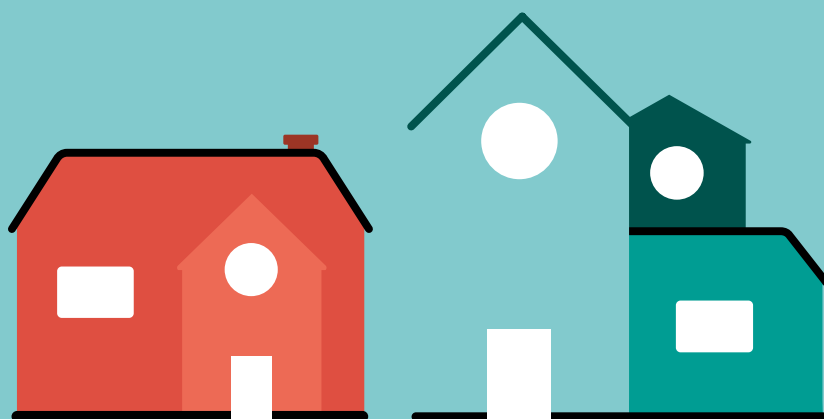


DE WOONSTANDAARD

Leidraad voor het conceptueel uitvragen aan
conceptaanbieders middels product-marktcombinaties

Versie 3.0 – januari 2023



DE WOONSTANDAARD

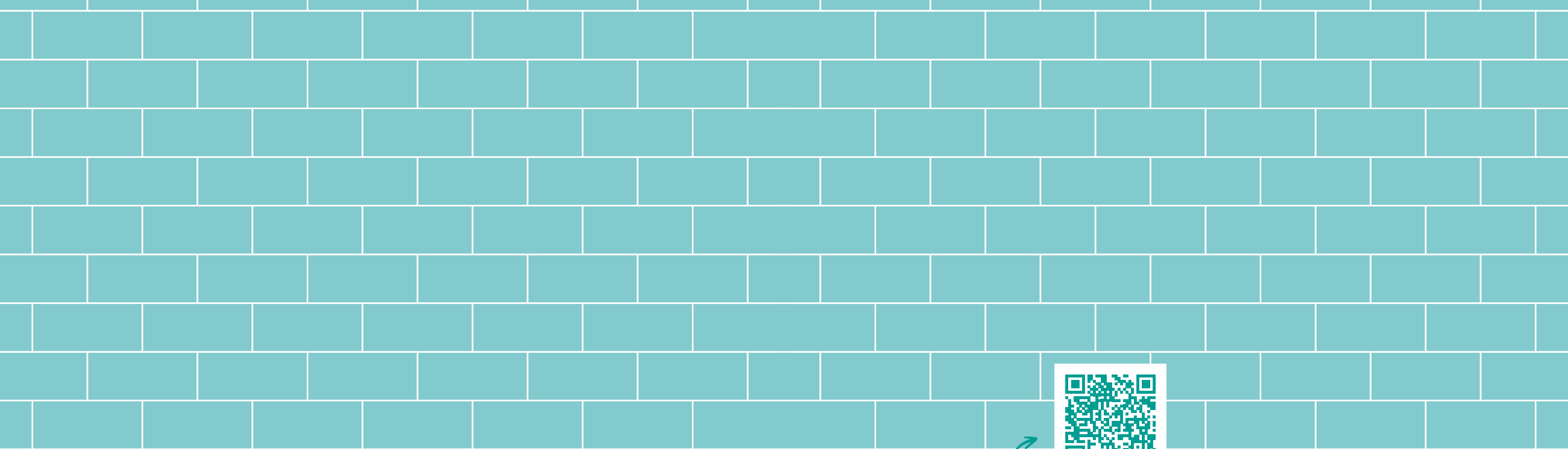
HANDLEIDING

VERSIE 3.0

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1

Leeswijzer	4
Inleiding	5
Waarom De Woonstandaard?	6
Voor overheidsinstanties	7
Voor afnemers	7
De eisen per PMC	8
Drie niveaus in de vraag	8
Drie niveaus in het aanbod	9
Hoe is De Woonstandaard opgezet?	9
Hoe zijn de PMC's ingedeeld?	10
Indeling in woningtypen	10
Product Markt Combinaties (PMC)	10
Indeling in huurprijsklasse	11
Processchema	12
Stappenplan	14
Woonprogramma en doelgroep(en)	14
PMC's en extra wensen	14
Het Verhaal van de Plek	15
Beoordelingscriteria	16
Checklist proceskwaliteit	17</



DEEL 1

LEESWIJZER

Voor eerdere gebruikers

Wie bekend is met conceptueel ontwikkelen en conceptueel bouwen kan in deze nieuwe editie van De Woonstandaard doelgericht zoeken naar product-marktcombinaties (PMC's). Of u gebruikt De Woonstandaard als naslagwerk van alle onderdelen van de PMC's.

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

naar levensloopbestendige woningen vertaald in nieuw toegevoegde PMC's. Tot slot is De Woonstandaard 3.0 aangevuld met prestatie-indicatoren voor duurzaamheid en circulariteit, is de kruisjeslijst met de verdeling van taken en verantwoordelijkheden op juridisch gebied uitgebreid, en is het Modelcontract Conceptueel Bouwen, de twee-fasen-overeenkomst, ge

WAAROM DE WOONSTANDAARD?

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van product-marktcombinaties (PMC's). Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en conceptaanbieders het aanbod 'gestandaardiseerd' op elkaar afstemmen. Het is mogelijk om concepten project- en locatiespecifiek te maken met aanvullende prestatie-eisen en/of door het aanbieden van extra woningconceptopties door de conceptaanbieder.

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

- Corporatie en beleggers formuleren de portefeuillestrategie op basis van de PMC's in De Woonstandaard.
-

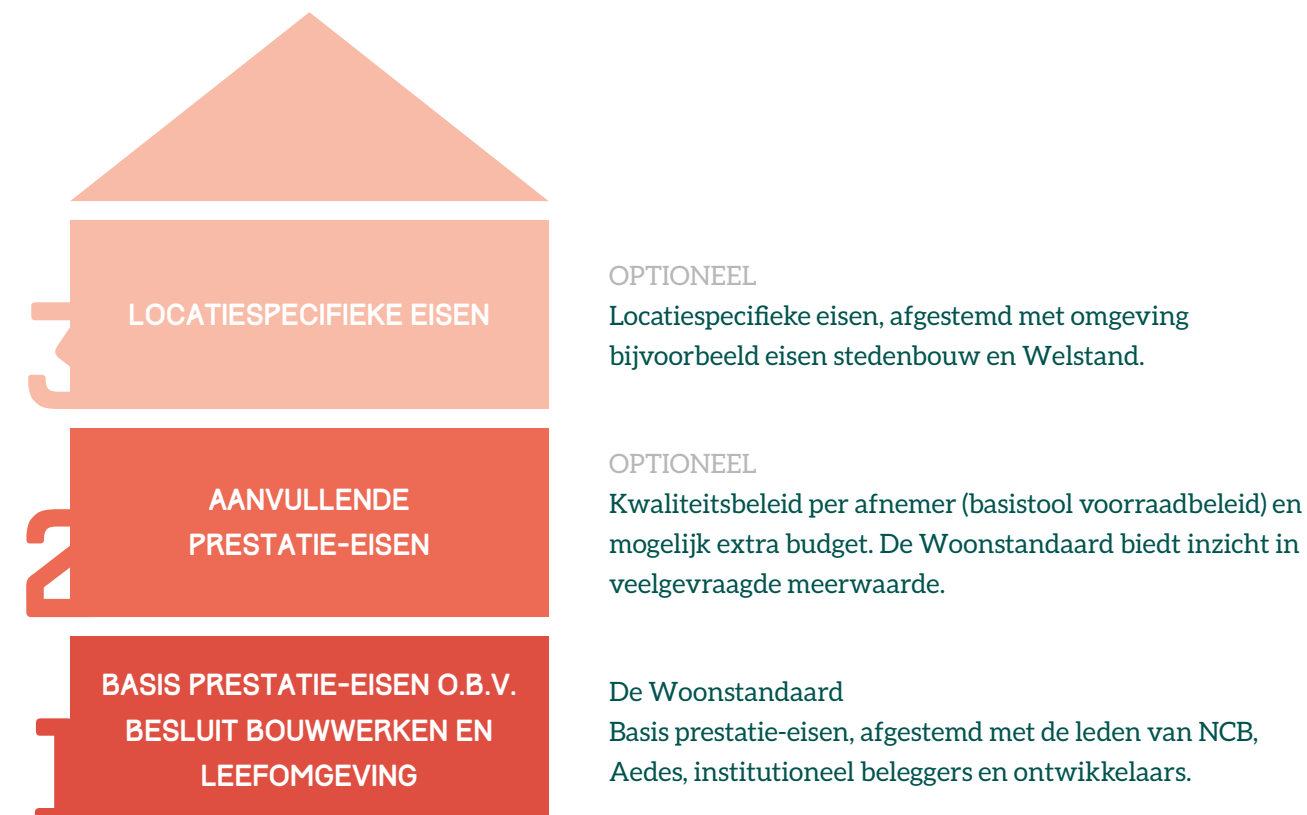
DE EISEN PER PMC - DRIE NIVEAUS

DRIE NIVEAUS IN DE VRAAG

De inkoop van elk project start met het kiezen van de PMC('s) die passen bij uw opgave. U kunt uw uitvraag per project of bouwstroom eenvoudig opstellen met behulp van drie niveaus in de prestatie-eisen:

1. Basisprestatie-eisen per PMC
Terug te vinden in deel 2 van deze Woonstandaard
2. Aanvullende prestatie-eisen op het gebied van het eigen beleid van de afnemer en
3. Locatiespecifieke eisen. Specifiek te maken voor:
 - Circulair bouwen (het nieuwe normaal - HNN)
 - Duurzaamheid
 - Gebruikerskwaliteit
 - Milieu
 - Gezondheid & Comfortabel
 - Technische en esthetische kwaliteit

Allen terug te vinden in deel 3 van deze Woonstandaard



extra eisen duidelijk voor de uitvraag kenbaar maken aan de conceptaanbieder.

Vervolgens gaat de afnemer zijn vraag toetsen aan de markt: voldoet het woningconcept aan de verwachtingen?

HOE ZIJN DE PMC'S INGEDEELD?

Bij het opstellen van de product-marktcombinaties is uitgegaan van een zo eenvoudig mogelijke indeling in huurprijsklassen (doelgroepen/woningbezetting) en woningtypes. Verder uitwerken van de PMC's per afnemer is zinvol. Elke corporatie of opdrachtgever heeft zijn eigen beleid. Het is goed om te toetsen welke eisen er aanvullend moeten worden opgenomen. De aanvullende eisen komen boven op de basisprestatie-eisen. Het is ook zinvol het eigen beleid te toetsen aan

de basisnorm in De Woonstandaard. Hoe verhouden de eigen prestatie-eisen zich ten opzichte van de basiskwaliteit? En is dit aanleiding om deze bij te stellen?

INDELING IN WONINGTYPEN

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

- Grondgebonden woningen
- Gestapelde woningen (

STAP VOOR STAP GRIP HOUDEN OP CONCEPTUEEL BOUWEN

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



EEN GOEDE START IS HET HALVE WERK

EEN GOEDE INITIATIEFFASE LEGT EEN STEVIGE BASIS

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

1

BEPAAAL HET WOONPROGRAMMA EN DE DOELGROEPEN

Bepaal als eerste binnen uw organisatie het gewenste woonprogramma en de doelgroepen waarvoor u de uitvraag wilt formuleren. Dat kan bijvoorbeeld in exacte aantallen verdeeld over verschillende PMC's. Als er binnen de stedenbouwkundige opzet enige flexibiliteit is, kunt u de uitvraag ook formuleren in percentages van een minimum en maximum aantal woningen. Zo kan de conceptaanbieder het voor hem meest optimale woningconcept aanbieden dat binnen een bepaald stedenbouwkundig kader past. Die keuzevrijheid prikkelt marktpartijen om met innovatieve oplossingen te komen die vaak goedkoper zijn of voor hetzelfde geld meer kwaliteit en wooncomfort bieden.

2

HANTEER GOEDE EN OBJECTIEVE BEOORDELINGSCRITERIA OM TOT DE JUISTE KEUZE TE KOMEN

Als het kavelpaspoort, de beeldkwaliteit en het woonprogramma met PMC's zijn geformuleerd, kunt u als afnemer aanbieders selecteren en uitnodigen. Zorg dat alle data volledig zijn en dat iedere conceptaanbieder gelijkwaardig beoordeeld wordt op vooraf helder gecommuniceerde, objectieve selectiecriteria. Geef daarbij ook aan wat de (bouwrijpe) status is en welke woonrijpe status wordt geëist. Als er concepten van anterieure of realisatie-overeenkomsten zijn, stuur deze dan mee in de selectie-uitvraag. Hoe beter alles vooraf is vastgelegd, des te scherper de aanbidding. Bij twijfel kan het NCB of aanbestedingsbureau u helpen om een objectief selectieproces op te zetten.

TIP: Kijk bij de tools die het NCB te bieden heeft ter ondersteuning www.conceptueelbouwen.nl/toolbox



JURIDISCHE ONDERSTEUNING

Het NCB heeft in samenwerking met haar leden, Dirkszager en brancheorganisaties Aedes en Bouwend Nederland een model twee-fasen-overeenkomst opgesteld voor het conceptueel bouwen van woningen. Dit contract biedt een basis voor de transactie tussen afnemer en aanbieder van woningconcepten. Het model draagt bij aan het vereenvoudigen van het vastleggen van de afspraken tussen partijen. De werkgroep heeft een gedragen en evenwichtig contract opgesteld.

Het model bestaat uit twee fasen:

1. Het uitwerken van het woningconcept van de aanbieder naar een uitgewerkt locatiegebonden woningconcept. Dit gebeurt op basis van de uitvraag voor een specifieke locatie, de welstandseisen en het budget van de afnemer.
2. De turnkey realisatie van het uitgewerkte woningconcept.

Tussen beide fasen zit een duidelijke knip: met de opdracht voor fase 1 heeft de aanbieder nog geen zekerheid over de opdracht voor fase 2.

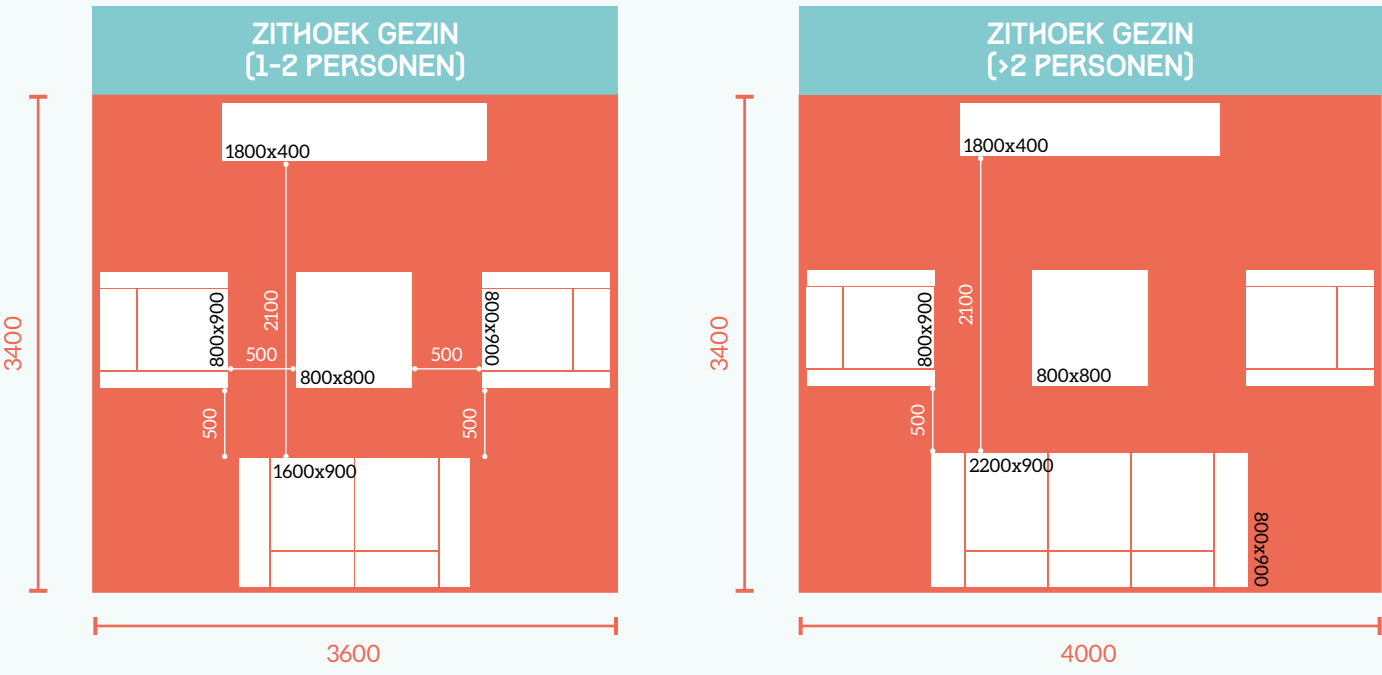
Bij de modelovereenkomst zit een leeswijzer. Deze leeswijzer bevat een toelichting op het model. Lees deze goed door voordat u het model invult en gebruikt. De leeswijzer bevat onder meer een uitleg over het proces



AANVULLENDE GEBRUIKSKWALITEIT VOOR
GESTAPELDE WONINGEN IN DE VRIJE SECTOR

Minimale breedte corridors/ galerij	1,5 tot 2,2 m
Aantal woningen per lift	25 tot 35
Aantal scootmobiel opstelplaatsen	In overleg, is afhankelijk van de doelgroep
Materialisering	Onderhoudsarme en duurzame materialen
Fietsenstalling: aantal fietsen per woning	0,25 tot 2 m, in gemeenschappelijke fietsenberging
Aantal elektrische fietsen per woongebouw	In overleg. Is afhankelijk van doelgroep
Aantal elektrische auto's per project	5 tot 20%
Minimaal aantal parkeerplaatsen per appartement	In overleg. Is afhankelijk van locatie en doelgroep
Afmetingen hal/ gangruimte: breedte	1,2 m tot 1,5 m
Afmetingen Woonkamer	25 m² tot 35 m²
Afmetingen hoofdslaapkamer	12 m² tot 13 m²
Afmetingen slaapkamer 2	8 m²

RUIMTEBESLAG ZITHOEK



RUIMTEBESLAG EETHOEK (BASIS PRESTATIE)

