

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

Bijlage 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

# **ONTWERPLEIDRAAD SOCIALE WONINGBOUW VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN 2022**

## **INLEIDING**

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

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

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

### **Inhoud**

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

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

simulatietabel nieuwbouw en simulatietabel renovatie en de richtlijnen rond dossiersamenstelling.

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

### **Leidraad**

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

### **Dank**

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

## **INPLANTING EN OMGEVING**

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

### **1 DICHTER WONEN**

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

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

### **2 RELATIE WONEN EN OMGEVING**

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

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

## 3 PUBLIEKE RUIMTE

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

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

## PLANFUNCTIONALITEIT

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

### 1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

#### 1.1 Zelfstandige woonentiteit of kamerwoning

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

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

#### 1.2 Prijsbewust – compact bouwen

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

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

### 1.3 Bouwen voor iedereen

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

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

### 1.4 Functionele bemeubelbaarheid

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

U leest meer over deze functionele standaardbemeubeling in deze leidraad.

#### **! Praktisch:**

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

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

## **2 BASISWONING EN -KAMERWONING**

Hier beschrijven we de basiswoning en de basiskamerwoning.

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

### 2.1 Private delen basiswoningen

#### 2.1.1 Inkomzone

Minimale oppervlakte: 1,50m<sup>2</sup> + ruimte voor vestiaire

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

### 2.1.2 Nachthal

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

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

### 2.1.3 Leefruimte (= eethoek + zithoek)

Minimale oppervlakte: 18,00m<sup>2</sup> + 2,00m<sup>2</sup> per persoon

Minimale oppervlakte leefruimte studio: 16,00m<sup>2</sup>

#### **Algemeen**

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

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

#### **Eethoek**

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

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

#### **Zithoek**

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

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

### **Leefruimte studio**

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

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

### **2.1.4 Keuken**

Minimale oppervlakte: 4,00m<sup>2</sup> + 0,50m<sup>2</sup> per persoon

Minimale oppervlakte keuken studio: 3,50m<sup>2</sup>

### **Inrichting van de keuken**

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

### **Plaatsingsruimte**

Voorzie minimaal plaatsingsruimte voor:

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

### **Keuken studio**

De keukenlengte is minimaal 1,80m.

Voorzie standaard de volgende elementen:

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

Aandachtspunt: Ruimte en aansluitingen om een vaatwasmachine te plaatsen.

! De keuken sluit altijd rechtstreeks aan bij de leefruimte.

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

## 2.1.5 Slaapkamer

### Ouderslaapkamer

Minimale oppervlakte = 11,00m<sup>2</sup>

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

### Kinderkamer

- Voor 1 kind:
  - minimale oppervlakte = 7,00m<sup>2</sup>
  - minimale breedte = 2,20m
- Voor 2 kinderen:
  - minimale oppervlakte = 12,00m<sup>2</sup>
  - minimale breedte = 2,60m

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling per kind toe:

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

### Slaaphoek studio

Minimale oppervlakte = 5,00m<sup>2</sup>

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

! Een slaapkamer geeft nooit rechtstreeks uit in de keuken.

## 2.1.6 Toilet

Bruikbaar toilet met handwasbakje:

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

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

## 2.1.7 Badkamer

Minimale oppervlakte:

- badkamer zonder toilet = 2,00m<sup>2</sup> + 0,50m<sup>2</sup> per persoon
- badkamer met toilet = 3,00m<sup>2</sup> + 0,50m<sup>2</sup> per persoon

### Plaatsing

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

### **Inrichting**

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

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

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

### 2.1.8 Berging in de wooneenheid

Minimale oppervlakte:

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

Aandachtspunten:

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

## 2.2 Private delen basiskamerwoningen

### 2.2.1 Definitie kamer

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

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

Een kamer heeft een oppervlakte van minimum 12m<sup>2</sup> indien de drie basisfuncties in de kamer ontbreken. Als keuken en/of badkamer en/of toilet privaat aanwezig zijn, verhoogt



de minimale oppervlakte van de kamer per bijkomende private basisfunctie:

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

### 2.2.2 Gemeenschappelijke basisfuncties

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

#### Gemeenschappelijke keukens

De minimale oppervlakte van een gemeenschappelijke keuken is 6m<sup>2</sup> in combinatie met een minimale oppervlakte van 1,5m<sup>2</sup> per bewoner.

#### Gemeenschappelijk sanitair

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

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

#### Gemeenschappelijke badkamer

De minimale oppervlakte van de gemeenschappelijke badkamer zonder toilet is 3,5m<sup>2</sup>. De badkamer is minimum uitgerust met:

- Bad of douche
- Lavabo

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

#### Gemeenschappelijk toilet

Bruikbaar gemeenschappelijk toilet met handwasbakje.

### 2.2.3 Gemeenschappelijke leefruimte

In een kamerwoning is er steeds een gemeenschappelijke leefruimte aanwezig. Deze gemeenschappelijke ruimte heeft een minimum oppervlakte 18m<sup>2</sup> in combinatie met minimum 2m<sup>2</sup> per bewoner en kan aansluiten bij de gemeenschappelijke keukens.

### 2.2.4 Planfunctionaliteit basiskamer

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

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

## 2.3 Gemeenschappelijke delen basiswoningen en basiskamerwoningen

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

### 2.3.1 Inkom

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

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

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

### 2.3.2 Passerelle – gaanderij – gang

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

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

### 2.3.3 Trappenhuis

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

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

#### 2.3.4 Trap

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

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

Optioneel: Buitentrappen moeten sneeuw- en regen vrij blijven.

#### 2.3.5 Lift

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

## 3 AANGEPASTE WONING

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

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

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

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

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

### **Manoeuvreerruimte**

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

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

### **Bedieningshoogte**

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

### **Onderrijdbaarheid**

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

## **3.1 Private delen aangepaste woningen**

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

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

### **3.1.1 Inkomhal en gangen in de woning**

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

### **3.1.2 Keuken**

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

### 3.1.3 Badkamer met toilet

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

Tussen de verschillende toestellen is altijd een vrije ruimte van minimaal 0,90m. [\(tekening toevoegen\)](#)

#### **Inloopdouche**

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

#### **Aangepast toilet**

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

#### **Wastafel**

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

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

### 3.1.4 Slaapkamer

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

### 3.1.5 Berging

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

### 3.1.6 Terras

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

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

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

## 3.2 Private delen aangepaste kamerwoningen

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

Voorzie steeds in een private aangepaste badkamer per kamer.

## 3.3 Gemeenschappelijke delen aangepaste woningen en aangepaste kamerwoningen

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

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

### 3.3.1 Inkom

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

### 3.3.2 Passerelle – gaanderij – gang

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

### 3.3.3 Niveauverschillen

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

### 3.3.4 Berging rolstoelen/rollators/scootmobielen

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

## 4 BIJKOMENDE DELEN

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

### 4.1 Terrassen

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

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

### 4.2 Private berging buiten de woning

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

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

Aandachtspunt: Stopcontact in de berging.

### 4.3 Fietsenberging

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

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

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

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

## 4.4 Technische lokalen en kokers

Alle technische lokalen en kokers zijn:

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

## 4.5 Garages en carports

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

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

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

## 4.6 Tuinbergingen

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

Aandachtspunten:

- Lichtpunt
- Stopcontact



# COMFORT

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

## 5 BASISCOMFORT

### 5.1 Verdiepingshoogte

Minimale verdiepingshoogte:

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

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

### 5.2 Daglichttoetreding

#### 5.2.1 Oriëntatie en planindeling

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

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

#### 5.2.2 Raamopvatting en situering

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

#### 5.2.3 Minimale raamoppervlakte

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

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

#### 5.2.4 Onderhoud en verhuis

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

### 5.3 Deuren

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

#### 5.3.1 Toegangsdeur tot de woning en het terras

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

#### Aangepaste woningen:

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

#### 5.3.2 Binnendeur naar de leefruimte

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

### Aangepaste woningen:

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

### 5.3.3 Andere binnendeuren in de woning

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

### Aangepaste woningen:

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

## 5.4 Trappen in de woning

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

## 5.5 Borstweringen en leuning

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

## 5.6 Technische kokers

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

## 5.7 Gemeenschappelijke installatie schotelantennes

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

# 6 AFWERKINGEN

Sociale woningen zijn instapklaar en standaard voorzien van:

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

## 6.1 Afwerking diverse bouwonderdelen

### 6.1.1 Algemeen

Kies materialen voor binnenaafwerkingen altijd in overleg met de bouwheer.

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

### 6.1.2 Wanden

Werk wanden uit metselwerk af met een pleisterlaag.

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

Bekleed lichte binnenwanden met gipskartonplaat of andere plaatafwerking.

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

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

### 6.1.3 Trappen

- Trappen in gemeenschappelijke delen zijn slipbestendig afgewerkt.
- Borstweringen en trapleuningen zijn altijd afgewerkt.

### 6.1.4 Deuren

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

Alle deuren werkt u standaard als volgt af:

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

### 6.1.5 Tablet- en wandbekledingen

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

### 6.1.6 Vaste inrichting

Keukeninrichting:

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

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

### 6.1.7 Gordijnkasten

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

### 6.1.8 Schilderwerken

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

## STABILITEIT EN TECHNIEKEN

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

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

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

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

## 7 STABILITEIT

### 7.1 Geotechnisch grondonderzoek

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

## 7.2 Stabiliteit

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

## 8 BRANDVEILIGHEID

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

## 9 TECHNIEKEN

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

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

### 9.1 Energieprestatie

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

### 9.2 Akoestiek

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

## 9.3 Verwarming en sanitair warm water

### 9.3.1 Algemeen

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

### 9.3.2 Warmteverdeling

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

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

### 9.3.3 Warmteafgifte

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

### 9.3.4 Warmteregeling – sturing – meting

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



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

## 9.4 Ventilatie

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

### 9.4.1 Systeem

- Afzonderlijke ventilatoren per lokaal zijn niet toegestaan.

### 9.4.2 Sturing en voeding

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

### 9.4.3 Natuurlijke systemen

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

### 9.4.4 Mechanische systemen

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

### 9.4.5 Bereikbaarheid

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

### 9.4.6 Doorvoeren en aansluitingen

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

- De luchtkanalen lopen niet door aanpalende woningen.

#### 9.4.7 Dampkappen

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

#### 9.4.8 Droogkasten

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

### 9.5 Elektriciteit

#### 9.5.1 Stopcontacten

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

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

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

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

### 9.5.2 Lichtpunten

Gebruik zoveel mogelijk natuurlijk daglicht.

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

## 9.6 Communicatie

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

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

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

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE