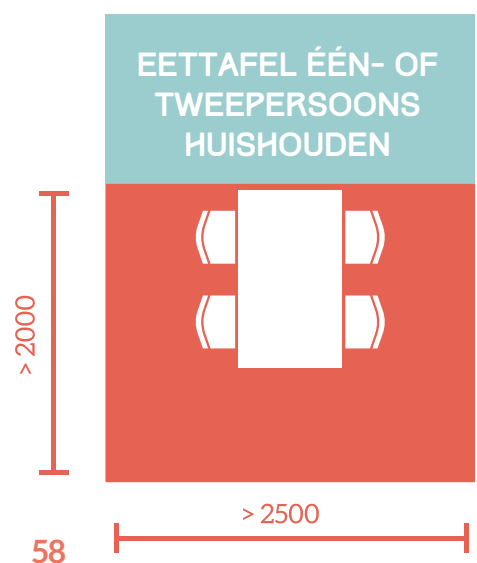
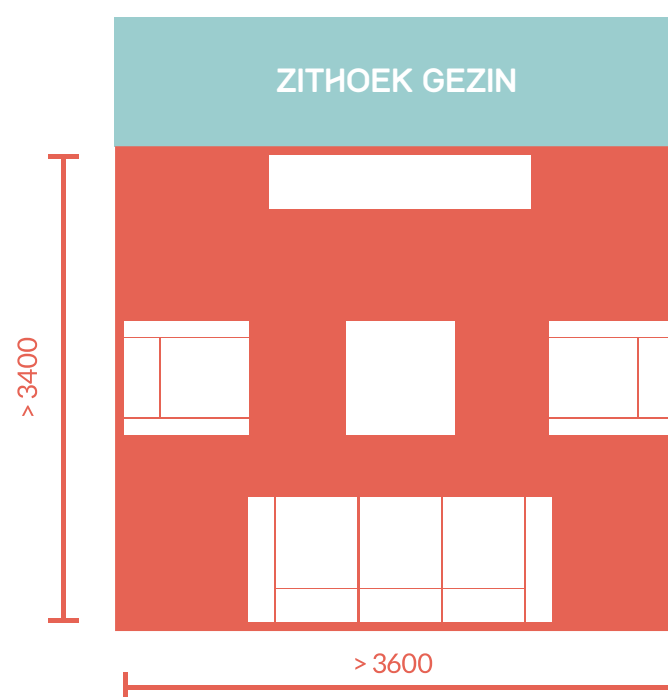
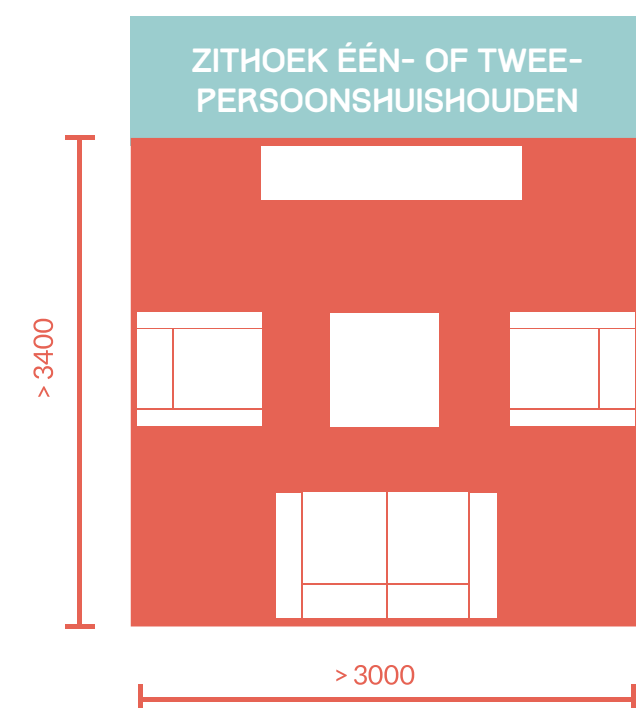
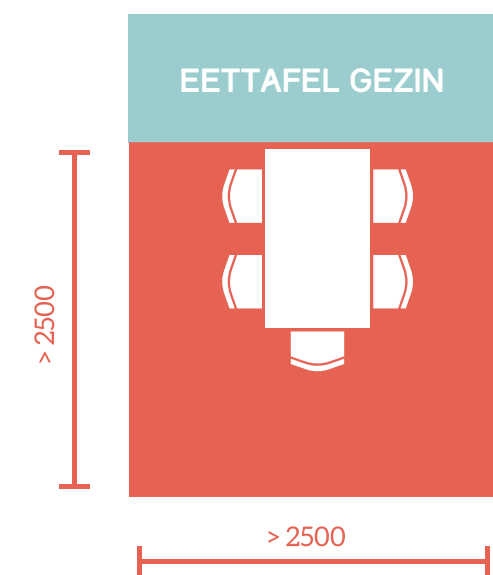
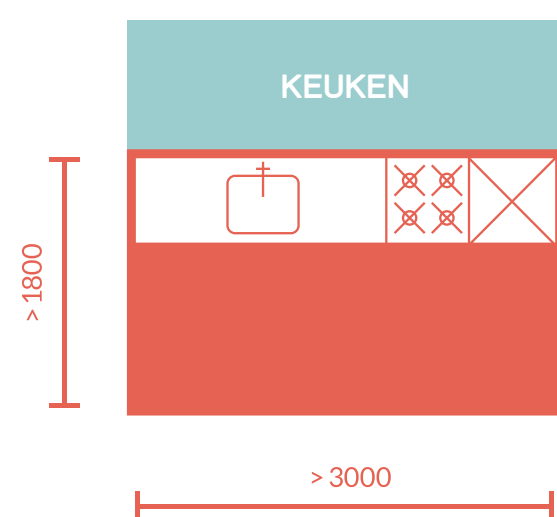
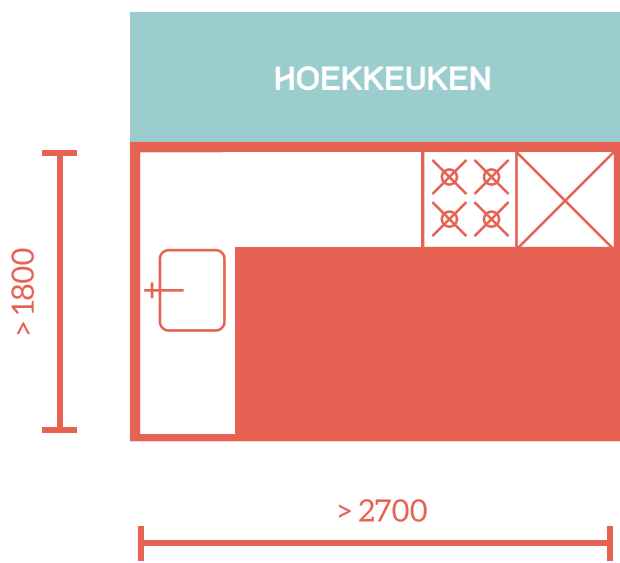
De belegger kent een aantal beleggingscriteria waar rekening mee wordt gehouden bij de aankoop van nieuwe huurwoningen, te weten:

- * Beoogde beleggingsrendement op de huurwoningen. Aan de hand van een marktanalyse maakt de belegger een inschatting van te realiseren huren bij oplevering van het

project en het BAR. Het beleggingsrendement vergelijkt men met de interne rendementseis van het fonds;

- * Het te accepteren risico van de belegging, gekoppeld aan het rendementseis van de belegger.
- * Beleggingshorizon, de termijn waarbinnen de belegger wil beleggen. Dat is meestal 7 tot 10 jaar.
- * Wel of niet gebruik maken van vreemd vermogen in de belegging (Loan To Value LTV).
- * Gewenste duurzaamheid en kwaliteit van de woningen.
- * Eventuele van toepassing zijnde huurrestricties voor een huursegment (sociaal en middenhuur).
- * Na te streven samenhang van de beleggingsresultaten met de verplichtingen van de belegger.

BIJLAGE
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 gebruik gemaakt worden van bijgaande matjes. Deze zijn ontleend aan een onderzoek van Sputnik Architecten.

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).
Disclaimer: De GO benoemd bij de PMC is een minimum, het is aan de aanbieder hoe het eigen ontwerp hierin past.

COLOFON

De vernieuwing van De Woonstandaard is in samenwerking met diverse partijen gerealiseerd **in opdracht van Netwerk Conceptueel Bouwen**. Wij willen in het bijzonder de volgende personen en bedrijven danken voor hun bijdrage aan De Woonstandaard versie 2.0. Wij zijn hen zeer erkentelijk voor de door hen geleverde bijdrage.

Klankbordgroep ism Aedes:

Samen met Aedes heeft een klankbordgroep van diverse leden en experts inhoudelijke aanbevelingen gemaakt. De leden zijn vertegenwoordigd door:

Vanuit corporaties:

Jeroen Band - Tiwos

Marcel Mooren - Woonwenz

Simon Vrielink - Wold & Waard

Vanuit conceptaanbieders:

Gerard Brugel - Janssen de Jong

Helgo Borgers - Van Wanrooij

Niels Struijcken - Heijmans

Michael Roelofs - Dura Vermeer

Armand van Ommen - Fijn Wonen

Vanuit industriële en adviserende partijen:

Jelte van der Zee - Movair

Ronald Sleutjes - Wedeflex

Monique de Vos - Faay Vianen

Anoul Bouwman - Visser & Bouwman architecten

Antonie ter Harmsel - Hodes Huisvesting

Niels Beurskens - De Meeuw - Nezzt

Voor de financiële expertise hebben we de hulp in geschakeld van externe experts:

Patrick Koning - K & V Business Solutions

Victor Burger - Finance Ideas

Jacqueline van Houten - Woonstede

Jos van Laar - Wonen Limburg

Voor de ontwikkelaars en institutioneel beleggers hebben we geraadpleegd:

Leonore Reijnen - Amvest

Milena Piercy - Woonaccent

Robbert Arkenbout en Chanine van Kleij - Resi