
ONTWERPLEIDRAAD
SOCIALE
WONINGBOUW
2022

2	BRANDVEILIGHEID	28
3	TECHNIEKEN	28
3.1	Energieprestatie	29
3.2	Akoestiek	29
3.3	Verwarming en sanitair warm water	29
3.4	Ventilatie	30
3.5	Elektriciteit	31
3.6	Communicatie	33
	AFWIJKINGEN	34



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 u 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.

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.

Meer informatie?

Met vragen over de ontwerprichtlijnen kunt u terecht bij Els Struyf - els.struyf@vmsw.be - 02 505 44 13. Met vragen over een concreet project kunt u terecht bij de projectverantwoordelijke architectuur van de VMSW. De projectverantwoordelijken architectuur ondersteunen de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen.



INPLANTING EN OMGEVING

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

1 DICHTER WONEN

Verdichting vormt een van de sleutelbegrippen in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Grond is schaars: extra open ruimte aansnijden moeten we vermijden en de ruimte om te wonen zorgvuldig gebruiken. Dichter en compacter wonen is bovendien prijsbewust en duurzamer. Een hoger aantal woningen op eenzelfde oppervlakte beperkt het grondaandeel en de bouw- en infrastructuurkosten per woning. Er blijft meer ruimte over voor groen. De compacte schakeling van woningen zorgt ook voor energiezuinige woningen. Duurzaam ruimtegebruik en verantwoorde dichtheden gaan altijd samen met een leefbare woonkwaliteit.

2 RELATIE WONEN EN OMGEVING

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

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

3 PUBLIEKE RUIMTE

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

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

PLANFUNCTIONALITEIT

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

1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

1.1 ZELFSTANDIGE WOONENTITEIT OF KAMERWONING

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

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

1.2 PRIJSBEWUST - COMPACT BOUWEN

Prijzbewust bouwen is zeer belangrijk: we moeten de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk inzetten. Compactere 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 FUNCTONELE 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 gebruikruimte van 0,80m bij basiswoningen. Bij aangepaste woningen gaan we uit van eenzelfde standaardbemeubeling maar met aangepaste vrije doorgang en gebruikruimte.

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.



- 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: $4,00m^2 + 0,50m^2$ per persoon

Minimale oppervlakte keuken studio: $3,50m^2$

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

Keuken studio

De keukenlengte is minimaal 1,80m.

Voorzie standaard de volgende elementen:

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

Aandachtspunt: Ruimte en aansluitingen om een vaatwasmachine te plaatsen.

De keuken sluit altijd rechtstreeks aan bij de leefruimte.

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

2.1.5 Slaapkamer

Ouderslaapkamer

Minimale oppervlakte = 11,00m²

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

Kinderkamer

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

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling per kind toe:

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

Slaaphoek studio

Minimale oppervlakte = 5,00m²

De afmetingen laten de volgende minimale bemeubeling toe:

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

Een slaapkamer geeft nooit rechtstreeks uit in de keuken.

- Vrije ruimte in de kast laat minimaal de plaatsing van twee toestellen naast elkaar van 0,60m x 0,60m toe.
- Deze kasten moet u uitvoeren.
- Oppervlaktemeting = netto-oppervlakte van de kast plus een vrije ruimte van 0,40m voor de kast.

Aandachtspunten:

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

2.2 PRIVATE DELEN BASISKAMERWONINGEN

2.2.1 Definitie kamer

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

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

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

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

2.2.2 Gemeenschappelijke basisfuncties

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

Gemeenschappelijke keuken

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

Gemeenschappelijk sanitair

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

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

Gemeenschappelijke badkamer

De minimale oppervlakte van de gemeenschappelijke badkamer zonder toilet is 3,5m² .

De badkamer is minimum uitgerust met:

- Bad of douche
- Lavabo

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

Gemeenschappelijk toilet

Bruikbaar gemeenschappelijk toilet met handwasbakje.

2.2.3 Gemeenschappelijke leefruimte

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

2.2.4 Planfunctionaliteit basiskamer

- Indien de kamer rechtstreeks in de buitenomgeving uitgeeft, voorziet u een afgesloten inkomkas als thermische buffer.
- Minimale breedte is 2m20.
- Minimale bemeubeling zie basiswoning kinderkamer 1 kind.
- Voorzie steeds een lavabo met warm en koud water in een kamer zonder private badkamer.

2.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BASISWONINGEN EN BASISKAMERWONINGEN

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

2.3.1 Inkom

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

- De inkomhal heeft minimaal 1,50m x 1,20m netto bruikbare ruimte, vrij van obstakels. De optimale grootte hangt af van het aantal bewoners van het gebouw.
- Zijn er aangepaste appartementen of kamers? Dan is de 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 inkomkas-gang:
 - Vrije breedte toegangsdeur: ≥ 0,90m
 - Vrije breedte binnendeur: ≥ 0,85m
 - Vrije hoogte deur: ≥ 2,09m

////////////////////////////////////

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

2.3.4 Trap

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

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

Optioneel: Buitentrappen moeten sneeuw- en regenvrij blijven.



3 AANGEPASTE WONING

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

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

Als een aangepaste woning een zelfstandige woonentiteit is, bevat ze dezelfde functies als een basiswoning.

Naast de aangepaste woning, voorzien we vanaf nu ook de aangepaste kamerwoning.

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

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

Manoevreerruimte

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 deurwaaier. 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)

Inloofdouche

- 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.

- Haakse bocht: $A + B \geq 2,20\text{m}$ met $A \geq 1,20\text{m}$ en $B \geq 0,90\text{m}$. (tekening invoegen)

3.3.3 Niveauverschillen

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

3.3.4 Berging rolstoelen/rollators/scootmobielen

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



4.4 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.

1 BASISCOMFORT

1.1 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.

1.2 DAGLICHTTOETREDING

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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.

1.3.3 Andere binnendeuren in de woning

- Vrije breedte minimaal 0,80m
- Vrije hoogte minimaal 2,09m
- 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.

1.4 TRAPPEN IN DE WONING

- Minimale breedte van de trap in de woning is 0,90m.
- 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 0,17m tot 0,19m
 - Standaard aantrede A 0,20m tot 0,26m
 - Kleinere aantreden (minimaal 0,19m) mogen alleen bij zolder- en keldertrappen.
- Vrije hoogte tussen trapneus en plafond is minimaal 2,20m.
- Tussen een deur evenwijdig met de trap en de trap, ligt altijd een bordes van minimaal 0,80m.
- De draairichting van loodrechte deuren op minder dan 0,50m 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.

1.5 BORSTWERINGEN EN LEUNINGEN

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

1.6 TECHNISCHE KOKERS

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

1.7 GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIE SCHOTELANTENNES

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

- zijn geschilderd

2.1.8 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.



3.3.2 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 beschermd 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.

3.3.3 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.

3.3.4 Warmteregeling - sturing - meting

- Elke woning/appartement is afzonderlijk regelbaar.
- Centrale regeling via een kamerthermostaat in de leefruimte.
- Bij radiatoren: thermostatische radiatorcransen in andere ruimtes.
- Weersafhankelijke sturing van de vertrekwatertemperatuur.
- Warmteverbruik is individueel meetbaar per woning.
- Bij collectieve systemen: voorzie een energiebeheersysteem met automatische sturing van temperaturen, pompen, verdeelcransen, foutdetectie en -melding, monitoring van de installatie en het verbruik.

3.4 VENTILATIE

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

3.4.1 Systeem

- Afzonderlijke ventilatoren per lokaal zijn niet toegestaan.

3.4.2 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

- ▶ Fornois en oven: bij een elektrisch fornois 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 fornois.
- 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-voorbested 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

3.5.2 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.

3.6 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.



AFWIJKINGEN

Doordat dit een leidraad is, kunnen afwijkingen, maar alleen als de kwaliteit en het comfort gewaarborgd blijft. Afwijkingen kunnen altijd als stedenbouwkundige reglementeringen dit noodzaken. U moet elke afwijking grondig motiveren en aanvragen bij de VMSW. De afwijkingscommissie van de VMSW zal de aanvraag beoordelen en al dan niet gunstig adviseren.

