

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2022/20565]

11 FEBRUARI 2022. — Besluit van de Vlaamse Regering 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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.2, § 1, artikel 4.13, § 2, en artikel 5.20, artikel 5.21, artikel 5.72, artikel 6.12, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.16, tweede lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.23, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.36, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De kwaliteitskamer heeft advies gegeven op 24 november 2021.
- Het Overlegplatform Sociaal Wonen heeft advies gegeven op 19 november 2021.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 13 december 2021.
- De Raad van State heeft advies 70.806/3 gegeven op 25 januari 2022, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

HOOFDSTUK 1. — *Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021*

Artikel 1. In artikel 4.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° aan het tweede lid, 2°, wordt de zinsnede “, opgenomen in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd” toegevoegd;
- 2° aan het tweede lid, 3°, wordt de zinsnede “, opgenomen in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd” toegevoegd;
- 3° er wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer kan de minister voor een infrastructuurverrichting, een bouw- of investeringsverrichting een afwijking toestaan op de omschrijving en de dossiersamenstelling, vermeld in het tweede lid, 1°, en het bestek, vermeld in het tweede lid, 4°.”.

Art. 2. In artikel 4.21 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt tussen de woorden “bouwtechnische en conceptuele richtlijnen” en het woord “vraagt” de woorden “of een afwijking als vermeld in artikel 4.2, zevende lid,” ingevoegd;

2° in paragraaf 3, vierde en vijfde lid, worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 3. In artikel 4.24 van hetzelfde besluit worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” telkens vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 4. Aan artikel 4.26, § 2, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° een bouw- of investeringsverrichting.”.

Art. 5. In artikel 4.27 van hetzelfde besluit worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 6. In artikel 4.28 van hetzelfde besluit worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” telkens vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 7. In artikel 4.29, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit, worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 8. In artikel 4.155/4, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede “conform artikel 4.4/4” vervangen door de zinsnede “conform artikel 4.4/1”.

Art. 9. In artikel 4.160/1, eerste lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het jaartal “2019” vervangen door het jaartal “2021”.

Art. 10. Aan artikel 5.40, § 2, van hetzelfde besluit worden een derde en vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Op voorstel van de VMSW kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

In afwijking van het eerste lid kan de minister, op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer, het prijsplafond vaststellen van een verrichting waarvoor met toepassing van artikel 4.2, zevende lid, of artikel 4.3, derde en vierde lid, een afwijking wordt toegestaan op de omschrijving en de dossiersamenstelling, het bestek of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen.”

Art. 11. Aan artikel 5.41, § 2, van hetzelfde besluit worden een vijfde en zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Op voorstel van de VMSW kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

In afwijking van het eerste lid kan de minister, op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer, het prijsplafond vaststellen van een verrichting waarvoor met toepassing van artikel 4.2, zevende lid, of artikel 4.3, derde en vierde lid, een afwijking wordt toegestaan op de omschrijving en de dossiersamenstelling, het bestek of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen.”

Art. 12. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt een artikel 5.45/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“5.45/1. Een initiatiefnemer komt voor de bouw of renovatie van een kamer als vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alleen in aanmerking voor een lening als vermeld in artikel 5.44, § 2, van dit besluit, als ze verhuurd wordt in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie. De initiatiefnemer voegt de samenwerkingsovereenkomst bij zijn verzoek van de bouw- of investeringsverrichting tot opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.21 van dit besluit.”

Art. 13. In artikel 5.52 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2° paragraaf 2 wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§ 2. Het subsidiebedrag, vermeld in artikel 5.50, § 3, eerste lid, en § 4, wordt aangevraagd voor de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, of voor de start van de werkzaamheden met het typeformulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF voegt bij haar subsidieaanvraag het bewijs dat de werkzaamheden voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden aan de hand van:

1° het gunningsdossier, in geval van te gunnen werkzaamheden;

2° het merk, het type en de nodige technische specificaties van de systemen die toegepast worden;

3° de verklaring van de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF dat ze voor de subsidiabele maatregel al dan niet een subsidie van een netbeheerder of een subsidie van een andere overheid of instantie heeft aangevraagd, ontvangen of zal aanvragen met, in voorkomend geval, de vermelding van het bedrag.

De VMSW controleert of de werkzaamheden voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden. De goedkeuring van het subsidieaanvraagdossier wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF betekend. Die betekening geldt als belofte van subsidie.

Om subsidiabel te zijn, mogen de werkzaamheden niet worden besteld, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart voor de betekening van de goedkeuring van het subsidieaanvraagdossier.

Na voltooiing van de werkzaamheden maakt de VMSW de afrekening van het subsidiebedrag op basis van de door de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF bezorgde kopie van de factuur of van de vorderingsstaat in geval van gegunde werkzaamheden.

De eerste schijf van 80% wordt als voorschot uitbetaald nadat het bewijs van de bestelling of de start van de werkzaamheden is voorgelegd. Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de eindafrekening. Als de werkzaamheden niet voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden, vordert de VMSW het voorschot terug.”

Art. 14. In artikel 5.57/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 15. In artikel 5.167, § 2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De huurder moet zich uiterlijk negen maanden na de aanvraagdatum inschrijven als kandidaat-huurder voor sociale huurwoningen bij een woonmaatschappij, waarvan het werkingsgebied de gemeente waarin de conforme woning van de huurder ligt, omvat.”

Art. 16. In artikel 6.23, § 2, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede “3°,” vervangen door de zinsnede “4°,”.

Art. 17. In artikel 6.53, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden “de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting” vervangen door de zinsnede “titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013,”.

Art. 18. In artikel 6.74, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “tot en met 37” vervangen door de woorden “en 36”.

Art. 19. Aan artikel 7.51, § 1, derde lid, van hetzelfde besluit, worden de volgende zinnen toegevoegd:

“Als de huurder en de meerderjarige gezinsleden niet beschikken over een referentie-inkomen, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen. Voor de berekening van het huidige inkomen wordt er geen rekening gehouden met het huidige inkomen van een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b) en het huidige inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld van de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, § 1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het huidige inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het huidige inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het huidige inkomen van dat familielid.”

Art. 20. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt een bijlage 6/1 ingevoegd, die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 21. Bijlage 7 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 22. In bijlage 25 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt tussen de zinsnede “vertegenwoordigd door ...” en de woorden “hierna de verhuurder te noemen” de zinsnede “d) het Vlaams Woningfonds, vertegenwoordigd door ...” ingevoegd.

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen*

Art. 23. In artikel 144 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen wordt in punt 4^o de zinsnede “tweede lid,” vervangen door de zinsnede “eerste lid,”.

Art. 24. In artikel 227, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “artikel 5.50, § 1 en § 4,” vervangen door de zinsnede “artikel 5.50, § 1 en § 4, 1^o, 2^o en 4^o,”.

Art. 25. In artikel 253, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “en artikel 121 van dit besluit” opgeheven.

HOOFDSTUK 3. — *Slotbepalingen*

Art. 26. In afwijking van artikel 238, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen zijn artikel 4.2, tweede en zevende lid, artikel 4.21, § 1, § 3, vierde, en vijfde lid, artikel 4.24, artikel 4.26, § 2, eerste lid, artikel 4.27, artikel 4.28, § 1, eerste en tweede lid, en § 2, artikel 4.29, tweede en derde lid, artikel 5.40, § 2, derde en vierde lid, artikel 5.41, § 2, vijfde en zesde lid, artikel 5.52, artikel 5.145/1, en bijlage 6/1 en 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 238 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen.

Art. 27. In afwijking van artikel 5.40, § 2, tweede lid, of artikel 5.41, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voor een bouw- of investeringsverrichting die nog niet is toegewezen op een jaarbudget als vermeld in artikel 4.28 van het voormelde besluit, maar waarvan de datum van de opening van de bieding ligt voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, het prijsplafond berekend op basis van bijlage 6/1 van het voormelde besluit. In voorkomend geval is de verhoging van het prijsplafond, vermeld in artikel 29 van dit besluit, van toepassing.

Art. 28. Van de bouw- of investeringsverrichting die is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met ingang vanaf 1 mei 2021 tot uiterlijk de laatste dag vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, wordt het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, § 2, eerste lid, of artikel 5.41, § 2, eerste lid, van het voormelde besluit, met 15% verhoogd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op dat verhoogde prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Art. 29. Het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, § 2, eerste lid, of artikel 5.41, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt met 7% verhoogd tot en met 31 december 2022.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, kan het eerste lid, op voorstel van de VMSW, vóór 31 december 2022 opheffen.

Art. 30. Artikel 15, 16 en 22 van dit besluit treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 18 van dit besluit treedt in werking op 1 maart 2022.

Art. 31. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 11 februari 2022.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
J. JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,
M. DIEPENDAELE

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmaticacyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

Bijlage 6/1 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 6/1. De simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouw- of investeringsverrichting te bepalen, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 2° en 3°

SIMULATIETABEL

BEPALING MAXIMAAL SUBSIDIABEL BEDRAG BOUWVERRICHTING EN INVESTERINGSVERRICHTING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN
2022

INHOUDSTAFEL

INLEIDING

De VMSW verstrekt gesubsidieerde financiering voor de bouw of renovatie van sociale huur woonprojecten. Voor elk project geldt een maximumkostprijs die we kunnen financieren: dit is het maximaal subsidiabel bedrag. We berekenen dit voor elk project apart en houden hierbij rekening met de te realiseren woningoppervlakte en andere relevante aanwezige elementen.

Er zijn twee simulatietabellen om dit bedrag te berekenen. De simulatietabel nieuwbouw voor bouwverrichtingen en de simulatietabel renovatie voor investeringsverrichtingen.

SOORT VERRICHTING

De bedoeling is het maximaal subsidiabele bedrag op verrichtingsniveau te berekenen. We splitsen op per soort verrichting, namelijk nieuwbouw (en vervangingsbouw) en renovatie. De maximaal subsidiabele oppervlaktes zijn gelijk.

1. NIEUWBOUW EN VERVANGINGSBOUW

We bepalen het subsidiabele prijsplafond op verrichtingsniveau via de oppervlakte- en prijsnormen. Dit subsidiabele prijsplafond is de som van de maximumprijzen per woningtype, de maximumprijzen voor de diverse extra voorzieningen en een supplement kleine woninggroepen.

2. RENOVATIE

De mogelijke renovatiewerken zijn in verschillende posten opgedeeld. Elke post kreeg een maximumpercentage van de totale nieuwbouwkostprijs toegekend. Het toegekende percentage voor alle renovatiewerken aan de woning is dus de optelsom van de verschillende deelpercentages van deze renovatie- posten.

Voert u maar een deel van een post uit? Dan telt ook het volledige deelpercentage om het financieringsplafond te bepalen.

Aandachtspunten

Voert u een totaalrenovatie uit waarna u qua planopbouw voldoet aan de eisen voor nieuwbouw en op vlak

van EPB het BEN-niveau voor renovatie behaalt? Dan gebruikt u geen deelpercentages maar houdt u rekening met het leningsplafond van 100% voor nieuwbouw.

Renoveert u woningen die op de erfgoedlijst staan? Dan moet u geen deelposten bewijzen. We houden rekening met het globale percentage van 100%.

Ook wanneer u door de renovatie een functiewijziging van een niet-woongebouw tot sociale woning doorvoert, moet u geen deelposten bewijzen en houden we rekening met het globale percentage van 100%. We verwachten wel dat de sociale woningen na renovatie het BEN-niveau voor renovatie behalen en planmatig voldoen aan de ontwerpleidraad.

Voert u een ingrijpende energetische renovatie (IER) zonder planwijziging door en behaalt u daardoor het BEN-niveau voor renovatie? In dat geval werkt u wel met deelpercentages en past u het BEN-forfait toe.

Vorziet u nieuwe onderdelen, bijvoorbeeld regenwaterputten, gegroepeerde carports of maatregelen rond hernieuwbare energie? Dan mag u de nodige forfaits van nieuwbouw aan 100% toevoegen.

Renoveert u alleen bestaande garages, liften, ...? Dan voegt u deze uitvoeringsposten toe met hun effectieve kostprijs volgens raming of offerte.

Het supplement kleine woninggroepen kennen we evenredig toe aan het in rekening gebrachte percentage renovatie.

% DEELRENOVATIE(-S)	%
01. totaalrenovatie/functiewijziging/erfgoed conform BEN-renovatie en ontwerpleidraad	100%

Buitenschil en isolatie		40,00%
02.+42.+43.	Gevel en isolatie (volledig nieuw)	16,00%
21.	Na-isolatie gevel	5,00%
22.	Vervanging gevelschil	11,00%
03.	Dakwerken en isolatie (volledig nieuw)	14,00%
31.+34.	Na-isolatie daken	4,00%
32.+35.	Dakbedekking en -dichting	5,00%
37.	Dakranden en kroonlijsten	3,00%
38.	Dakwaterafvoer	2,00%
40.	Buitenschrijnwerk	10,00%
Binnenafwerking		30,00%
05.	Binnenafwerking (volledig nieuw)	30,00%
50.-51.	Pleister- en plaatafwerking	8,00%
52.	Dekvloer	3,00%
53.	Vloerafwerking	5,00%
54.-55.	Binnendeuren en trappen	8,00%
56.	Keukenmeubilair	4,00%
57.	Wandbekleding	2,00%
Pakketten		
	Pakket vernieuwing keuken (i) inclusief technieken en afwerking	8,00%
	Pakket vernieuwing badkamer (i) inclusief technieken en afwerking	8,00%
Technieken		30,00%
17.	Riolering	4,00%
06.	Technieken CV en sanitair (volledig nieuw)	16,00%
60.	Sanitaire leidingen	3,00%
61.	Sanitaire toestellen	3,00%
62.	Sanitaire kranen	2,00%
65.-66.	Verwarmingstoestel	3,00%
63.-65.	CV-leidingen en afgifte	5,00%
68.	Ventilatie (systeem C/D)	4,00%
07.	Elektrische installatie (volledig nieuw)	6,00%
70.	Elektrische installatie / upgrade	3,00%
70.	Elektrische installatie / basis	3,00%
Diversen		
Diversen (i) zoals liften, ...		

OPPERVLAKTENORMEN

We definiëren maximale oppervlaktes per woningtype via de onderstaande parameters. Zo kunnen we de maximumfinanciering voor de bouw van sociale huurwoningen vastleggen.

De verschillende woningtypes zijn:

- appartement: gestapelde zelfstandige woning met al dan niet gemeenschappelijke delen
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden zelfstandige woning
- kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit meerdere 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 kamer deel uitmaakt.
Kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen.

1 WONINGOPPERVLAKTE

De som van de oppervlakten per woonlaag, gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenwanden en vanaf 1,50m hoogte, is de woningoppervlakte (WO).

Kamers die samen gebruik maken van dezelfde gemeenschappelijke delen, vormen een kamerwoning. Om de WO-meting van een kamerwoning te berekenen, neemt u de som van de oppervlakten van alle kamers inclusief gemeenschappelijke delen die een kamerwoning vormen.

Bij de berekening van het financieringsplafond houden we rekening met een maximale oppervlakte per kamer. Hiervoor deelt u de totale berekende oppervlakte van de kamerwoning door het aantal gerealiseerde kamers die deel uitmaken van deze kamerwoning.

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtungskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Codex Wonen.

Trapvides meten we mee, volledige open videruimtes niet.

1.1 Basis maximumwoningoppervlakte

Er geldt altijd een basis maximumwoningoppervlakte voor een woning of kamerwoning. Deze hangt af van de gezinsgrootte (# slaapkamers/# personen).

Een kamerwoning benoemen we als type 1/1, 2/2, 3/3, 4/4... . Per kamer beperken we de maximum te financieren oppervlakte tot 25m². Deze oppervlakte is inclusief de gemeenschappelijke delen van de kamerwoning.

De basismaxima zijn exclusief de oppervlakte van de berging en het surplus voor verticale circulatie in de woning of kamerwoning.

	personen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
slaapkamers																	
0		42	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1		25	60	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2		x	50	76	84	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3		x	x	75	90	100	110	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4		x	x	x	100	104	114	124	134	x	x	x	x	x	x	x	x
5		x	x	x	x	125	118	128	138	148	158	x	x	x	x	x	x
6		x	x	x	x	x	150	132	142	152	162	172	182	x	x	x	x
7		x	x	x	x	x	x	175	146	156	166	176	186	196	206	x	x
8		x	x	x	x	x	x	x	200	160	170	180	190	200	210	220	230

1.2 Totale maximumwoningoppervlakte

Om de totale maximumwoningoppervlakte (WO-max) van een woning of kamerwoning te berekenen, verhoogt u de opgegeven basismaxima met:

- m² surplus voor verticale circulatie in de woning of kamerwoning
 - woning of kamerwoning zonder interne trap: 0m²
 - woning of kamerwoning met 2 bouwlagen: 6m²
 - woning of kamerwoning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10m²
- m² berging: de effectief beschikbare netto-bergingsoppervlakte binnen de woning of kamerwoning is begrensd tot:
 - maximaal 4 + 1m²/persoon voor appartementen
 - maximaal 6 + 1m²/persoon voor eengezinswoningen en kamerwoningen

2 OPPERVLAKTECOËFFICIËNTEN

In een aantal specifieke gevallen wijken we af van de standaardoppervlakenormen. Hiervoor gebruiken we een oppervlaktecoëfficiënt van maximum 10% op de totale maximumwoningoppervlakte. De simulatietabel houdt voor de berekening van het leningsplafond rekening met de werkelijk gerealiseerde oppervlakte.

De oppervlaktecoëfficiënt tot 10% passen we toe bij:

Specifieke situatie	Voorwaarden
Aangepaste woningen: nieuwbouw of renovatie	U voldoet volledig aan de richtlijnen voor aangepast bouwen
Invulbouw en benutten van restruimtes: nieuwbouw of renovatie	U kunt de normen onmogelijk integraal volgen door stedenbouwkundige verplichtingen
Erfgoed: herbesteding of renovatie	U renoveert of herbestemt waardevolle gebouwen op de monumentenlijst, op de inventarislijst onroerend erfgoed en/of op de lijst van de gemeente. En u geeft een grondige motivatie en de kostprijs blijft sociaal verantwoord

PRIJSNORMEN

1 MAXIMUMPRIJS WONINGTYPES

1.1 Basis m²-prijs

Met de gemeten woningoppervlakte begrensd tot de maximumwoningoppervlakte en de basisreferentieprij per m² berekenen we de maximumprijs voor elk woningtype. De basisreferentieprij per m² daalt naarmate de woningoppervlakte groter wordt. We hanteren voor de drie bestaande woningtypes dezelfde m²-prijs. De tussenliggende waarden interpoleren we lineair.

m ²	referentieprij / m ² ABEX 906
30	2.115,00
31	2.103,00
32	2.089,00
33	2.075,00
34	2.062,00
35	2.051,00
36	2.037,00
37	2.025,00
38	2.011,00
39	2.000,00
40	1.986,00
41	1.975,00
42	1.961,00
43	1.950,00
44	1.938,00
45	1.926,00
46	1.913,00
47	1.901,00
48	1.890,00
49	1.879,00
50	1.867,00
51	1.855,00
52	1.844,00
53	1.833,00
54	1.822,00
55	1.812,00
56	1.800,00
57	1.790,00
58	1.778,00
59	1.769,00

60	1.757,00
61	1.747,00
62	1.736,00
63	1.727,00
64	1.716,00
65	1.708,00
66	1.696,00
67	1.688,00
68	1.677,00
69	1.668,00
70	1.658,00
71	1.649,00
72	1.639,00
73	1.631,00
74	1.621,00
75	1.613,00
76	1.603,00
77	1.595,00
78	1.586,00
79	1.577,00
80	1.568,00
81	1.561,00
82	1.552,00
83	1.544,00
84	1.535,00
85	1.529,00
86	1.520,00
87	1.512,00
88	1.504,00
89	1.498,00
90	1.489,00
91	1.483,00
92	1.474,00
93	1.468,00
94	1.460,00
95	1.454,00
96	1.445,00
97	1.439,00
98	1.433,00
99	1.427,00
100	1.419,00
101	1.413,00
102	1.407,00
103	1.401,00
104	1.394,00
105	1.389,00

106	1.382,00
107	1.377,00
108	1.371,00
109	1.366,00
110	1.360,00
111	1.355,00
112	1.348,00
113	1.345,00
114	1.338,00
115	1.335,00
116	1.329,00
117	1.325,00
118	1.319,00
119	1.315,00
120	1.310,00
121	1.306,00
122	1.301,00
123	1.297,00
124	1.293,00
125	1.290,00
126	1.285,00
127	1.281,00
128	1.278,00
129	1.274,00
130	1.270,00
131	1.268,00
132	1.264,00
133	1.260,00
134	1.256,00
135	1.255,00
136	1.251,00
137	1.249,00
138	1.245,00
139	1.244,00
140	1.240,00
141	1.239,00
142	1.235,00
143	1.234,00
144	1.232,00
145	1.230,00
146	1.227,00
147	1.225,00
148	1.224,00
149	1.223,00
≥150	1.220,00

1.2 Prijscorrectie m²-prijs

Een prijscorrectie op de eenheidsprijs per m² is mogelijk voor speciale funderingen. Deze prijscorrectie kan bij nieuwbouw en bij renovatie. Daarnaast zijn er een aantal neutrale posten.

1.2.1 Speciale funderingen

Speciale funderingen	Bouwlaag 1 tot en met 4	Vanaf bouwlaag 5
Paal- en putfunderingen	+ 100 euro/m ² WO	+ 50 euro/m ² WO
Plaatfunderingen	+ 50 euro/m ² WO	+ 15 euro/m ² WO

Een bouwlaag is elke laag in een gebouw met een vrije hoogte zoals gevraagd in de ontwerpleidraad en begrensd door een vloer onder- en bovenaan of door een vloer en een dak.

Uitzondering: als u de bestaande funderingen behoudt bij een renovatie, gelden deze prijsverhogingen niet.

1.2.2 Neutrale posten

Deze posten zijn standaard inbegrepen in de maximumprijs.

Er is dus geen supplementaire prijs voor:

- gemeenschappelijke circulatie en trappenhuizen. Dit zit in de prijs van de appartementen en kamerwoningen; voor liften krijgt u wel een forfait.
- gewone omgevingswerken bij niet-gemeenschappelijke buitenruimte zoals opritten, toegangspaden, gras, beplantingen, tuinafsluitingen, brievenbussen en buitenverlichting. Dit zit in de berekende maximumprijs op dossierniveau.
- afbraakwerken die onlosmakelijk verbonden zijn met de voorziene renovatiewerken zoals uitbreken van ramen of vloeren en afkappen van pleisterwerk.

1.3 Prijsplafond woningoppervlakte

We berekenen de maximumkostprijs per woningtype via de gemeten woningoppervlakte, begrensd tot de maximumwoningoppervlakte.

Goed om weten!

- Is de gemeten woningoppervlakte kleiner dan de maximumwoningoppervlakte?
Dan bepalen we het prijsplafond met de gemeten woningoppervlakte.
- Is de gemeten woningoppervlakte groter dan de maximumwoningoppervlakte?
Dan bepalen we het prijsplafond met de maximumwoningoppervlakte.

2 PRIJSCOËFFICIËNT

De basisprijscoëfficiënt voor nieuwbouw, vervangingsbouw of volledige renovatie bedraagt standaard 1,00. Deze basisprijscoëfficiënt van 1,00 kunnen we verhogen met verhogingspercentages. Voor specifieke posten 'volgens raming' zoals bijvoorbeeld afbraakwerken, passen we geen extra prijscoëfficiënt toe.

2.1 Prijscoëfficiënt centrumsteden (10%)

Voor projecten in centrumsteden geldt een verhogingspercentage van 10%.

De dertien centrumsteden volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn: Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout.

2.2 Prijscoëfficiënt werkgebied Vlabinvest (5%)

Voor projecten binnen het werkgebied Vlabinvest geldt een verhogingspercentage van 5%.

De 39 gemeenten in het Vlabinvestwerkgebied zijn: Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Opem, Zaventem en Zemst.

2.3 Prijscoëfficiënt invulbouw (6%/8%/10%)

Voor gebouwen die aan een of meerdere van onderstaande invulbouwcriteria beantwoorden, gelden de volgende verhogingspercentages:

- 10% voor gebouwen die aan de drie criteria voldoen
- 8% voor gebouwen die aan twee criteria voldoen
- 6% voor gebouwen die enkel voldoen aan criterium 1

Criteria invulbouw aan bestaande wegen

1. Gebouwen aangebouwd tegen één bestaande volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping
2. Gebouwen aangebouwd tegen minstens een tweede volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping.
3. Gebouwen waarvan minstens één volledige gevel grenst aan het openbaar domein en de bouwlijn dus samenvalt met de rooilijn

Criteria invulbouw binnengebieden

1. Gebouwen die in een binnengebied liggen
2. Gebouwen aangebouwd tegen één bestaande volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping
3. Gebouwen aangebouwd tegen minstens een tweede volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping

Een binnengebied is het gebied binnen in een bestaand bebouwd bouwblok dat wordt begrensd door de maximale diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze maximale diepte wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

Algemene voorwaarde voor de wachtgevel(s): als de wachtgevel jonger is dan vijf jaar, mag hij geen eigendom zijn van de initiatiefnemer of niet door hem gebouwd zijn.

Het verhogingspercentage invulbouw geldt:

- alleen op de elementen die binnen een over meer dan één bouwlaag aaneengesloten bouwvolume liggen, dat aan de criteria voldoet.
- op de prijs per woning of appartement of kamerwoning en op de bijhorende forfaitaire posten.

Uitzonderingen

Het verhogingspercentage is beperkt tot maximaal 6% bij:

- deelrenovaties aan eigen patrimonium dat tussen andere woningen ligt en waar geen verhuisbeweging gebeurt of vergunning nodig is.
- de berekening van de prijsplafonds voor verwerving van goede woningen

2.4 Prijscoëfficiënt aangepast bouwen (1%)

We voorzien een aanvullend forfaitair prijsverhogingspercentage van 1% voor aangepaste woningen die voldoen aan de richtlijnen van de ontwerpleidraad. Dit is een extra stimulans en is bedoeld om mogelijke extra kosten te dekken.

Bij aangepaste woningen passen we dus zowel deze prijscoëfficiënt als de oppervlaktecoëfficiënt tot 10% toe.

2.5 Prijscoëfficiënt kleiner bouwen

Er geldt een aanvullend forfaitair verhogingspercentage als u kleiner bouwt dan de maximumwoning-oppervlakte. We berekenen dit via de formule: $3\% \times (WO\text{-max} - WO) / (10\% \times WO\text{-max})$

Het verhogingspercentage bedraagt maximaal 3%.

De woningoppervlakte (WO) in de formule houdt ook rekening met de gemeenschappelijke oppervlakte met woonfunctie. Deze is begrensd tot het verschil tussen de effectieve oppervlakte en de WO-max van de woningen.

3 FORFAITAIRE POSTEN

Een woning bestaat vaak uit meer dan de woning alleen. We voorzien dan ook een aantal maximum subsidiabele forfaitaire prijzen voor diverse afzonderlijke onderdelen of bijkomende kosten die niet tot de basiskosten per individueel type behoren.

Daarnaast zijn er ook een aantal uitzonderlijke kosten opgesomd waarvan u, als we deze posten toestaan, de effectieve kostprijs mag meerekenen volgens het ramings- en (na aanbesteding) offertebedrag.

3.1 Autobergplaatsen

We financieren maximaal 1 private autobergplaats per woning. U vindt hieronder de types die we financieren. Afwijkingen zijn mogelijk door stedenbouwkundige eisen; verduidelijk ze in een toegevoegde nota.

Alleen het effectief aantal aanwezige en bruikbare parkeerplaatsen tellen mee. Voor bredere aangepaste parkeerplaatsen mag u de onderstaande forfaits met 50% verhogen.

De VMSW wil duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld autodelen, laadpunten voor elektrische auto's of fietsen, aanmoedigen. Is er minder dan 1 autobergplaats (onder eender welke van onderstaande vormen) per woning? Dan mag u tot 6.250 euro per niet-gerealiseerde autobergplaats bijkomend lenen als u dit investeert in duurzame mobiliteit in dit project.

3.1.1 Garages

☑ Forfait: 16.000 euro/stuk

Individuele of gegroepeerde garages inclusief ontsluiting:

- rechtstreekse toegang tot de woning: voeg de meer-oppervlakte boven 18m² toe aan de berging in de woning (en aan de WO-meting) of reken de meer-oppervlakte boven 18m² aan 810 euro/m².
- geen rechtstreekse toegang tot de woning: reken de meer-oppervlakte boven 18m² aan 810 euro/m².

3.1.2 Carports

☑ Forfait: 8.000 euro/stuk

Uitzondering: de carports liggen onder een gebouw of woning. Dan mag u deze verrekenen als garage doordat er een te isoleren vloerplaat nodig is die als plafond dient.

3.1.3 Bovengrondse verharde parkeerplaatsen

☒ Forfait: 2.700 euro/stuk

☒ **Belangrijk:** opritten van garages rekenen we niet als parkeerplaats.

3.1.4 Ondergrondse of half-ondergrondse parkeerplaatsen of garages

☒ Forfait: 26.000 euro/stuk

Voorwaarde: overdekte half-ondergrondse autostaanplaatsen of garages bevinden zich minimaal 1m50 onder straatniveau.

Vervangt u bruikbare ondergrondse staanplaatsen door een fietsen- of motorberging? Dan mag u deze ook rekenen aan het forfait van een ondergrondse parkeerplaats.

3.2 Gemeenschappelijke delen met woonfunctie

☒ Forfait: 1.250 euro/m²

Dit forfait geldt voor te realiseren gemeenschappelijke oppervlakte met woonfunctie, begrensd tot het verschil tussen de effectieve oppervlakte en de WO-max van de woningen.

Toepassing

Dit forfait gebruiken we niet bij de gemeenschappelijke delen met woonfunctie die in kamerwoningen aanwezig zijn. Daar houden we immers rekening met de oppervlakte van deze ruimtes bij de berekening van de basismaximumoppervlakte van de kamerwoning.

Wanneer meerdere kamerwoningen gebruik maken van een bijkomende gemeenschappelijke ruimte met woonfunctie die voldoet aan onderstaande eisen, brengt u het forfait wel in rekening.

Gemeenschappelijk te gebruiken lokalen met een woonfunctie zoals leefruimte, keuken of logeerkamer die minstens het totaal aantal bewoners van het gebouw kunnen bedienen en die voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- De bijhorende individuele woningen, appartementen of kamerwoningen voldoen minstens aan de minimale oppervlakte per lokaal voor dit woningtype.
- Het verschil tussen de effectieve oppervlakte van de individuele woningen en kamerwoningen en de bijhorende WO-max wordt benut voor de gemeenschappelijke delen met woonfunctie. Dit verschil vermenigvuldigt u met het bovenstaande forfait om de maximale financiering te bepalen.

☒ **Belangrijk:** voor functionele gedeelde ruimtes zoals bergingen en wasplaatsen zijn er andere financieringsmogelijkheden. De berekening voor deze ruimtes gebeurt aan het forfait voor gemeenschappelijke bergingen, namelijk 810 euro/m².

3.3 Liften

☑ Forfait: 25.000 euro/stuk + 6.250 euro per stopplaats

3.4 Terrassen

☑ Forfait: 620 euro/m² netto oppervlakte

Dit forfait geldt voor:

- terrassen op een ondergrondse parking of de verdiepingen
- uitkragende balkons

De terrassen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

Voorwaarden:

- het terras of balkon heeft een minimale breedte van 1m20
- een privaat terras of balkon sluit steeds aan bij de leefruimte of keuken
- Gemeenschappelijke terrassen zijn bereikbaar voor en bruikbaar door alle bewoners

Belangrijk: Voor terrassen die groter zijn dan 10m² houden we rekening met een maximum terrasoppervlakte van 3m² per bewoner. Een combinatie van private en gemeenschappelijke terrassen in eenzelfde project kan. In dat geval berekent u het gemeenschappelijke maximum voor het private en het gemeenschappelijke terras samen volgens bovenstaande rekenregel.

3.5 Gemeenschappelijke buitenruimte

☑ Forfait: 1.100 euro/woonegelegenheid

Dit forfait geldt voor de aanleg van een gemeenschappelijke buitenruimte die eigendom blijft van de SHM. De buitenruimte kan gebruikt worden door alle bewoners van het sociaal woonproject.

Dit forfait kan u combineren met het forfait voor terrassen indien deze terrassen voldoen aan de voorwaarden. Indien er (gemeenschappelijke) bergingen aanwezig zijn, maakt u gebruik van het forfait voor bergingen.

3.6 Bergingen

☑ Forfait: 810 euro/m² netto oppervlakte

Deze bergingen bevinden zich buiten de woning of kamerwoning en kunnen bijvoorbeeld fietsenbergingen, tuinbergingen, kelderbergingen, tellerbergingen, vuilnislokalen of wintertuinen zijn.

De bergingen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

3.7 Regenwaterputten

☑ Forfait eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning: 2.500 euro/systeem

☑ Forfait appartement of gestapelde kamerwoningen: 2.500 euro/systeem + 875 euro voor elk bijkomend bediend appartement of kamerwoning

Een forfait voor een regenwaterput geldt als u het regenwater hergebruikt met een bijvuilsysteem waarop minimaal 1 aftappunt per wooneenheid of kamerwoning aangesloten is. Voor appartementen of gestapelde kamerwoningen is de minimale putinhoud 2.000 liter per aangesloten appartement/gestapelde kamerwoning.

3.8 Hernieuwbare energie

- Een forfaitaire toeslag per maatregel die u gebruikt in een nieuwbouw of renovatie:
- forfait voor een PV-installatie: 1.600 euro per kilowattpiek met een maximum van 6.400 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of 4.250 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
 - forfait voor een zonneboiler: 4.900 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of 3.700 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
 - forfait voor een warmtepomp:
 - Lucht/water:
 - 3.200 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
 - 2.700 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
 - Bodem/water en water/water:
 - 4.800 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
 - 3.200 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
- De warmtepomp is het hoofdsysteem voor verwarming.

Zijn de verrichtingen onderworpen aan EPB-regelgeving voor hernieuwbare energie? Dan kennen we per maatregel een forfait toe als het project hierdoor minstens voldoet aan het in EPB opgelegde minimumaandeel uit hernieuwbare energie.

3.9 BEN-niveau

- Forfait: 5.000 euro/eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning
- Forfait: 3.200 euro/appartement of gestapelde kamerwoning

Dit is een forfaitaire toeslag voor woningen die conform de EPB-regelgeving beantwoorden aan het BEN-niveau. Deze toeslag mag u combineren met die voor hernieuwbare energie.

Wanneer u een Ingrijpende Energetische Renovatie uitvoert en hiermee een E-peil van maximum 60 behaalt, mag u dit forfait eveneens in rekening brengen.

3.10 Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties

- Forfait: 1.500 euro/woning

U gebruikt dit forfait voor collectieve verwarmingsinstallaties met een bijzonder aspect. U voegt een beschrijvende nota van de installatie toe waaruit het bijzondere aspect blijkt. Een technisch team binnen de VMSW beoordeelt dit. Een collectieve lucht-water warmtepomp of een collectieve installatie met gascondensatieketels is niet bijzonder.

3.11 Ergonomische uitrustingen personen met een handicap

Raming/bestelbedrag *.

Dit forfait geldt alleen als er een aantoonbare meerprijs boven het toegekende kostprijsverhogingspercentage van 1% is. Alle specifieke ergonomische uitrustingen kunt u verrekenen.

3.12 Stut- en ondervangingswerken

Raming/bestelbedrag *.

Dit forfait geldt alleen voor aantoonbare meerkosten bovenop speciale funderingen zoals Berlinerwanden of palenwanden.

3.13 Afbraakwerken

Raming/bestelbedrag *.

Het ramingsbedrag en nadien het bestelbedrag voor de volgende afbraakwerken tellen mee:

- volledige gebouwen of bijgebouwen
- gedeeltelijke afbraak of ontmantelingswerken van gebouwen uit eigen patrimonium waar vervangingsbouw geen optie is door erfgoedwaarde, vermindering van het aantal te realiseren woningen bij vervangingsbouw, ...

3.14 Asbestverwijdering

Raming/bestelbedrag *.

Enkel bij renovatie of vervangingsbouw.

3.15 Grondverzet en sanering

Raming/bestelbedrag *.

Enkel voor grondverzet en/of sanering van gronden van de SHM die na de werken niet overgedragen worden naar openbaar domein.

* Bij het voorontwerp houdt u rekening met het ramingsbedrag; na de aanbesteding vervangt u de ramingsposten door de offertespreisen van deze posten.

4 INDEXCOËFFICIËNT

Het peil van de maximumprijzen hangt af van de bouwconjunctuur. Daarom koppelen we dit aan de ABEX.

Alle prijzen in dit document en de bijlagen zijn vastgelegd op het prijsniveau ABEX-REF 906 van november 2021. De indexcoëfficiënt wordt halfjaarlijks aangepast op 1 januari en 1 juli aan de ABEX- index van of november van het vorige jaar of mei van hetzelfde jaar.

5 SUPPLEMENT KLEINE WONINGGROEPEN

We houden rekening met de in verhouding hogere vaste kosten per gerealiseerde woning bij kleine bouwplaatsen en de complexiteitsgraad van kleinschalige invulbouw.

Daarom kennen we op projectniveau een supplement kleine woninggroepen toe. De berekening is gebaseerd op de totale WO-meting van het project:

- voor de eerste 500 m² WO voegen we 250 euro/m² toe
- voor een bouwplaats groter dan 500 m² WO voegen we een forfaitair supplement van 125.000 euro per bouwplaats toe.

Dit supplement berekenen en verrekenen we altijd op het totale dossier. Bij gemengde dossiers verdelen we het berekende supplement volgens WO-oppervlaktedeel of pro rata over het totale aantal woningen.

Bij renovatiewerken verrekenen we het supplement pro rata volgens de toegekende basisprij-coëfficiënt.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022 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, 11 februari 2022.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022 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 'Infrastructuraanleg 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.

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 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

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: 1,50m² + 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: 18,00m² + 2,00m² per persoon

Minimale oppervlakte leefruimte studio: 16,00m²

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 opsplijst (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: 4,00m² + 0,50m² per persoon

Minimale oppervlakte keuken studio: 3,50m²

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 gebruikersruimte 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.

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 = 2,00m² + 0,50m² per persoon
- badkamer met toilet = 3,00m² + 0,50m² 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 inlopdouches 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 = 2,00m²
- appartementen = 3,00m² + 0,50m² per persoon
- woningen = 5,00m² + 0,50m² 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 kookgelegenheid 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 keukens bij studio's (basiswoningen). De minimale oppervlakte van de kamer vermeerderd 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 vermeerderd 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 vermeerderd 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 vermeerderd met 1m².

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 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 keukens.

2.2.4 Planfunctionaliteit basiskamer

- Indien de kamer rechtstreeks in de buitenomgeving uitgeeft, voorziet u een afgesloten inkomslot 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 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 regenvrij 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 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.

Manoeuvrerruimte

Een belangrijk aandachtspunt is dat elke ruimte minimaal 1 logisch gepositioneerde, vlakke manoeuvrerruimte 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 oppervlakttes 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 manoeuvrerruimte 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 vermijdt 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 bergingruimte 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

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 inpandige 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: $\geq 0,50\text{m}$ 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 0,80m
- 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.

5.4 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.

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 ontvangstsysteem 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 (faïence) 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 binnenafwerkingen 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 verhuring. 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 opkliksystemen).
- 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 zijanten (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 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.

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 W/m²K.
- Bij goed geïsoleerde buitenwanden ($U < 0,4$ W/m²K) 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 radiatorcranken in andere ruimtes.
- Weersafhankelijke sturing van de vertrekwaterterperatuur.
- Warmteverbruik is individueel meetbaar per woning.
- Bij collectieve systemen: voorzie een energiebeheersysteem met automatische sturing van temperaturen, pompen, verdeelcranken, foutdetectie en -melding, monitoring van de installatie en het verbruik.

9.4 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.

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:
 - ▶ Fornuis 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 11 februari 2022 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, 11 februari 2022.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2022/20565]

11 FEVRIER 2022. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne les directives techniques de construction et conceptuelles, le tableau de simulation et le cycle de programmation pour la construction et la rénovation de logements locatifs sociaux

Fondement juridique

Le présent arrêté est fondé sur :

- le Code flamand du Logement de 2021, article 4.2, § 1^{er}, article 4.13, § 2, et article 5.20, article 5.21, article 5.72, article 6.12, alinéa premier, remplacé par le décret du 9 juillet 2021, article 6.16, alinéa deux, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 6.23, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 6.36, remplacé par le décret du 9 juillet 2021.

Formalités

Les formalités suivantes sont remplies :

- La chambre de qualité a rendu un avis le 24 novembre 2021.
- La Plate-forme de concertation Logement social a rendu un avis le 19 novembre 2021.
- Le ministre flamand compétent pour le budget a donné son accord le 13 décembre 2021.
- Le Conseil d'État a rendu l'avis 70.806/3 le 25 janvier 2022, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 2^o, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973.

Initiateur

Le présent arrêté est proposé par le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

CHAPITRE 1^{er}. — *Modifications de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021*

Article 1^{er}. À l'article 4.2 de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021 les modifications suivantes sont apportées :

- 1^o à l'alinéa deux, 2^o, le membre de phrase « , figurant à l'annexe 6/1, jointe au présent arrêté » est ajouté ;
- 2^o à l'alinéa deux, 3^o, le membre de phrase « , figurant à l'annexe 6/1, jointe au présent arrêté » est ajouté ;
- 3^o un alinéa sept est inséré, énoncé comme suit :

« Sur proposition de la VMSW et après avis de la chambre de qualité, le ministre peut accorder une dérogation pour une opération d'infrastructure, de construction ou d'investissement à la description et la composition du dossier, visées à l'alinéa deux, 1^o, et au cahier des charges, visé à l'alinéa deux, 4^o. ».

Art. 2. À l'article 4.21 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1^o au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots « ou une dérogation telle que visée à l'article 4.2, alinéa sept, » sont insérés entre les mots « construction et conceptuelles » et les mots « il joint » ;

2^o au paragraphe 3, alinéas quatre et cinq, les mots « à l'exception des directives pour lesquelles la VMSW ou la chambre de qualité » sont remplacés par le membre de phrase « à l'exception des directives et normes pour lesquelles le ministre, la VMSW ou la chambre de qualité ».

Art. 3. À l'article 4.24 du même arrêté, les mots « à l'exception des directives pour lesquelles la VMSW ou la chambre de qualité » sont à chaque fois remplacés par le membre de phrase « à l'exception des directives et normes pour lesquelles le ministre, la VMSW ou la chambre de qualité ».

Art. 4. À l'article 4.26, § 2, alinéa premier, du même arrêté, est ajouté un point 4^o, énoncé comme suit :

« 4^o une opération de construction ou d'investissement. ».

Art. 5. À l'article 4.27 du même arrêté, les mots « à l'exception des directives pour lesquelles la VMSW ou la chambre de qualité » sont remplacés par le membre de phrase « à l'exception des directives et normes pour lesquelles le ministre, la VMSW ou la chambre de qualité ».

Art. 6. À l'article 4.28 du même arrêté, les mots « à l'exception des directives pour lesquelles la VMSW ou la chambre de qualité » sont à chaque fois remplacés par le membre de phrase « à l'exception des directives et normes pour lesquelles le ministre, la VMSW ou la chambre de qualité ».

Art. 7. À l'article 4.29, alinéas deux et trois, du même arrêté, les mots « à l'exception des directives pour lesquelles la VMSW ou la chambre de qualité » sont remplacés par le membre de phrase « à l'exception des directives et normes pour lesquelles le ministre, la VMSW ou la chambre de qualité ».

Art. 8. À l'article 4.155/4, alinéa premier, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, le membre de phrase « conformément à l'article 4.4/4 » est remplacé par le membre de phrase « conformément à l'article 4.4/1 ».

Art. 9. À l'article 4.160/1, alinéa premier, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, l'année « 2019 » est remplacée par l'année « 2021 ».

Art. 10. À l'article 5.40, § 2, du même arrêté, sont ajoutés un alinéa trois et quatre, énoncés comme suit :

« Sur proposition de la VMSW, le ministre peut augmenter temporairement le plafond des prix visé à l'alinéa premier.

Par dérogation à l'alinéa premier, le ministre peut, sur proposition de la VMSW et après avis de la chambre de qualité, déterminer le plafond des prix d'une opération pour laquelle, en application de l'article 4.2, alinéa sept, ou de l'article 4.3, alinéas trois et quatre, une dérogation est accordée à la description et la composition du dossier, au cahier des charges ou aux directives techniques de construction et conceptuelles. ».

Art. 11. À l'article 5.41, § 2, du même arrêté sont ajoutés un alinéa cinq et six, énoncés comme suit :

« Sur proposition de la VMSW, le ministre peut augmenter temporairement le plafond des prix visé à l'alinéa premier.

Par dérogation à l'alinéa premier, le ministre peut, sur proposition de la VMSW et après avis de la chambre de qualité, déterminer le plafond des prix d'une opération pour laquelle, en application de l'article 4.2, alinéa sept, ou de l'article 4.3, alinéas trois et quatre, une dérogation est accordée à la description et la composition du dossier, au cahier des charges ou aux directives techniques de construction et conceptuelles. ».

Art. 12. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 octobre 2021, est inséré un article 5.45/1, énoncé comme suit :

« 5.45/1. Pour la construction ou la rénovation d'une chambre telle que visée à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa premier, 25°, du Code flamand du Logement de 2021, un initiateur est éligible au prêt tel que visé à l'article 5.44, § 2, du présent arrêté, uniquement si elle est louée dans le cadre d'un accord de coopération conclu avec un organisme d'aide sociale agréé. L'initiateur joint l'accord de coopération à sa demande d'opération de construction ou d'investissement aux fins de son inscription dans le planning pluriannuel visé à l'article 4.21 du présent arrêté. ».

Art. 13. À l'article 5.52 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er} est abrogé ;

2° le paragraphe 2 est rétabli dans la rédaction suivante :

« § 2. Le montant de la subvention, visé à l'article 5.50, § 3, alinéa premier, et § 4, est demandé avant la commande, dans le cas de travaux à adjudger, ou avant le début des travaux au moyen du formulaire type, mis à disposition par la VMSW.

La société de logement social ou le VWF joint à sa demande de subvention la preuve que les travaux répondent aux conditions fixées par ou en vertu du présent arrêté au moyen :

1° du dossier d'attribution, dans le cas de travaux à attribuer ;

2° de la marque, du type et des spécifications techniques nécessaires des systèmes appliqués ;

3° de la déclaration de la société de logement social ou du VWF qu'elle ou il a ou n'a pas demandé ou reçu, ou demandera, une subvention d'un gestionnaire de réseau ou une subvention d'une autre autorité ou instance pour la mesure subventionnable avec, le cas échéant, la mention du montant.

La VMSW vérifie si les travaux répondent aux conditions fixées par ou en vertu du présent arrêté. L'approbation du dossier de demande de la subvention est signifiée à la société de logement social ou au VWF. La signification fait office de promesse de subvention.

Pour être subventionnables, les travaux ne peuvent pas être commandés, dans le cas de travaux à attribuer, ou être démarrés avant la signification de l'approbation du dossier de demande de la subvention.

Après la finalisation des travaux, la VMSW effectue le décompte du montant de subvention sur la base de la copie de la facture ou de l'état d'avancement dans le cas de travaux attribués, remise par la société de logement social ou le VWF.

La première tranche de 80 % est payée comme avance après que la preuve de la commande ou du début des travaux a été présentée. Le solde du montant de subvention est payé après le décompte final. Si les travaux ne répondent pas aux conditions fixées par ou en vertu du présent arrêté, la VMSW recouvre l'acompte. ».

Art. 14. À l'article 5.57/1 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 janvier 2021, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 15. À l'article 5.167, § 2, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, l'alinéa premier est remplacé par ce qui suit :

« Le locataire doit s'inscrire au plus tard neuf mois après la date de la demande en tant que candidat locataire d'un logement social auprès d'une société de logement, dont la zone d'action comprend la commune dans laquelle se trouve le logement conforme du locataire. ».

Art. 16. À l'article 6.23, § 2, alinéa premier, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, le membre de phrase « 3° » est remplacé par le membre de phrase « 4° ».

Art. 17. À l'article 6.53, alinéa premier, 2°, du même arrêté, les mots « des lois coordonnées en matière de l'impôt sur le revenu » sont remplacés par le membre de phrase « du titre 2, chapitre 1^{er}, section 5, du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013. ».

Art. 18. À l'article 6.74, § 1^{er}, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, les mots « à 37 » sont remplacés par les mots « et 36 ».

Art. 19. À l'article 7.51, § 1^{er}, alinéa trois, du même arrêté, les phrases suivantes sont ajoutées :

« Si le locataire et les membres du ménage majeurs ne disposent pas d'un revenu de référence, le revenu actuel est pris en compte. Pour le calcul du revenu actuel, le revenu actuel d'une personne à charge telle que visée à l'article 6.1, alinéa premier, 4^o, a) ou b) n'est pas pris en compte et le revenu actuel ou une partie de celui-ci des parents du locataire au premier, deuxième et troisième degré qui sont reconnus comme étant gravement handicapés, est exempté du calcul du loyer. Le montant de l'exemption est égal à l'allocation de remplacement de revenus indexée accordée aux personnes appartenant à la catégorie B, telle que visée à l'article 6, § 1^{er}, de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées. L'allocation de remplacement de revenus indexée précitée est l'allocation applicable au 1^{er} septembre de l'année précédant la détermination du revenu actuel. L'exemption s'applique par membre de famille du locataire au premier, deuxième et troisième degré qui est reconnu comme gravement handicapé. Si l'exemption est supérieure au revenu actuel du parent, elle est limitée au revenu actuel de ce parent. ».

Art. 20. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 octobre 2021, une annexe 6/1 est insérée, laquelle est jointe en tant qu'annexe 1^{re} au présent arrêté.

Art. 21. L'annexe 7 au même arrêté est remplacée par l'annexe 2 jointe au présent arrêté.

Art. 22. À l'annexe 25 du même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, le membre de phrase « d) le « Vlaams Woningfonds », représenté par ... ; » est inséré entre le membre de phrase « représentée par ... ; » et les mots « dénommé ci-après le bailleur ».

CHAPITRE 2. — *Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement*

Art. 23. À l'article 144 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement, au point 4^o, le membre de phrase « deuxième alinéa, » est remplacé par le membre de phrase « alinéa premier, ».

Art. 24. À l'article 227, alinéa deux, du même arrêté, le membre de phrase « l'article 5.50, § 1^{er} et § 4, » est remplacé par le membre de phrase « l'article 5.50, § 1^{er} et § 4, 1^o, 2^o et 4^o, ».

Art. 25. À l'article 253, alinéa trois, du même arrêté, les mots « et l'article 121 du présent arrêté » sont abrogés.

CHAPITRE 3. — *Dispositions finales*

Art. 26. Par dérogation à l'article 238, § 1^{er}, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement, l'article 4.2, alinéas deux et sept, l'article 4.21, § 1^{er}, § 3, alinéas quatre et cinq, l'article 4.24, l'article 4.26, § 2, alinéa premier, l'article 4.27, l'article 4.28, § 1^{er}, alinéas premier et deux, et § 2, l'article 4.29, alinéas deux et trois, l'article 5.40, § 2, alinéas trois et quatre, l'article 5.41, § 2, alinéas cinq et six, l'article 5.52, l'article 5.145/1, et les annexes 6/1 et 7 de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, tels qu'en vigueur après l'entrée en vigueur du présent arrêté, s'appliquent aux sociétés de logement social visées à l'article 238 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement.

Art. 27. Par dérogation à l'article 5.40, § 2, alinéa deux, ou à l'article 5.41, § 2, alinéa deux, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, le plafond des prix pour une opération de construction ou d'investissement qui n'a pas encore été affectée à un budget annuel tel que visé à l'article 4.28 de l'arrêté précité, mais dont la date d'ouverture des offres est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, est calculé sur la base de l'annexe 6/1 de l'arrêté précité. Le cas échéant, le relèvement du plafond des prix, visé à l'article 29 du présent arrêté, s'applique.

Art. 28. Pour l'opération de construction ou d'investissement affectée au budget annuel, visée à l'article 4.28 de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, à partir du 1^{er} mai 2021 et jusqu'au plus tard le dernier jour avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, le plafond des prix visé à l'article 5.40, § 2, alinéa premier, ou à l'article 5.41, § 2, alinéa premier, de l'arrêté précité, est augmenté de 15 %. Durant l'exécution des travaux, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata à ce plafond des prix augmenté, sur la base de la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication.

Art. 29. Le plafond des prix visé à l'article 5.40, § 2, alinéa premier, ou à l'article 5.41, § 2, alinéa premier, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021 est augmenté de 7 % jusqu'au 31 décembre 2022.

Le ministre flamand compétent pour la politique du logement peut, sur proposition de la VMSW, abroger l'alinéa premier avant le 31 décembre 2022.

Art. 30. Les articles 15, 16 et 22 du présent arrêté entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

L'article 18 du présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2022.

Art. 31. Le Ministre flamand qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 11 février 2022.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
J. JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,
M. DIEPENDAELE

Annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 février 2022 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne les directives techniques de construction et conceptuelles, le tableau de simulation et le cycle de programmation pour la construction et la rénovation de logements locatifs sociaux

Annexe 6/1 à l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

Annexe 6/1. Le tableau de simulation pour déterminer le montant maximum subsidiable pour une opération de construction ou d'investissement, visé à l'article 4.2, alinéa deux, 2° et 3°

TABLEAU DE SIMULATION

**DÉTERMINATION DU MONTANT MAXIMUM
SUBSIDIALE POUR UNE OPÉRATION DE
CONSTRUCTION ET D'INVESTISSEMENT**

**SOCIÉTÉ FLAMANDE DU
LOGEMENT SOCIAL 2022**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

La VMSW octroie un financement subventionné pour la construction ou la rénovation de projets de logements locatifs sociaux. Chaque projet est soumis à un coût maximum que nous pouvons financer : il s'agit du montant maximum subsidiable. Nous le calculons séparément pour chaque projet en tenant compte de la superficie du logement à construire et d'autres éléments pertinents présents.

Il existe deux tableaux de simulation pour calculer ce montant. Le tableau de simulation nouvelle construction pour les opérations de construction et le tableau de simulation rénovation pour les opérations d'investissement.

TYPE D'OPÉRATION

L'objectif est de calculer le montant maximal éligible au niveau de l'opération. Nous procédons à une ventilation par type d'opération, à savoir les nouvelles constructions (et les constructions de remplacement) et les rénovations. Les superficies maximales éligibles sont les mêmes.

1. NOUVELLE CONSTRUCTION ET CONSTRUCTION DE REMPLACEMENT

Nous déterminons le plafond des prix subsidiable au niveau de l'opération par le biais des normes de superficie et de prix. Ce plafond des prix subsidiable est la somme des prix maximums par type de logement, des prix maximums pour les différentes installations supplémentaires et d'un supplément pour les petits groupes de logements.

2. RÉNOVATION

Les travaux de rénovation possibles sont répartis en plusieurs postes. Chaque poste s'est vu attribuer un pourcentage maximum du coût total de la nouvelle construction. Le pourcentage attribué pour tous les travaux de rénovation du logement est donc la somme des différents pourcentages partiels de ces postes de rénovation.

Vous n'exécutez qu'une partie d'un poste ? Dans ce cas, le pourcentage partiel total compte également pour déterminer le plafond de financement.

Points d'attention

Vous réalisez une rénovation totale à la suite de laquelle, en termes de composition du plan, vous répondez aux exigences pour les nouvelles constructions et, en termes de PEB, vous atteignez le niveau BEN pour la rénovation ? Dans ce cas, n'utilisez pas les pourcentages partiels mais tenez compte du plafond de prêt de 100 % pour les nouvelles constructions.

Vous rénovez des logements qui figurent sur la liste du patrimoine ? Dans ce cas, vous ne devez pas prouver de postes partiels. Nous prenons en compte le pourcentage global de 100%.

Même si vous changez la fonction d'un bâtiment non résidentiel en logement social à la suite de la rénovation, vous ne devez pas prouver de postes partiels et nous tenons compte du pourcentage global de 100 %. Nous nous attendons toutefois à ce que les logements sociaux atteignent le niveau BEN pour la rénovation après la rénovation et qu'ils satisfassent au guide de conception au niveau du plan.

Vous réalisez une rénovation énergétique majeure (IER) sans changement de plan et atteignez ainsi le niveau BEN pour la rénovation ? Procédez alors avec des pourcentages partiels et appliquez le forfait BEN.

Vous prévoyez de nouvelles composantes, par exemple des citernes d'eau de pluie, des carports groupés ou des mesures en matière d'énergie renouvelable ? Vous pouvez alors ajouter les montants forfaitaires nécessaires de la nouvelle construction à 100%.

Vous rénovez uniquement des garages, ascenseurs, ... existants ? Ajoutez alors ces postes d'exécution avec leur coût effectif selon l'estimation ou le devis.

Nous attribuons le supplément pour les petits groupes de logements proportionnellement au pourcentage de rénovation facturé.

% DE RÉNOVATION(S) PARTIELLE(S)	%
01. rénovation totale/changement de fonction/patrimoine conforme au niveau BEN pour la rénovation et au guide de conception	100 %

Enveloppe extérieure et isolation		40,00 %
02.+42.+43.	Façade et isolation (entièrement neuve)	16,00 %
21.	Post-isolation de la façade	5,00 %
22.	Remplacement de l'enveloppe de la façade	11,00 %
03.	Toiture et isolation (entièrement neuve)	14,00 %
31.+34.	Post-isolation de la toiture	4,00 %
32.+35.	Toiture et couverture	5,00 %
37.	Rives de toiture et corniches	3,00 %
38.	Évacuation des eaux de toiture	2,00 %
40.	Menuiserie extérieure	10,00 %
Finition intérieure		30,00 %
05.	Finition intérieure (entièrement neuve)	30,00 %
50.-51.	Finition plâtre et panneaux	8,00 %
52.	Chape	3,00 %
53.	Finition des sols	5,00 %
54.-55.	Portes intérieures et escaliers	8,00 %
56.	Meubles de cuisine	4,00 %
57.	Revêtement mural	2,00 %
Packages		
	Package rénovation de cuisine (i) y compris les techniques et la finition	8,00 %
	Package rénovation de salle de bains (i) y compris les techniques et la finition	8,00 %
Techniques		30,00 %
17.	Égouts	4,00 %
06.	Techniques CC et sanitaires (entièrement neuves)	16,00 %
60.	Tuyauterie sanitaire	3,00 %
61.	Appareils sanitaires	3,00 %
62.	Robinets sanitaires	2,00 %
65.-66.	Appareil de chauffage	3,00 %
63.-65.	Tuyaux du CC et émission	5,00 %
68.	Ventilation (système C/D)	4,00 %
07.	Installation électrique (entièrement neuve)	6,00 %
70.	Installation électrique / mise à niveau	3,00 %
70.	Installation électrique / de base	3,00 %
Divers		
Divers (i) tels que les ascenseurs, ...		

NORMES DE SUPERFICIE

Nous définissons les superficies maximales par type de logement en utilisant les paramètres ci-dessous. Nous pouvons de cette manière fixer le financement maximal pour la construction de logements locatifs sociaux.

Les différents types de logements sont :

- appartement : logement indépendant superposé avec ou sans parties communes
- logement unifamilial : logement indépendant non superposé relié au sol
- maison à chambres : tout bâtiment ou partie de bâtiment comprenant une ou plusieurs chambres ainsi que des espaces communs. Une chambre ne dispose pas de toilettes, d'une baignoire ou d'une douche et/ou d'une cuisine. La ou les fonction(s) de base manquante(s) est/sont commune(s) ou adjacente(s) au bâtiment dont la chambre fait partie.
Les maisons à chambres peuvent également être combinées en maisons à chambres superposées avec ou sans parties communes.

1 SUPERFICIE DU LOGEMENT

La somme des superficies par étage résidentiel, mesurée entre le côté intérieur fini des murs extérieurs et à partir d'une hauteur de 1,50 m, est la superficie du logement (SL).

Les chambres qui partagent les mêmes espaces communs forment une maison à chambres. Pour calculer la SL d'une maison à chambres, prenez la somme des superficies de toutes les pièces, y compris les parties communes, qui composent une maison à chambres.

Lors du calcul du plafond de financement, nous tenons compte d'une superficie maximale par chambre. Divisez pour cela la superficie totale calculée de la maison à chambres par le nombre de chambres réalisées qui font partie de cette maison à chambres.

La mesure SL comprend donc également la superficie, entre autres, des murs intérieurs, des tuyaux et des conduits de ventilation à l'intérieur du logement, des espaces de circulation et des escaliers à l'intérieur du logement et des zones de stockage à l'intérieur du logement. Il s'agit d'un calcul différent de celui de la superficie habitable nette (SHN) du Code flamand du Logement.

Les espaces vides sous les escaliers sont inclus dans la mesure, mais pas les espaces ouverts complets.

1.1 Superficie maximale de base du logement

Une superficie maximale de base est toujours d'application pour un logement ou une maison à chambres. Cela dépend de la taille du ménage (# chambres/# personnes).

Nous désignons une maison à chambres par type 1/1, 2/2, 3/3, 4/4, Par chambre, nous limitons la superficie maximale à financer à 25m². Cette superficie comprend les parties communes de la maison à chambres.

Les maximums de base ne comprennent pas la superficie de la remise et l'excédent de circulation verticale dans le logement ou la maison à chambres.

	personen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
slaapkamers																	
0	42	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1	25	60	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	x	50	76	84	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3	x	x	75	90	100	110	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4	x	x	x	100	104	114	124	134	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5	x	x	x	x	125	118	128	138	148	158	x	x	x	x	x	x	x
6	x	x	x	x	x	150	132	142	152	162	172	182	x	x	x	x	x
7	x	x	x	x	x	x	175	146	156	166	176	186	196	206	x	x	x
8	x	x	x	x	x	x	x	200	160	170	180	190	200	210	220	230	x

1.2 Superficie maximale totale du logement

Pour calculer la superficie maximale totale habitable (SH max) d'un logement ou d'une maison à chambres, ajoutez au maximum de base spécifié :

- m² surplus pour la circulation verticale dans le logement ou la maison à chambres
 - logement ou maison à chambres sans escalier intérieur : 0 m²
 - logement ou maison à chambres à 2 étages : 6 m²
 - logement ou maison à chambres à 3 étages ou plus et escaliers fixes entre les étages : 10 m²
- m² remise : la superficie de remise nette effectivement disponible dans le logement ou la maison à chambres est limitée à :
 - maximum 4 + 1m²/personne pour les appartements
 - maximum 6 + 1m²/personne pour les logements unifamiliaux et les maisons à chambres

2 COEFFICIENTS DE SUPERFICIE

Dans certains cas spécifiques, nous nous écartons des normes standard en matière de superficie. À cette fin, nous utilisons un coefficient de superficie de 10 % maximum sur la superficie totale maximale du logement. Le tableau de simulation tient compte de la superficie réellement réalisée pour calculer le plafond du prêt.

Nous appliquons le coefficient de superficie jusqu'à 10% dans les cas suivants :

Situation spécifique	Conditions
Logements adaptés : nouvelle construction rénovation	Vous respectez pleinement les directives relatives à la construction adaptée
construction de comblement et utilisation des espaces résiduels : nouvelle construction ou rénovation	Il est impossible de suivre les normes dans leur intégralité par le biais d'obligations urbanistiques
Patrimoine : réaffectation ou rénovation	Vous rénovez ou réaffectez des bâtiments de valeur figurant sur la liste des monuments, sur la liste d'inventaire du patrimoine immobilier et/ou sur la liste de la commune. Vous donnez une motivation détaillée et le coût reste socialement responsable

NORMES DE PRIX

1 PRIX MAXIMUM TYPES DE LOGEMENT

1.1 Prix au m²de base

Nous calculons le prix maximal pour chaque type de logement sur la base de la superficie mesurée du logement limitée à la superficie maximale du logement et le prix de référence de base par m². Le prix de référence de base par m² diminue à mesure que la superficie du logement augmente. Nous utilisons le même prix au m² pour les trois types de logements existants. Nous interpolons les valeurs intermédiaires de façon linéaire.

m ²	prix de référence/ m ² ABEX 906
30	2 115,00
31	2 103,00
32	2 089,00
33	2 075,00
34	2 062,00
35	2 051,00
36	2 037,00
37	2 025,00
38	2 011,00
39	2 000,00
40	1 986,00
41	1 975,00
42	1 961,00
43	1 950,00
44	1 938,00
45	1 926,00
46	1 913,00
47	1 901,00
48	1 890,00
49	1 879,00
50	1 867,00
51	1 855,00
52	1 844,00
53	1 833,00
54	1 822,00
55	1 812,00
56	1 800,00
57	1 790,00
58	1 778,00

59	1 769,00
60	1 757,00
61	1 747,00
62	1 736,00
63	1 727,00
64	1 716,00
65	1 708,00
66	1 696,00
67	1 688,00
68	1 677,00
69	1 668,00
70	1 658,00
71	1 649,00
72	1 639,00
73	1 631,00
74	1 621,00
75	1 613,00
76	1 603,00
77	1 595,00
78	1 586,00
79	1 577,00
80	1 568,00
81	1 561,00
82	1 552,00
83	1 544,00
84	1 535,00
85	1 529,00
86	1 520,00
87	1 512,00
88	1 504,00
89	1 498,00
90	1 489,00
91	1 483,00
92	1 474,00
93	1 468,00
94	1 460,00
95	1 454,00
96	1 445,00
97	1 439,00
98	1 433,00
99	1 427,00
100	1 419,00
101	1 413,00
102	1 407,00
103	1 401,00
104	1 394,00

105	1 389,00
106	1 382,00
107	1 377,00
108	1 371,00
109	1 366,00
110	1 360,00
111	1 355,00
112	1 348,00
113	1 345,00
114	1 338,00
115	1 335,00
116	1 329,00
117	1 325,00
118	1 319,00
119	1 315,00
120	1 310,00
121	1 306,00
122	1 301,00
123	1 297,00
124	1 293,00
125	1 290,00
126	1 285,00
127	1 281,00
128	1 278,00
129	1 274,00
130	1 270,00
131	1 268,00
132	1 264,00
133	1 260,00
134	1 256,00
135	1 255,00
136	1 251,00
137	1 249,00
138	1 245,00
139	1 244,00
140	1 240,00
141	1 239,00
142	1 235,00
143	1 234,00
144	1 232,00
145	1 230,00
146	1 227,00
147	1 225,00
148	1 224,00
149	1 223,00
≥ 150	1 220,00

1.2 Correction du prix au m²

Une correction de prix sur le prix unitaire au m² est possible pour les fondations spéciales. Cette correction de prix peut être effectuée pour les nouveaux bâtiments et pour les rénovations. En outre, il existe un certain nombre de postes neutres.

1.2.1 Fondations spéciales

Fondations spéciales	Étage 1 à 4	À partir de l'étage 5
Fondations sur pieux et caissons cylindriques	+ 100 euros/m ² SL	+ 50 euros/m ² SL
Fondations sur radier	+ 50 euros/m ² SL	+ 15 euros/m ² SL

Un étage est toute couche d'un bâtiment ayant une hauteur libre telle que demandée dans le guide de conception et délimitée par un sol en bas et en haut ou par un sol et un toit.

Exception : si vous conservez les fondations existantes lors d'une rénovation, ces augmentations de prix ne s'appliquent pas.

1.2.2 Postes neutres

Ces postes sont inclus de manière standard dans le prix maximum.

Aucun supplément de prix n'est donc appliqué aux postes suivants :

- les espaces de circulation et les cages d'escaliers. Ce poste est inclus dans le prix des appartements et des maisons à chambres ; pour les ascenseurs, en revanche, vous recevrez une somme forfaitaire.
- les travaux environnementaux ordinaires dans les zones extérieures non communes telles que les allées, les chemins d'accès, le gazon, les plantations, les clôtures de jardin, les boîtes aux lettres et l'éclairage extérieur. Ce poste est inclus dans le prix maximum calculé au niveau du dossier.
- les travaux de démolition qui sont indissociables des travaux de rénovation prévus, notamment la démolition des fenêtres ou des sols et du plâtre.

1.3 Plafond des prix superficie de logement

Nous calculons le coût maximum par type de logement via la superficie de logement mesurée, limitée à la superficie maximale de logement.

📌 Bon à savoir !

- La superficie mesurée est inférieure à la superficie maximale de logement ? Dans ce cas, nous déterminons le plafond des prix à l'aide de la superficie mesurée.
- La superficie mesurée est supérieure à la superficie maximale de logement ? Dans ce cas, nous déterminons le plafond des prix à l'aide de la superficie maximale de logement.

2 COEFFICIENT DE PRIX

Le coefficient de prix de base pour une nouvelle construction, une construction de remplacement ou une rénovation complète s'élève de manière standard à 1,00. Ce coefficient de prix de base de 1,00 peut être augmenté par pourcentages. Pour les postes spécifiques « sur devis » tels que les travaux de démolition, nous

n'appliquons pas de coefficient de prix supplémentaire.

2.1 Coefficient de prix villes-centres(10 %)

Une augmentation de 10 % s'applique aux projets dans les villes-centres.

Les treize villes-centres selon le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre sont : Alost, Anvers Bruges, Genk, Gand, Hasselt, Courtrai, Louvain, Malines, Ostende, Roulers, Saint-Nicolas, Turnhout.

2.2 Coefficient de prix zone d'activité Vlabinvest (5 %)

Pour les projets situés dans la zone d'activité de Vlabinvest, une augmentation de 5 % s'applique.

Les 39 communes de la zone d'activité de Vlabinvest sont : Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Gammerages, Gooik, Grimbergen, Hal, Hérinnes, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Rhode-Saint-Genèse, Leeuw-Saint-Pierre, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvorde, Wemmel, Wezembeek-Oppeem, Zaventem, Zemst ;

2.3 Coefficient de prix construction de comblement(6 %/8 %/10 %)

Pour les bâtiments qui répondent à un ou plusieurs des critères de construction de comblement ci-dessous, les augmentations suivantes s'appliquent :

- 10 % pour les bâtiments qui répondent aux trois critères
- 8 % pour les bâtiments qui répondent à deux critères
- 6 % pour les bâtiments qui ne répondent qu'au critère 1

Critères pour la construction de comblement le long de voies existantes

1. Les bâtiments rattachés à une façade d'attente à part entière sur plus d'un étage
2. Les bâtiments rattachés à au moins une deuxième façade d'attente à part entière sur plus d'un étage.
3. Les bâtiments dont au moins une façade complète borde le domaine public et dont la ligne de construction coïncide ainsi avec l'alignement

Critères pour la construction de comblement dans les zones intérieures

1. Les bâtiments situés dans une zone intérieure
2. Les bâtiments rattachés à une façade d'attente à part entière sur plus d'un étage
3. Les bâtiments rattachés à au moins une deuxième façade d'attente à part entière sur plus d'un étage

Une zone intérieure est la zone à l'intérieur d'un bloc bâti existant qui est délimitée par la profondeur maximale de la zone de bâtisse pour les bâtiments principaux et secondaires. Cette profondeur maximale est déterminée dans les prescriptions urbanistiques.

Condition générale pour la/les façade(s) d'attente : si la façade d'attente a moins de cinq ans, elle ne doit pas appartenir à l'initiateur ou ne pas avoir été construite par ce dernier.

Le pourcentage d'augmentation de la construction de comblement s'applique :

- uniquement aux éléments d'un volume de bâtiment qui est relié sur plus d'un étage de bâtiment et qui répond aux critères.
- au prix par logement ou appartement ou maison à chambres et aux postes forfaitaires y afférents.

Exceptions

L'augmentation en pourcentage est limitée à un maximum de 6 % dans le cas :

- de rénovations partielles du patrimoine propre qui est situé entre d'autres logements et ne requérant aucun déplacement ou permis.

- du calcul des plafonds des prix pour l'acquisition de logements en bon état

2.4 Coefficient de prix construction adaptée (1 %)

Nous accordons une augmentation de prix forfaitaire supplémentaire de 1 % pour les maisons adaptées qui répondent aux directives du guide de conception. Il s'agit d'une incitation complémentaire destinée à couvrir les éventuels coûts supplémentaires.

Dans les logements adaptés, nous appliquons donc à la fois ce coefficient de prix et le coefficient de superficie à 10 %.

2.5 Coefficient de prix plus petite construction

Un pourcentage d'augmentation forfaitaire supplémentaire s'applique si vous construisez un logement plus petit que la superficie maximale du logement. Nous le calculons à l'aide de la formule suivante : 3

$\% \times (SL_{\text{max}} - SL) / (10 \% \times SL_{\text{max}})$ Le pourcentage d'augmentation s'élève à un

maximum de 3 %.

La superficie de logement (SL) dans la formule tient également compte de la superficie commune avec fonction d'habitation. Celle-ci est limitée à la différence entre la superficie effective et la SL-max des logements.

3 POSTESFORFAITAIRES

Un logement comprend souvent davantage que l'habitation elle-même. Nous prévoyons donc un certain nombre de prix forfaitaires subsidiés maximums pour divers composants individuels ou coûts supplémentaires qui ne font pas partie des coûts de base par type individuel.

En outre, un certain nombre de coûts exceptionnels sont également énumérés et pour lesquels, si nous autorisons ces postes, vous pouvez inclure le coût effectif selon l'estimation et le montant de l'offre (après adjudication).

3.1 Emplacements de parking

Nous finançons au maximum un emplacement de parking privé par logement. Vous trouverez ci-dessous les types que nous finançons.

Des dérogations sont possibles en raison d'exigences urbanistiques ; précisez-les dans une note complémentaire.

Seul le nombre réel d'emplacements disponibles et utilisables compte. Pour des emplacements plus larges adaptés, vous pouvez augmenter les forfaits suivants de 50 %.

La VMSW veut encourager la mobilité durable, par exemple le covoiturage, les stations de recharge pour les voitures électriques ou les vélos. Moins d'un emplacement de parking (sous l'une des formes suivantes) est disponible par logement ? Dans ce cas, vous pouvez emprunter jusqu'à 6 250 € supplémentaires par emplacement de parking non réalisé si vous les investissez dans la mobilité durable dans le cadre de ce projet.

3.1.1 Garages

☑ Forfait : 16 000 euros/pièce

Garages individuels ou groupés avec accès :

- accès direct au logement : ajoutez la superficie supplémentaire au-dessus de 18m² à la remise dans le logement (et à la mesure SL) ou calculez la superficie supplémentaire au-dessus de 18m² à 810 euros/m².
- pas d'accès direct au logement : calculez la superficie supplémentaire au-dessus de 18m² à 810 euros/m².

3.1.2 Carports

☒ Forfait : 8 000 euros/pièce

Exception : les carports se trouvent sous un bâtiment ou un logement. Vous pouvez alors les compter comme garage car une dalle de plancher à isoler faisant office de plafond est nécessaire.

3.1.3 Emplacements de parking durcis en surface

☒ Forfait : 2 700 euros/pièce

☒ Important : les allées de garage ne sont pas comptées comme des emplacements de parking.

3.1.4 Emplacements de parking ou garages souterrains ou semi-enterrés

☒ Forfait : 26 000 euros/pièce

Condition : les emplacements de parking ou garages couverts semi-enterrés doivent être situés à au moins 1m50 sous le niveau de la rue.

Vous remplacez des emplacements de parking souterrains utilisables par un garage à vélos ou motos ? Vous pouvez alors le compter également au tarif forfaitaire d'un emplacement de parking souterrain.

3.2 Parties communes avec fonction résidentielle

☒ Forfait : 1 250 euros/m²

Ce montant forfaitaire s'applique à la superficie commune ayant une fonction résidentielle à réaliser, limitée à la différence entre la superficie effective et la SL-max des logements.

Application

Ce montant forfaitaire n'est pas utilisé pour les parties communes avec fonction résidentielle présentes dans les maisons à chambres. Dans ce cas, nous tenons en effet compte de la superficie de ces espaces dans le calcul de la superficie maximale de base de la maison à chambres.

Si plusieurs maisons à chambres utilisent un espace commun supplémentaire avec une fonction résidentielle qui répond aux exigences ci-dessous, facturez le montant forfaitaire.

Les locaux communs avec fonction résidentielle tels que les espaces de vie, la cuisine ou les chambres à coucher qui peuvent servir au moins au nombre total d'occupants du bâtiment et qui répondent aux conditions ci-dessous :

- Les logements, les appartements ou les maisons à chambres individuels y afférents satisfont au moins à la superficie minimale par local pour ce type de logement.
- La différence entre la superficie effective des logements individuels et des maisons à chambres et la SL-max correspondante est utilisée pour les parties communes ayant une fonction résidentielle. Multipliez cette différence par le montant forfaitaire ci-dessus pour déterminer le financement maximal.

☒ Important : pour les espaces partagés fonctionnels tels que les remises et les buanderies, il existe d'autres options de financement. Le calcul pour ces espaces est effectué au montant forfaitaire pour les remises communes, à savoir 810 euros/m².

3.3 Ascenseurs

☑ Forfait : 25 000 euros/pièce + 6 250 euros par arrêt

3.4 Terrasses

☑ Forfait : 620 euros/m² superficie nette

Ce montant forfaitaire s'applique :

- aux terrasses sur un parking souterrain ou aux étages
- aux balcons en porte-à-faux

Les terrasses peuvent être privées ou communes.

Conditions :

- la terrasse ou le balcon doit avoir une largeur minimale de 1m20
- une terrasse ou un balcon privé est toujours relié à l'espace de vie ou à la cuisine
- les terrasses communes sont accessibles à tous les résidents et utilisables par ces derniers

Note importante : pour les terrasses supérieures à 10 m², nous prenons en compte une superficie de terrasse maximale de 3m² par résident. Une combinaison de terrasses privées et communes dans un même projet est possible. Dans ce cas, calculez l'espace maximum commun pour la terrasse privée et la terrasse commune en utilisant la règle de calcul ci-dessus.

3.5 Espace extérieur commun

☑ Forfait : 1 100 euros/logement

Ce montant forfaitaire s'applique à la construction d'un espace extérieur commun qui reste la propriété de la SHM. L'espace extérieur peut être utilisé par tous les résidents du projet de logement social.

Vous pouvez combiner ce montant forfaitaire avec le montant forfaitaire pour les terrasses si celles-ci remplissent les conditions. Si des remises (communes) sont présentes, utilisez le montant forfaitaire pour les remises.

3.6 Remises

☑ Forfait : 810 euros/m² superficie nette

Ces remises sont situées à l'extérieur du logement ou de la maison à chambres et peuvent être, par exemple, des abris à vélos, des abris de jardin, des caves, des locaux à compteurs, des locaux à ordures ou des jardins d'hiver.

Les remises peuvent être privées ou communes.

3.7 Citernes d'eau de pluie

☑ Forfait logement unifamilial ou maison à chambres non superposée : 2 500 euros/système

☑ Forfait appartement ou maison à chambres non superposées : 2 500 euros/système + 875 euros pour chaque appartement ou maison à chambres supplémentaire alimenté

Un montant forfaitaire pour une citerne d'eau de pluie s'applique si vous réutilisez l'eau de pluie avec un système d'appoint auquel est raccordé au moins un point de prise d'eau par unité de logement ou maison à chambres. Pour les appartements ou les maisons à chambres superposées, la capacité minimale de la citerne

est de 2 000 litres par appartement ou maison à chambres superposée raccordé.

3.8 Énergie renouvelable

☑ Un supplément forfaitaire par mesure utilisée dans une nouvelle construction ou une rénovation :

- montant forfaitaire pour une installation photovoltaïque : 1 600 euros par kilowatt-crête avec un maximum de 6 400 euros par logement unifamilial ou maison à chambres non superposée ou 4 250 euros par appartement ou maison à chambres superposée
 - montant forfaitaire pour un chauffe-eau solaire : 4 900 euros par logement unifamilial ou maison à chambres non superposée ou 3 700 euros par appartement ou maison à chambres superposée
 - montant forfaitaire pour une pompe à chaleur :
 - Air/eau :
 - 3 200 euros par logement unifamilial ou maison à chambres non superposée ou
 - 2 700 euros par appartement ou maison à chambres superposée
 - Sol/eau et eau/eau :
 - 4 800 euros par logement unifamilial ou maison à chambres non superposée ou
 - 3 200 euros par appartement ou maison à chambres superposée
- La pompe à chaleur est le système principal de chauffage.

Les opérations sont soumises à la réglementation PEB en matière d'énergie renouvelable ? Dans ce cas, nous accordons un montant forfaitaire par mesure si le projet atteint au moins la part minimale d'énergie renouvelable imposée par le PEB.

3.9 Niveau BEN

☑ Forfait : 5 000 euros/logement unifamilial ou maison à chambres non superposée

☑ Forfait : 3 200 euros/appartement ou maison à chambres superposée

Il s'agit d'un supplément forfaitaire pour les logements qui répondent au niveau BEN conformément à la réglementation PEB. Vous pouvez combiner ce supplément à celui relatif aux énergies renouvelables.

Lorsque vous effectuez une rénovation énergétique majeure et que vous atteignez un niveau E de 60 maximum, vous pouvez également facturer ce montant forfaitaire.

3.10 Installations de chauffage collectives spéciales

☑ Forfait : 1 500 euros/habitation

Utilisez ce montant forfaitaire pour les installations de chauffage collectives présentant un aspect particulier. Joignez une note descriptive de l'installation démontrant l'aspect particulier. Une équipe technique au sein de la VMSW procède à une évaluation. Une pompe à chaleur air-eau collective ou une installation collective avec des chaudières à gaz à condensation n'est pas particulière.

3.11 Équipements ergonomiques pour les personnes handicapées

Devis/montant de la commande.

Ce montant forfaitaire s'applique uniquement en cas de surcoût démontrable au-dessus du pourcentage d'augmentation du coût attribué de 1 %. Tous les équipements ergonomiques spécifiques peuvent être facturés.

3.12 Travaux d'étaie et reprise en sous-œuvre

Devis/montant de commande.

Ce montant forfaitaire s'applique uniquement en cas de frais supplémentaires démontrables par rapport aux fondations spéciales telles que la paroi berlinoise ou les pieux sécants.

3.13 Travaux de démolition

Devis/montant de la commande.

Le montant du devis et ensuite le montant de la commande pour les travaux de démolition suivants comptent :

- des bâtiments entiers ou des dépendances
- démolition partielle ou démantèlement de bâtiments appartenant au patrimoine propre lorsque la construction de remplacement ne constitue pas une option en raison de la valeur patrimoniale, de la réduction du nombre de logements à construire dans le cas d'une construction de remplacement, etc.

3.14 Désamiantage

Devis/montant de la commande.

Uniquement en cas de rénovation ou de construction de remplacement.

3.15 Travaux de déblaiement et d'assainissement

Devis/montant de la commande.

Uniquement pour les travaux de déblaiement et/ou d'assainissement des terrains de la SHM qui ne sont pas transférés au domaine public après les travaux.

* Dans l'avant-projet, tenez compte du montant du devis ; après l'adjudication, remplacez les postes estimés par les prix de l'offre pour ces postes.

4 COEFFICIENT D'INDICE

Le niveau des prix maximums dépend de l'état de l'industrie de la construction. C'est la raison pour laquelle nous l'associons à l'ABEX.

Tous les prix figurant dans ce document et ses annexes sont fixés au niveau de prix ABEX-REF 906 de novembre 2021. Le coefficient d'indice est ajusté semestriellement le 1er janvier et le 1er juillet à l'indice ABEX du mois de novembre de l'année précédente ou du mois de mai de la même année.

5 SUPPLÉMENT PETITS GROUPES DE LOGEMENT

Nous tenons compte des coûts fixes proportionnellement plus élevés par logement réalisé sur les petits chantiers et du degré de complexité de la construction de comblement à petite échelle.

Par conséquent, nous allouons un supplément pour les petits groupes de logements au niveau du projet. Le calcul est

basé sur la mesure SL totale du projet :

- pour les premiers 500 m² de SL nous ajoutons 250 euros/m²
- pour un chantier de plus de 500 m² de SL nous ajoutons un supplément forfaitaire de 125 000 euros par

chantier.

Nous calculons et réglons toujours ce supplément sur le dossier total. Dans le cas de dossiers mixtes, nous divisons le supplément calculé en fonction de la part de la superficie de la SL ou au prorata du nombre total de logements.

Dans le cas de travaux de rénovation, nous réglons le supplément au prorata du coefficient de prix de base attribué.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 février 2022 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne les directives techniques de construction et conceptuelles, le tableau de simulation et le cycle de programmation pour la construction et la rénovation de logements locatifs sociaux.

Bruxelles, le 11 février 2022.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

Matthias DIEPENDAELE

Annexe 2 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 février 2022 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne les directives techniques de construction et conceptuelles, le tableau de simulation et le cycle de programmation pour la construction et la rénovation de logements locatifs sociaux.

Annexe 7 à l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

Annexe 7. Directives techniques de construction et conceptuelles pour la réalisation et la conservation de logements sociaux et pour l'aménagement d'infrastructures pour des projets de logement social tels que visés à l'article 4.3.

GUIDE DE CONCEPTION 2022 POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ FLAMANDE DU LOGEMENT SOCIAL

INTRODUCTION

La « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (VMSW - Société flamande du logement social) soutient les acteurs du logement social en vue de réaliser des logements sociaux de qualité. Nous voulons offrir aux locataires sociaux non seulement un logement abordable, mais aussi sûr, sain, économe en énergie, écologique et convivial. Nous fonctionnons à cet égard selon le principe de l'efficacité économique.

Par conséquent, ce Guide de conception pour la Construction de Logements sociaux expose, d'une part, le niveau de qualité et de confort que nous attendons et, d'autre part, la manière dont vous pouvez y parvenir de manière rentable. Il constitue un outil de travail pour les acteurs du logement social et leurs concepteurs. Nous n'allons donc pas rappeler les autres réglementations en vigueur, mais elles sont bien sûr applicables. Vous devez également tenir compte du fait qu'un projet naît toujours d'une collaboration avec le maître d'ouvrage et les autorités politiques.

Ce guide de conception contient les directives techniques de construction et conceptuelles que vous devez appliquer pour l'ensemble des logements locatifs, à la fois donc pour les projets de construction neuve et de rénovation. La VMSW évalue l'avant-projet ou, en l'absence de celui-ci, le dossier d'exécution d'un projet par rapport à ces directives techniques de construction et conceptuelles. Un avis favorable de la VMSW est nécessaire pour bénéficier d'un financement subventionné.

Contenu

Les directives portent sur le lieu d'implantation et l'environnement, la fonctionnalité de la planification, le confort, la stabilité et les techniques. Animés par notre volonté de rendre

le logement accessible à tous, nous établissons une distinction entre les logements de base et les logements adaptés. Outre les entités de logement indépendantes, nous prévoyons désormais la possibilité de réaliser des maisons à chambres sociales.

Le guide de conception fait partie du cadre complet en matière de conception, de construction, de rénovation et de chiffrage de prix des logements sociaux. Ce document comprend le tableau de simulation pour la construction neuve et le tableau de simulation pour la rénovation, ainsi que les directives pour la composition des dossiers.

Ces trois documents, ainsi que l'actuel « Bouwtechnisch Bestek Sociale Woningbouw » et le guide « Infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten », forment le cadre complet. Ces documents sont disponibles à l'adresse suivante : www.vmsw.be.

Guide

Ces directives sont un guide. La VMSW les mettra régulièrement à jour en fonction des nouvelles réglementations, connaissances et techniques de construction.

Remerciement

Enfin, nous tenons à remercier l'ensemble des sociétés de logement social, les concepteurs, les collaborateurs de gestion et les organisations externes qui ont contribué à l'élaboration de ces directives de conception. Ce document a vu le jour grâce à ces collaborations et à l'échange de connaissances.

LIEU D'IMPLANTATION ET ENVIRONNEMENT

Les directives de conception se concentrent sur les logements. Cependant, nous ne devons pas oublier le lieu d'implantation et l'environnement. Vous trouverez dès lors dans ce document les points d'attention principaux.

1 DENSIFICATION DE LOGEMENT

La densification est l'un des concepts clés du Plan de politique spatiale pour la Flandre.

Les terrains sont rares : nous devons éviter de créer des espaces ouverts supplémentaires et utiliser l'espace de vie avec précaution.

Un habitat plus compact et plus dense est également plus durable et plus économique. Un nombre plus élevé de logements sur une même superficie limite la part de terrain et les coûts de construction et d'infrastructure par logement. Il reste davantage de place pour des espaces verts. Le groupement compact des logements permet également d'améliorer leur efficacité énergétique. L'utilisation durable de l'espace et les densités raisonnables vont toujours de pair avec une qualité de l'habitat vivable.

2 RELATION ENTRE HABITAT ET ENVIRONNEMENT

Une relation équilibrée entre l'habitat et l'environnement garantit un cadre de vie vivable. Important pour un cadre de vie vivable :

- Vous adaptez la dimension, la forme et la structure du projet à l'échelle urbanistique de l'environnement.
- Vous êtes attentif à la transition entre le domaine public, semi-public et privé.
- Un bon équilibre entre la vie privée et le contrôle social doit être assuré.
- Vous examinez l'orientation optimale et la vue pour chaque logement individuellement.
- Vous vous efforcez toujours de rendre chaque projet entièrement accessible à tous, y compris aux personnes handicapées.

3 ESPACE PUBLIC

Pour chaque projet qui nécessite l'aménagement ou l'adaptation d'un espace public, l'initiateur propose une conception de l'alignement en collaboration avec le concepteur des logements. Discutez de cette proposition entre autres lors de la réunion plénière, que vous devez organiser pour obtenir une subvention pour cet espace public. La VMSW et la commune doivent approuver l'alignement. La limite entre l'espace privé et l'espace public doit être et rester clairement reconnaissable sur le terrain.

Le rez-de-chaussée de chaque logement social doit être accessible par un point d'accès sans obstacle (0,02 m maximum et de préférence biseauté). Vous devez en tout cas compenser les différences de niveau avec l'espace public sur la propriété privée.

FONCTIONNALITÉ DE PLANIFICATION

Dans ce chapitre, vous trouverez les directives sur la fonctionnalité de planification pour les parties privées et communes des logements locatifs sociaux. Nous distinguons à cet égard les logements de base et les logements adaptés, pour lesquels des points d'attention spécifiques s'appliquent. Nous abordons également les éventuelles parties supplémentaires, telles que les terrasses, les remises, les garages, ... Toutes les directives sont basées sur les principes généraux ci-dessous.

1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour la fonctionnalité de planification, la VMSW propose les quatre principes généraux suivants. Ces principes sont intégrés dans tout ce chapitre du guide.

1.1 Entité de logement indépendante ou maison à chambres

Chaque logement social peut fonctionner comme une entité de logement indépendante ou être conforme aux directives relatives aux maisons à chambres. Chaque logement indépendant possède au moins une (zone d')entrée, un espace de vie, une cuisine, une ou plusieurs chambres ou un espace de couchage, des toilettes, une salle de bains et une remise.

Une maison à chambres est tout bâtiment ou partie de bâtiment comprenant une ou plusieurs chambres ainsi que des espaces communs. Une chambre ne dispose pas de toilettes, d'une baignoire ou d'une douche et/ou d'une cuisine. La ou les fonction(s) de base manquante(s) est/sont commune(s) ou adjacente(s) au bâtiment dont le logement fait partie. L'accès à la ou aux fonction(s) commune(s) est toujours possible via l'environnement intérieur.

1.2 Construction respectueuse du budget - compacte

Il est très important de construire en tenant compte des prix : nous devons utiliser les ressources disponibles de la façon la plus optimale possible. La construction et le groupement plus compacts constituent les principes de base d'une construction respectueuse du budget et énergétiquement durable. L'économie d'énergie en est une conséquence importante.

Nous ne construisons plus de logements de type bungalows. Lors de la rénovation majeure de bungalows, envisagez toujours de passer à une construction de remplacement plus compacte.

1.3 Construire pour tous

Le logement social étant accessible à tous, le logement de base doit être accessible en fauteuil roulant. L'accessibilité en fauteuil roulant signifie qu'une personne en fauteuil roulant peut également accéder au logement jusqu'à l'espace de vie. Concevez tous les logements sociaux au rez-de-chaussée ou accessibles par ascenseur, comme étant accessibles en fauteuil roulant.

En plus des directives pour les logements de base, vous trouverez également dans ce guide des directives pour les logements adaptés. Les utilisateurs de fauteuils roulants doivent être capables de vivre en toute autonomie dans des logements adaptés.

1.4 Ameublement fonctionnel

Nous voulons des espaces habitables dans lesquels le résident est capable de placer facilement ses propres meubles. Le principe de base est donc un mobilier standard minimal avec un passage libre ou un espace d'utilisation de 0,80 m partout. Dans les logements adaptés, nous partons du même ameublement standard, mais avec un passage libre et un espace d'utilisation adaptés.

Vous trouverez de plus amples informations sur ce mobilier standard fonctionnel dans ce guide.

Attention ! Informations pratiques :

- Le nombre de résidents, les possibilités d'ameublement et la disposition des lieux déterminent les dimensions minimales des différents espaces.

- Dans ce guide de conception, nous mesurons la superficie utile par local. Afin de déterminer la superficie minimale par local, vous devez tenir compte de la superficie à l'intérieur des parois et à partir d'une hauteur libre de 1,50 m.
- L'emplacement éventuel des équipements techniques (interrupteurs, prises de courant, radiateurs, points lumineux, thermostat) doit être envisagé au moment de la conception des différents espaces.
- Dans la remise ou la salle de bains, prévoyez toujours un espace libre utilisable d'au moins 0,60 m x 0,60 m avec les raccordements nécessaires pour la machine à laver et le sèche-linge.

Attention ! Les logements doivent toujours répondre aux normes fixées par le Code flamand du Logement.

2 LOGEMENT DE BASE ET MAISON A CHAMBRES

Nous décrivons dans ce chapitre le logement et la maison à chambres de base. Vous trouverez ci-dessous les exigences de base concernant la superficie minimale, le mobilier fonctionnel souhaité et un certain nombre de points d'attention. Certains espaces sont également soumis à des points d'attention optionnels que nous mentionnons explicitement.

2.1 Parties privées des logements de base

2.1.1 Zone d'entrée

Superficie minimale : 1,50 m² + espace pour le vestiaire

- Un sas d'entrée fermé fait office de tampon entre l'espace de vie et l'extérieur.
- Vous devez toujours satisfaire aux exigences d'un confort acoustique normal.
- Dans chaque zone d'entrée ou remise ou chambre à coucher adjacente à cette zone d'entrée, prévoyez de l'espace pour placer un vestiaire utilisable. La taille du vestiaire dépend du nombre de résidents :
 - Pour un logement de base pouvant accueillir jusqu'à 3 personnes, un « vestiaire de base » suffit. Il s'agit d'un espace pour une armoire d'au moins 0,60 m x 0,60 m x 2,00 m ou d'un espace d'au moins 0,80 m x 0,30 m x 2,00 m pour installer des crochets muraux. Une profondeur de 0,30 m permet également de ranger des chaussures.
 - À partir de 4 personnes, une largeur supplémentaire de 0,20 m par personne supplémentaire est nécessaire.

2.1.2 Hall de nuit

Prévoyez une séparation acoustique entre la zone de jour et la zone de nuit pour les types à partir de 4 personnes.

Attention ! Optionnel: la lumière du jour apporte également une plus-value dans le hall de nuit.

2.1.3 Espace de vie (= coin repas + coin salon)

Superficie minimale : 18,00 m² + 2,00 m² par personne

Superficie minimale de l'espace de vie d'un studio : 16,00 m²

Généralité

Limitez la circulation dans l'espace de vie. Dans les endroits où la circulation vers un autre espace est nécessaire, la largeur minimale spécifiée peut être insuffisante.

Si vous séparez le coin repas et le coin salon (par exemple sur différents niveaux), le coin repas doit être toujours directement relié au coin salon.

Il ne peut y avoir de vue directe sur le plan de travail de la cuisine lorsque l'on entre dans l'espace de vie depuis la zone d'entrée. L'accès à l'espace de vie ne doit pas se trouver dans la zone de travail de la cuisine.

Coin repas

La largeur minimale du coin repas doit être de 2,70 m jusqu'à 2 personnes et d'au moins 3,20 m à partir de 3 personnes. La longueur du coin repas dépend de la longueur de table demandée.

Les dimensions permettent d'installer le mobilier minimal suivant :

- Le nombre de résidents détermine la taille de la table demandée. La table doit avoir des dimensions standard et être au moins adaptée au nombre de résidents +2.
- Un espace libre d'au moins 0,80 m doit toujours être prévu autour de la table ; pour les types de logement jusqu'à 2 personnes, la table peut être placée avec le petit côté contre le mur.
- Prévoyez au moins 1,50 m x 0,50 m pour une armoire.

Coin salon

La largeur minimale du coin salon doit être de 3,20 m jusqu'à 2 personnes et d'au moins 3,60 m à partir de 3 personnes. La superficie du coin salon dépend toujours du nombre d'éléments d'assise requis.

Les dimensions doivent permettre d'installer le mobilier minimal suivant :

- Autant d'éléments d'assise de 0,80 m x 0,80 m que de résidents, avec un minimum de 4
- Table de salon
- Armoire 1,50 m x 0,50 m
- Passage libre de 0,80 m

Espace de vie dans un studio

Les dimensions doivent permettre d'installer le mobilier minimal suivant :

- Table : 4 personnes, d'une largeur minimale de 0,90 m, peut être placée avec le petit côté contre le mur.
- minimum 2 éléments d'assise : de 0,80 m x 0,80 m
- Armoire : 1,50 m x 0,50 m.

Attention ! Un espace de vie rectangulaire est beaucoup plus facile à aménager de façon optimale qu'un espace carré.

2.1.4 Cuisine

Superficie minimale : 4,00 m² + 0,50 m² par personne

Superficie minimale de cuisine du studio : 3,50 m²

Aménagement de la cuisine

- La longueur totale de la cuisine est basée sur l'espace d'installation minimal à prévoir et doit être mesurée le long de la face avant. Les dimensions comprennent l'espace nécessaire pour placer un réfrigérateur haut et une cuisinière :
 - ≤ 3 personnes : minimum 3,60 m
 - 4-6 personnes : minimum 4,20 m
 - ≥ 7 personnes : minimum 4,80 m
- Dans le cas d'une cuisine en forme de L ou de U, vous pouvez compter 1 module en coin de 0,60 m dans la longueur de la cuisine.

Espace d'installation

Prévoyez au moins un espace d'installation pour :

- Un évier double (grand + petit) avec égouttoir : au moins 0,90 m de large, un espace de rangement minimal de 0,30 m à côté de l'évier
- Cuisinière : 0,60 m avec au moins 0,30 m d'espace de rangement des deux côtés
- 1 surface de travail continue : minimum 0,60 m
- Réfrigérateur haut : 0,60 m
- Armoire inférieure ou étagères amovibles (0,60 m) et possibilités de raccordement d'un lave-vaisselle
- Armoires supérieures : 2 modules de 0,60 m de large. Prévoyez une armoire inférieure supplémentaire si cela n'est pas possible.
- Hotte
- Espace libre à utiliser entre 2 plans de travail : minimum 1,00 m

Cuisine dans studio

La longueur de la cuisine doit être de 1,80 m au minimum.

Prévoyez les éléments suivants de façon standard :

- Évier simple
- Hotte
- Espace pour placer un réfrigérateur bas : largeur 0,60 m
- Espace pour placer une cuisinière à 2 feux sur le plan de travail

Point d'attention : espace et raccordements pour placer un lave-vaisselle.

Attention ! La cuisine doit être toujours directement reliée à l'espace de vie.

Point d'attention : lumière du jour directe afin que le résident puisse utiliser la cuisine pendant la journée sans lumière artificielle.

2.1.5 Chambre à coucher

Chambre principale

Superficie minimale = 11,00 m²

Les dimensions doivent permettre d'installer au minimum le mobilier suivant :

- Lit : 2,05 m x 1,60 m
- 2 tables de nuit
- Armoire : 2,40 m x 0,60 m x 2,00 m. Vous pouvez diviser l'armoire et la répartir entre la chambre et le hall de nuit.
- Passage libre : 0,80 m

Chambre des enfants

- Pour 1 enfant :
 - superficie minimale = 7,00 m²
 - largeur minimale = 2,20 m
- Pour 2 enfants :

- superficie minimale = 12,00 m²
- largeur minimale = 2,60 m

Les dimensions doivent permettre d'installer au minimum le mobilier suivant par enfant :

- Lit : 2,05 m x 0,90 m
- Table de nuit
- Armoire : 1,00 m x 0,60 m x 2,00 m
- Bureau : 1,20 m x 0,70 m
- Passage libre : 0,80 m

Coin nuit du studio

Superficie minimale = 5,00 m²

Les dimensions doivent permettre d'installer au minimum le mobilier suivant :

- Lit : 2,05 m x 0,90 m
- Armoire : 1,00 m x 0,60 m x 2,00 m

Attention ! Une chambre ne peut jamais donner directement sur la cuisine.

2.1.6 Toilettes

Toilettes utilisables avec lave-main :

- Les toilettes doivent être situées au niveau de l'espace de vie. Des dérogations sont possibles pour les types de logement dans lesquels le hall d'entrée est situé à un autre niveau que l'espace de vie.
- Jusqu'à 3 personnes, les seules toilettes peuvent se situer dans la salle de bains si celle-ci est (également) accessible depuis le hall d'entrée, le hall de nuit ou un sas accessible aux visiteurs.
- À partir de 5 personnes ou plusieurs niveaux de logement, vous devez prévoir des toilettes supplémentaires.
Ces dernières peuvent être prévues dans la salle de bains.

Attention ! Les toilettes ne peuvent jamais donner directement sur l'espace de vie ou la cuisine.

2.1.7 Salle de bains

Superficie minimale :

- salle de bains sans toilettes = 2,00 m² + 0,50 m² par personne
- salle de bains avec toilettes = 3,00 m² + 0,50 m² par personne

Emplacement

- Jusqu'à 3 personnes, les seules toilettes peuvent se situer dans la salle de bains si celle-ci est (également) accessible depuis le hall d'entrée, le hall de nuit ou un sas accessible aux visiteurs.
- À partir de 7 personnes, prévoyez une cellule sanitaire supplémentaire qui comprendra au moins une douche et un lavabo.

Aménagement

- Bain avec possibilité de se doucher ou douche :
 - Dimensions standard
 - Rail à rideaux et barre pour pommeau de douche
- Dans les douches de plain-pied, prolongez la pente de la douche au-delà du rideau de douche (voir aussi : salle de bains dans les logements adaptés)

- 1 lavabo de dimensions standard ; à partir de 5 personnes : 2 lavabos
- Espace permettant de placer une armoire haute d'au moins 0,40 m x 0,40 m ou un meuble pour lavabo avec une armoire sous le lavabo d'au moins 0,60 m x 0,50 m
- Espace libre à utiliser au niveau du lavabo de 0,80 m

Attention ! La salle de bains doit toujours être située dans la zone de nuit du logement.
Optionnel: lumière du jour et possibilité d'une ventilation directe et intensive rapide.

2.1.8 Remise dans l'unité de logement

Superficie minimale :

- Studio = 2,00 m²
- Appartements = 3,00 m² + 0,50 m² par personne
- Logements = 5,00 m² + 0,50 m² par personne

- Au moins une des remises doit être reliée à la cuisine/au coin repas ou au hall d'entrée.
- Des armoires encastrées peuvent remplacer (partiellement) la remise :
 - L'espace libre dans l'armoire doit permettre de placer au moins deux appareils l'un à côté de l'autre de 0,60 m x 0,60 m.
 - Vous devez réaliser ces armoires.
 - Mesure de la superficie = superficie nette de l'armoire plus un espace libre de 0,40 m devant l'armoire.

Points d'attention :

- Évitez les remises étroites et profondes.
- Il est souvent plus facile de faire un usage optimal de deux petites remises que d'une grande.

2.2 Parties privatives des maisons à chambres de base

2.2.1 Définition de chambre

Un logement dépourvu de toilettes, de baignoire ou de douche et/ou de cuisine. La ou les fonction(s) de base manquante(s) est/sont commune(s) ou adjacente(s) au bâtiment dont la chambre fait partie.

Les maisons à chambres peuvent également être combinées en maisons à chambres superposées avec ou sans parties communes.

Une chambre a une superficie minimale de 12 m² si les trois fonctions de base sont absentes. Si la cuisine et/ou la salle de bains et/ou les toilettes sont privées, la superficie minimale de la pièce augmente pour chaque fonction de base privée supplémentaire :

- Si la chambre comprend une cuisine individuelle, elle doit être conforme aux prescriptions sur les cuisines des studios (logements de base). La superficie minimale de la chambre est augmentée de 3,50 m².
- Si une salle de bains individuelle avec toilettes est présente, elle doit être conforme aux prescriptions relatives aux salles de bains avec toilettes dans les logements de base. La superficie minimale de la chambre est augmentée de 3,50 m².
- Si une salle de bains individuelle sans toilettes est présente, elle doit être conforme aux prescriptions relatives aux salles de bains sans toilettes dans

les logements de base. La superficie minimale de la chambre est augmentée de 2,50 m².

- Si des toilettes individuelles sont présentes, elles doivent être conformes aux prescriptions relatives aux toilettes dans les logements de base. La superficie minimale de la chambre est augmentée de 1 m².

2.2.2 Fonctions de base communes

Des fonctions de base communes doivent être présentes dans chaque maison à chambres. Ces fonctions doivent répondre aux directives suivantes.

Cuisine commune

La superficie minimale d'une cuisine commune doit être de 6 m² en combinaison avec une superficie minimale de 1,5m² par résident.

Installations sanitaires communes

S'il n'y a pas de salles de bains individuelles, prévoyez les toilettes et la salle de bains séparément.

Prévoyez une salle de bains commune et des toilettes communes séparées au moins toutes les 5 chambres.

Salle de bains commune

La superficie minimale de la salle de bains commune sans toilettes doit être de 3,5m².

La salle de bains doit être équipée au minimum :

- d'une baignoire/douche
- d'un lavabo

La salle de bains peut également accueillir une armoire d'une taille minimale de 0,40 m x 0,40 m x 0,40 m par résident utilisant cette salle de bains.

Toilettes communes

Toilettes communes utilisables avec lave-main :

2.2.3 Espace de séjour commun

Une maison à chambres doit toujours disposer d'un espace de vie commun. Cet espace commun s'étend sur une superficie minimale de 18 m² combinée avec un minimum de 2 m² par résident et peut être reliée à la cuisine commune.

2.2.4 Fonctionnalité de planification chambre de base

- Si la chambre donne directement sur l'environnement extérieur, prévoyez un sas d'entrée fermé comme tampon thermique.
- La largeur minimale doit être de 2m20.
- Ameublement minimum voir logement de base chambre pour enfants 1 enfant.
- Prévoyez toujours un lavabo avec de l'eau chaude et froide dans une chambre sans salle de bains privée.

2.3 Parties communes des logements de base et des maisons à chambres de base

Les directives ci-dessous s'appliquent si le projet ne doit pas être conforme au règlement sur l'accessibilité. Si le projet doit se conformer aux directives du règlement sur l'accessibilité, les directives ci-dessous sont complémentaires et échoient en cas de contradiction éventuelle entre les deux.

2.3.1 Hall d'entrée

Les halls d'entrée communs doivent être accessibles à tous. Un certain nombre de directives minimales doivent dès lors être respectées :

- Le hall d'entrée doit disposer d'un espace net utilisable d'au moins 1,50 m x 1,20 m, dénué de tout obstacle. Les dimensions optimales dépendent du nombre de résidents dans le bâtiment.
- Il comprend des appartements ou des chambres adaptés ? Si oui, le hall d'entrée principal doit également être adapté.
- Afin de favoriser la sécurité sociale, le hall d'entrée doit être clairement reconnaissable, bien organisé et exempt de renforcements et de niches.
- Dimensions minimales de la porte d'entrée intérieur-extérieur et de la porte d'entrée sas d'entrée-couloir :
 - Largeur libre de la porte d'entrée : $\geq 0,90$ m
 - Largeur libre de la porte intérieure : $\geq 0,85$ m
 - Hauteur libre de la porte : $\geq 2,09$ m
 - Seuil de la porte d'entrée $\leq 0,02$ m : Une dérogation est possible en raison de réglementations urbanistiques, d'une impossibilité technique due à l'emplacement du bâtiment résidentiel/logement ou si l'espace de vie n'est pas au niveau de l'entrée du rez-de-chaussée ou d'une entrée accessible par ascenseur. Le concepteur ajoute à cet effet une motivation claire à la note technique de la conception.
 - Hauteur du seuil de la porte intérieure : $\leq 0,002$ m
- Les téléphones, boîtes aux lettres et interphones doivent pouvoir être utilisés par tous les résidents. Par conséquent, placez-les entre 0,90 m et 1,20 m de hauteur et à au moins 0,50 m du coin.
- Les poignées de porte doivent toujours être faciles à utiliser, n'employez jamais de boutons de porte.
- Sur les portes vitrées, des marquages contrastés doivent être appliqués sur 3 niveaux.

Optionnel: les portes d'entrée larges peuvent être lourdes à ouvrir : envisagez donc l'automatisation, surtout si le bâtiment comprend des logements adaptés.

2.3.2 Passerelle - galerie - couloir

- Prévoyez autant que possible des couloirs droits, courts et sans obstacles.
- Largeur libre : $\geq 1,05$ m.
- La distance entre la porte d'entrée du logement et l'ascenseur doit être de 50 m maximum.
- Lorsque les espaces de vie ou de couchage s'ouvrent sur une galerie ou passerelle, faites attention à l'habitabilité, à la vie privée et à la lumière du jour dans ces locaux.

Optionnel: prévoyez une couverture pour protéger les passerelles de la neige et de la pluie.

2.3.3 Cage d'escalier

- Prévoyez des zones de circulation verticale de manière logique et selon les normes de base applicables en matière de prévention des incendies par rapport à l'entrée principale.
- La cage d'escalier n'est accessible librement qu'aux résidents.
- L'évacuation des fumées et la ventilation doivent être conformes aux normes en vigueur.

2.3.4 Escalier

Pour faciliter l'utilisation, par exemple y compris en cas de déménagement, les directives ci-dessous s'appliquent aux escaliers communs :

- S'il n'y a pas d'ascenseur, placez un escalier droit ou un escalier avec palier. N'utilisez jamais d'escaliers à noyau plein : ils sont moins sûrs et moins confortables.
- S'il n'y a pas d'ascenseur, la largeur minimale de l'escalier doit être de 1,00 m - passage libre : $\geq 0,90$ m. S'il y a un ascenseur, suivez au moins les exigences des pompiers et de la législation sur l'accessibilité pour déterminer la largeur et la forme des escaliers.
- Hauteur libre du nez de l'escalier au plafond : $\geq 2,40$ m.
- Marches d'escalier selon le module du pas $M = 2H + A$ avec $0,57 \text{ m} \leq M \leq 0,63 \text{ m}$.
- Au moins un côté doit être pourvu d'une main courante/poignée.

Optionnel: les escaliers extérieurs doivent rester abrités de la neige et de la pluie.

2.3.5 Ascenseur

- À partir de six étages et plus de 24 appartements et/ou chambres aux étages pour un seul hall d'entrée, prévoyez un deuxième ascenseur.
- L'ascenseur doit toujours desservir l'ensemble des appartements et/ou chambres des étages.
- Les ascenseurs hydrauliques ne sont pas autorisés.
- Devant la porte de l'ascenseur, laissez toujours un espace libre plat d'au moins 1,50 m x 1,50 m.
- La cage d'ascenseur ne doit contenir que les éléments nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien de l'ascenseur.
- L'ascenseur doit être entièrement protégé des influences climatiques directes telles que les précipitations et les températures extrêmes.
- La conception de l'ascenseur doit également être adaptée à une utilisation autonome par tous, y compris par exemple les personnes en fauteuil roulant :
 - Cabine d'ascenseur : minimum 1,40 m x 1,10 m
 - Porte de la cabine : minimum 0,90 m x 2,10 m
 - Panneau de commande dans l'ascenseur : doit se trouver entre 0,90 et 1,20 m de hauteur et à au moins 0,50 m du coin
 - Miroir sur la paroi opposée à la porte de l'ascenseur pour la visibilité de l'utilisateur de fauteuil roulant qui ne peut pas se retourner dans l'ascenseur.
 - L'ascenseur doit être facile à utiliser, y compris pour les déménagements. La cabine de l'ascenseur doit être équipée et finie à cette fin.

3 LOGEMENT ADAPTE

Les logements adaptés sont destinés aux personnes qui, en raison d'un handicap, ne peuvent pas vivre dans un logement de base, mais qui sont capables de vivre de manière indépendante éventuellement avec de l'aide.

La construction de logements adaptés, et le nombre de logements de ce type qui seront construits, dépend des besoins spécifiques de l'acteur local du logement social.

Si un logement adapté est une unité de logement indépendante, elle doit avoir les mêmes fonctions qu'un logement de base. En plus de la maison adaptée, nous proposons désormais la maison à chambres adaptée.

Les personnes qui éprouvent des besoins différents sont capables de vivre dans un logement/une maison à chambres adapté(e). C'est la raison pour laquelle une structure du plan et un aménagement bien pensés axés sur le fonctionnement indépendant d'une personne en fauteuil roulant sont à ce point importants.

Dans ce chapitre, vous trouverez les normes relatives à la partie architectonique des logements/maisons à chambres adapté(e)s.

Aire de manœuvre

Doter chaque espace d'au moins une aire de manœuvre plate et logiquement positionnée, offrant un rayon de braquage de 1,50 m, constitue un point d'attention important. Dans le hall d'entrée de l'appartement, ce rayon de braquage ne doit pas se superposer à celui de l'ouverture de la porte. Les directives spécifiques suivantes s'appliquent également :

- L'espace d'utilisation et l'espace de circulation peuvent se chevaucher.
- L'espace libre d'utilisation entre les meubles et/ou les parois doit toujours être d'au moins 0,90 m.

Hauteur de commande

Les éléments de commande doivent se situer à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,20 m. Les prises pour les appareils fixes doivent être placées à une hauteur optimale pour l'appareil en question.

Dégagement libre sous les équipements

Un dégagement doit être prévu sous certains éléments, soit une hauteur libre d'au moins 0,70 m par rapport au sol.

3.1 Parties privées des logements adaptés

Toutes les directives relatives aux logements de base s'appliquent également aux logements adaptés, à moins que les exigences de ce chapitre ne soient en contradiction avec ces directives. Pour connaître les superficies minimales par pièce, veuillez consulter la section sur les parties privées des logements de base.

Il est important que dans les logements adaptés, toutes les pièces soient au même niveau.

3.1.1 Hall d'entrée et couloirs du logement

- Le couloir doit être de préférence droit et les changements de direction doivent être limités au maximum.
- La largeur libre du couloir doit être d'au moins 0,90 m si aucune porte ne s'ouvre dans le couloir ou d'au moins 1,20 m si des portes s'ouvrent dans le couloir.

- Pour limiter au maximum les manœuvres, utilisez des couloirs courts et droits. Le couloir a tout de même un tournant en angle droit ? Alors, la directive suivante s'applique : $A + B \geq 2,20$ m avec $A \geq 1,20$ m et $B \geq 0,90$ m ([ajouter schéma](#))

3.1.2 Cuisine

- Une cuisine ouverte contre le mur ou en forme de L est préférable. De cette manière, le résident est souvent capable d'utiliser deux fois l'espace de manœuvre nécessaire. Ce n'est pas possible ? Une distance d'au moins 1,50 m doit alors toujours être respectée entre les deux plans de travail. Il est préférable d'éviter les meubles qui ne sont pas connectés, comme un îlot de cuisine.
- À la hauteur des fonctions utilitaires, un dégagement doit être prévu sous le plan de travail.
- La finition du sol doit être plate, antidérapante et facile à entretenir.
- Les appareils de cuisine doivent toujours se trouver à une hauteur ergonomique et utilisable.

3.1.3 Salle de bains avec toilettes

Les toilettes adaptées doivent être placées dans la salle de bains. Cela garantit une utilisation optimale et parfois éventuellement double de l'espace disponible comme aire d'approche et/ou de manœuvre.

Si la chambre à coucher et la salle de bains ne sont pas directement reliées, les deux pièces ne sont séparées que par un couloir.

Un espace libre d'au moins 0,90 m doit toujours être respecté entre les différents appareils. ([ajouter schéma](#))

Douche de plain-pied

- Le sol de la douche doit se situer au même niveau que le sol de la salle de bains.
- La superficie de la douche doit être d'au moins 1,20 m x 1,20 m ; la tringle du rideau de douche peut être suspendue à 1,00 m x 1,00 m.
- Pour une bonne évacuation des eaux, la pente doit être de 2 % maximum.
- Le robinet doit se trouver à au moins 0,50 m du coin et à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,20 m.
- Le sol doit être en matériau antidérapant.
- Une zone de transfert de 0,90 m x 1,20 m pour un fauteuil roulant doit être prévue devant et à côté du siège de la douche.

Toilettes adaptées

- Hauteur des toilettes 0,50 m au-dessus du sol
- La profondeur des toilettes doit être d'au moins 0,70 m. Mesurez cette distance entre l'avant de la cuvette et la paroi arrière de la zone de transfert adjacente. ([ajouter schéma](#))
- L'axe de la cuvette doit se trouver à 0,45 m de la paroi.
- Une aire de transfert de 0,90 m x 1,20 m pour un fauteuil roulant doit être prévue devant et à côté de la cuvette.

Lavabo

- Dégagement sous le lavabo
- Mitigeur monocommande, de préférence avec poignée allongée
- Espace d'utilisation de 0,90 m x 1,20 m devant le lavabo
- Son axe doit se trouver à minimum 0,50 m de toute paroi adjacente

- L'espace de rangement prévu dans la salle de bains doit de préférence être relié au lavabo

Point d'attention : L'installation de toilettes supplémentaires non adaptées pour les visiteurs est recommandée.

3.1.4 Chambre à coucher

Une aire de rotation doit être disponible au moins d'un des côtés du lit et devant (une partie de) l'armoire.

3.1.5 Remise

La machine à laver et le sèche-linge doivent être juxtaposés à une hauteur de 0,40 m.

3.1.6 Terrasse

Le logement dispose d'une terrasse ? Si oui, elle doit être accessible et utilisable par tous les résidents.

- Limitez le seuil entre le logement et la terrasse à 0,02 m au maximum.
- Le passage libre doit avoir une largeur d'au moins 0,85 m et comprendre l'aire d'approche nécessaire à l'intérieur et à l'extérieur.
- Une aire de rotation de 1,50 m doit être possible sur la terrasse.

3.2 Parties privées maisons à chambres adaptées

Toutes les directives relatives aux maisons à chambres de base s'appliquent également aux maisons à chambres adaptées, à moins que les exigences de ce chapitre ne soient en contradiction avec directives. Pour les exigences minimales par pièce, nous renvoyons aux chapitres sur les parties privées des maisons à chambres et les parties privées des logements adaptés.

Prévoyez toujours une salle de bains privée adaptée par chambre.

3.3 Parties communes logements adaptés et maisons à chambres adaptées

Toutes les directives relatives aux parties communes des logements/maisons à chambres de base s'appliquent également aux parties communes des logements/maisons à chambres adapté(e)s, à moins que les exigences de ce chapitre ne soient en contradiction avec ces directives.

Le résident doit pouvoir accéder de manière indépendante à un logement/une maisons à chambres adapté(e). Cela commence par l'aménagement extérieur et l'accès au bâtiment et au logement et comprend toutes les autres fonctions communes telles que les remises communes. Le cadre de normes supplémentaire minimal pour parvenir à un cadre de vie viable et accessible est présenté ci-dessous.

3.3.1 Hall d'entrée

- Prévoyez de part et d'autre de chaque porte une aire d'approche latérale $\geq 0,50$ m à côté de la feuille de porte, sur le côté de la poignée.

- Aire d'approche égale pour aire de rotation de 1,50 m devant et derrière chaque porte dans les parties communes. L'aire de rotation doit toucher la zone de rotation de la porte d'un côté et la zone de la porte fermée de l'autre côté.

3.3.2 Passerelle - galerie - couloir

- Le point de départ est toujours une passerelle, une galerie ou un couloir droit de largeur libre : $\geq 1,20$ m.
- Rétrécissement ponctuel, rétrécissement linéaire et aire de rotation de 1,50 m selon le schéma ci-dessous : (insérer le dessin)
- Tournant à angle droit : $A + B \geq 2,20$ m avec $A \geq 1,20$ m et $B \geq 0,90$ m. (insérer le dessin)

3.3.3 Différences de niveau

Les différences de niveau supérieures à 0,02 m ne peuvent plus être compensées par un seuil : Rattrapez-les avec un plan incliné ou un ascenseur en combinaison avec des escaliers. Conformez-vous toujours à ce guide de conception et aux directives que vous trouverez sur www.toegankelijkgebouw.be

3.3.4 Remises pour fauteuils roulants/rollators/scooters électriques

Pour les bâtiments comprenant des logements (partiellement) adaptés, prévoyez de l'espace pour remiser les fauteuils roulants, les rollators, ... Il peut s'agir d'espaces individuels ou communs. Prévoyez également une prise de courant pour charger les fauteuils roulants, les scooters électriques,

4 PARTIES SUPPLÉMENTAIRES

Il existe un certain nombre de locaux supplémentaires et de transitions spécifiques entre les parties privées et les parties communes qui ne sont pas nécessairement présents dans chaque conception, mais pour lesquels ce guide souhaite néanmoins vous donner des points d'intérêt importants. Si les locaux ou espaces énumérés ci-dessous sont présents, ils peuvent être privés ou communs.

4.1 Terrasses

- En cas de terrasses privées adjacentes, le respect de la vie privée est important. Prévoyez une séparation visuelle entre les terrasses.
- Pour des raisons de convivialité, la terrasse adjacente au logement doit être reliée à l'espace de vie ou à la cuisine.
- Les terrasses orientées au sud servent de protection solaire passive.

Point d'attention : chaque terrasse doit disposer d'un rangement de terrasse d'au moins 0,60 m x 1,20 m pour stocker les meubles de jardin et autres objets.

4.2 Remise privée à l'extérieur du logement

Ces remises s'ajoutent à la superficie minimale d'espace de stockage demandée dans le logement. Si vous fournissez ces remises privées supplémentaires, elles doivent au moins répondre aux directives suivantes :

- un point lumineux et une ventilation suffisante
- les serrures sont reprises dans le plan de fermeture

Point d'attention : prise de courant dans la remise.

4.3 Garage à vélos

Un garage à vélos doit être prévu pour chaque logement ou chambre de base. Le garage à vélos peut être individuel ou commun, à condition qu'il puisse être fermé à clé.

- Prévoyez un espace pour au moins un vélo par résident.
- Dans un garage à vélos commun, prévoyez toujours un système solide pour le rangement et le verrouillage des vélos.
- En raison de son emplacement, le garage à vélos doit être facilement accessible et pratique. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée.

Dans les logements adaptés, le principe de l'espace pour ranger un vélo par résident se traduit par un espace pour ranger un fauteuil roulant par résident.

Point d'attention : une prise de courant pour recharger les vélos/fauteuils roulants électriques.

4.4 Locaux et gaines techniques

Tous les locaux et gaines techniques doivent être :

- facilement accessibles pour l'inspection et l'entretien
- isolés acoustiquement par rapport aux logements

4.5 Garages et carports

Les emplacements de parking couverts ne relèvent pas du champ d'action de la construction de logements sociaux. Nous le décourageons autant que possible.

- Si des emplacements de parking couverts sont prévus, les carports sont préférables aux garages.
- Les solutions de stationnement peuvent être communes ou individuelles.
- Si vous mettez des emplacements de parking à la disposition de personnes handicapées, ils doivent bien entendu être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les garages peuvent être prévus uniquement moyennant une justification spécifique telle qu'une obligation urbanistique. Les garages ne font pas partie du volume chauffé. De plus, le raccordement des logements uniquement par des garages n'est possible qu'exceptionnellement en raison de contraintes urbanistiques.

Nous encourageons les investissements dans la mobilité durable. Il s'agit par exemple de faciliter le covoiturage, de fournir des points de recharge pour les voitures ou les vélos électriques, ...

4.6 Abris de jardin

Les logements avec jardin doivent disposer d'un débarras facilement accessible depuis le jardin.

Points d'attention :

- point lumineux
- prise de courant

CONFORT

Ce chapitre reprend toutes les informations sur le confort de base d'un logement social. Cela concerne, entre autres, l'apport de lumière du jour, les portes, les escaliers, etc. En outre, nous attendons un certain niveau de finition pour les logements.

5 CONFORT DE BASE

5.1 Hauteur d'étage

Hauteur d'étage minimale :

- Espace de vie et cuisine : 2,50 m
- Chambres à coucher et salle de bains : 2,40 m
- Remise, couloir, toilettes, garage : 2,20 m

Les constructions porteuses et les dispositions techniques telles que les conduites et les canalisations peuvent entraîner localement une diminution de la hauteur d'étage. Leur hauteur ne peut jamais être inférieure à la hauteur des portes.

5.2 Apport de lumière naturelle

5.2.1 Orientation et agencement

En principe, nous n'acceptons pas les espaces de vie entièrement orientés vers le nord. Une dérogation n'est possible que si les circonstances locales ou les conditions urbanistiques requièrent une orientation vers le nord. Motivez cette dérogation de manière circonstanciée.

L'orientation des logements doit être optimisée par entité individuelle. La position et la taille des fenêtres et/ou éventuellement la disposition du logement peuvent donc varier d'une entité à l'autre.

5.2.2 Disposition et emplacement des fenêtres

- L'espace de vie et les chambres à coucher doivent toujours bénéficier de la lumière du jour et de vues directes.
- La disposition et les dimensions des fenêtres doivent être adaptées à l'expérience interne, à l'utilisation et aux facteurs environnementaux. Dans les logements ou les chambres adapté(e)s, la hauteur initiale des fenêtres doit garantir une vue depuis une position assise.
- La hauteur de départ des fenêtres de toiture dans les chambres et les espaces de vie doit être comprise entre 1,00 m et 1,20 m.
- Si vous répétez des types de logement, tenez toujours compte de la différence d'orientation et d'emplacement.

5.2.3 Surface vitrée minimale

- Espace de vie : minimum 1/6

- Chambres à coucher : minimum 1/8 - fenêtres de toiture minimum 1/12
- La surface vitrée est mesurée entre les ébrasements des baies à l'extérieur, indépendamment de la pente de la fenêtre ou de l'épaisseur du profil.
- Seules les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,50 m sont prises en compte.
- La surface vitrée d'une hauteur inférieure à 0,70 m au-dessus du niveau du sol n'est pas prise en compte. Le rendement lumineux de cette partie est en effet extrêmement limité.
- Les fenêtres ou les ouvertures donnent sur un espace entièrement couvert ou une terrasse couverte ? Alors la surface extérieure couverte est ajoutée à la surface de base pour calculer la surface vitrée minimale. Cette règle ne s'applique pas si la terrasse ou la couverture de la terrasse s'étend sur moins de 50 % de la fenêtre. Moyennant la motivation nécessaire, une dérogation est permise pour les terrasses incorporées dans le bâtiment.
- Évitez les dispositions de fenêtres exagérées dans les projets ordinaires. Des dispositions de fenêtres supplémentaires peuvent être acceptables uniquement si d'autres instances imposent des exigences spécifiques.
- Limitez la largeur des ouvrants à un maximum de 1,20 m conformément aux instructions du fabricant.
- Le robinet de l'évier ne doit pas bloquer une fenêtre ouverte dans la cuisine.

5.2.4 Entretien et déménagement

- Prévoyez suffisamment d'ouvrants afin que tous les vitrages des étages supérieurs soient accessibles en toute sécurité pour le nettoyage de l'intérieur.
- Pour les déménagements, chaque logement doit disposer d'au moins une fenêtre ouvrante de minimum 0,90 m x 1,20 m. Cette fenêtre se trouve sur le côté auquel un élévateur peut accéder.

5.3 Portes

L'un des principes généraux est que le logement locatif social doit être accessible à tous. Par conséquent, les portes du logement doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

5.3.1 Porte d'entrée du logement et porte d'accès à la terrasse

- Largeur libre d'au moins 0,85 m
- Hauteur libre d'au moins 2,09 m
- Le seuil de porte doit être limité à 0,02 m maximum : une dérogation est possible en raison de réglementations urbanistiques, d'une impossibilité technique due à l'emplacement du bâtiment résidentiel/logement ou si l'espace de vie ne se situe pas au niveau de l'entrée du rez-de-chaussée ou d'une entrée accessible par ascenseur. Le concepteur ajoute une motivation claire à cet effet dans la note de conception technique.

Logements adaptés :

- Aire d'approche latérale : $\geq 0,50$ m devant et derrière la porte et à côté de la feuille de porte, sur le côté de la poignée de porte.

- Aire d'approche égale avec possibilité d'une aire de rotation de 1,50 m devant et derrière la porte. L'aire de rotation de la porte d'entrée du logement ne peut chevaucher le pivotement de la porte.

5.3.2 Porte intérieure de l'espace de vie

- Largeur libre d'au moins 0,85 m : une dérogation est possible si l'espace de vie ne se situe pas au niveau de l'entrée.
- Hauteur libre d'au moins 2,09 m
- Différence de niveau en cas de seuil de porte limité à 0,002 m

Logements adaptés :

- Aire d'approche latérale : $\geq 0,50$ m devant et derrière la porte et à côté de la feuille de porte, sur le côté de la poignée de porte.

5.3.3 Autres portes intérieures du logement

- Largeur libre d'au moins 0,80 m
- Hauteur libre d'au moins 2,09 m
- La porte d'entrée des toilettes doit toujours s'ouvrir vers l'extérieur.

Logements adaptés :

- Aire d'approche latérale : $\geq 0,50$ m devant et derrière la porte et à côté de la feuille de porte, sur le côté de la poignée de porte.

5.4 Escaliers dans le logement

- La largeur minimale de l'escalier dans le logement doit être de 0,90 m.
- Les dimensions des escaliers doivent être conformes aux principes du module du pas $M = 2H + A$.
 - $M = 2H + A = 60 \pm 0,03$ m (H = hauteur de marche ; A = giron)
 - Hauteur standard H 0,17 m à 0,19 m
 - Giron standard A 0,20 m à 0,26 m
 - Les giron plus petits (au moins 0,19 m) ne sont autorisés que dans les escaliers du grenier et de la cave.
- La hauteur libre entre le nez de l'escalier et le plafond doit être d'au moins 2,20 m.
- Un palier d'au moins 0,80 m doit toujours se trouver entre une porte parallèle à l'escalier et l'escalier.
- Le sens de rotation des portes perpendiculaires situées à moins de 0,50 m du côté supérieur d'un escalier doit être prévu vers l'intérieur du local adjacent.
- Au moins une poignée doit se trouver sur un côté de l'escalier.
- Les escaliers doivent toujours être bien éclairés et, si possible, éclairés par la lumière du jour également.
- Prévoyez des escaliers droits, des escaliers à palier ou des escaliers hélicoïdaux. N'utilisez jamais d'escaliers à noyau plein dans le logement : ils sont moins sûrs et moins confortables.

5.5 Balustrades et rampes

Les balustrades et les rampes doivent toujours être conformes aux réglementations en vigueur. Leur conception et leur réalisation doivent respecter toutes les normes de sécurité enfants.

5.6 Gaines techniques

Veillez à ce qu'il y ait suffisamment de gaines techniques larges et accessibles. Cet élément doit déjà constituer un point d'attention au début de la conception.

5.7 Installation commune d'antennes paraboliques

Pour les complexes plus grands, il peut être conseillé de prévoir un système de réception satellite commun ou sa pré-installation (gaines d'attente).

6 FINITIONS

Les résidents peuvent directement emménager dans les logements sociaux, lesquels comprennent de manière standard :

- Une cuisine équipée avec évier, placards, hotte (selon le système de ventilation prévu) et un espace avec les raccordements pour un réfrigérateur haut pose libre, une cuisinière et un lave-vaisselle. Le locataire prévoit lui-même les appareils (réfrigérateur, cuisinière et lave-vaisselle).
- Les appareils sanitaires tels que décrits dans le « logement de base ». Les lavabos doivent être équipés d'un miroir et d'une tablette, les baignoires ou les douches doivent avoir une porte de douche ou un rail de rideau de douche. Chaque toilette doit être équipée de manière standard d'un porte-rouleau de papier toilette mural.
- Revêtements muraux résistants à l'eau (faïence) dans la cuisine et la salle de bains.
- Les finitions des sols et des escaliers.
- La menuiserie intérieure : escaliers, portes et cadres intérieurs, caissons à rideaux.
- La peinture des murs, des plafonds et des portes dans les parties privées et communes (ou la maçonnerie visible). En effet, le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien immobilier en bon état à tous égards.

6.1 Finition de divers éléments de construction

6.1.1 Généralité

Choisissez toujours les matériaux pour les finitions intérieures en concertation avec le maître d'ouvrage.

- Des matériaux durables et faciles à entretenir pour une longue durée de vie et un entretien facile lors d'un déménagement.
- Dimensions standard courantes et teintes neutres. Cela garantit une remplaçabilité aisée.

6.1.2 Parois

Finissez les parois en maçonnerie avec une couche de plâtre.

- Les surfaces à carrelor derrière la baignoire ou la douche sont pourvues d'un ciment approprié résistant à l'humidité et une membrane imperméable est placée entre les deux.
- Les parties communes non chauffées, les garages et les caves peuvent être réalisés en maçonnerie apparente. Finissez les bords des portes de garage avec un cadre en contreplaqué ou en tôle approprié (étancher le vide).

Revêtez les murs intérieurs légers de plaques de gyproc ou d'autres panneaux de finition.

- Isolez toutes les parois intérieures creuses.
- Utilisez des plaques résistant à l'humidité pour toutes les pièces humides et/ou autres parois présentant un risque de condensation en surface.
- Peignez les logements avant la première location. Les enduits doivent, bien entendu, être poncés et lissés au préalable.

Dans les logements adaptés, tenez compte de la résistance aux chocs des murs et des cadres de porte.

6.1.3 Escaliers

- Les escaliers des parties communes doivent être antidérapants.
- Les garde-corps et les rampes d'escalier doivent toujours être finis.

6.1.4 Portes

Les portes des parties communes et les portes d'entrée des appartements doivent être équipées de manière standard de serrures multipoints et de serrures de sécurité avec un certificat en combinaison avec des cylindres de sécurité. Les serrures s'inscrivent dans un plan de fermeture.

Toutes les portes doivent être finies de manière standard comme suit :

- Ne fixez jamais les cadres de porte à la bâtisse en utilisant uniquement de la mousse de montage.
- Les cadres de porte en bois doivent être en contreplaqué, en pin rouge du Nord ou en MDF étanche ; jamais en panneau mélaminé ou en MDF ordinaire.
- Les cadres de porte en acier doivent avoir une épaisseur de tôle de $\geq 0,0015$ m (systèmes à encastrer et à encliqueter).
- Ferrure de porte :
 - suspension minimale avec 3 paumelles ou fiches, 4 pour les feuilles de porte lourdes et massives.
 - poignées de porte : modèles simples repliés offrant une bonne prise en main par les personnes handicapées, en aluminium ou en acier inoxydable. Le plastique n'est autorisé que si le noyau d'acier est recouvert de nylon.
 - des arrêts de porte doivent être installés partout où les portes ou les poignées de porte peuvent causer des dégâts.

6.1.5 Revêtements de tablette et muraux

- Tablettes de fenêtre :
 - ne doivent pas entraver l'émission de chaleur des éléments chauffants :

- ▶ la distance entre la tablette de la fenêtre et le haut du radiateur doit être d'au moins 0,10 m.
- ▶ les rideaux ne peuvent pendre librement au-dessus des éléments chauffants et peuvent reposer sur la tablette de la fenêtre, de sorte que la chaleur ne circule pas entre les rideaux et les fenêtres. Assurez-vous dès lors que les tablettes sont suffisamment saillantes.
- ont des coins et des bords arrondis ou sont biseautés (tablettes de pierre)
- Carrelage dans les espaces humides :
 - carrez autour de la baignoire ou de la douche toujours légèrement au-delà de la profondeur ou jusqu'à l'écran de la douche, avec une hauteur minimale de 2,10 m.
 - assurez l'accès à l'évacuation de la baignoire/douche
 - carrez derrière le lavabo et le lave-mains dans les toilettes (standard avec un miroir assorti)
 - carrez derrière l'évier de la cuisine jusqu'à hauteur des armoires suspendues, de la hotte aspirante, des tablettes de fenêtre derrière la niche pour la cuisinière et le réfrigérateur.

6.1.6 Aménagement permanent

Aménagement de cuisine :

- prévoyez une plinthe résistante aux chocs et étanche comme finition dans le bas, avec un retour dans la niche pour les appareils pose libre (cuisinière, réfrigérateur, lave-vaisselle)
- les plans de travail doivent avoir une épaisseur $\geq 0,030$ m et être résistants à l'eau, aux taches et aux rayures, avec une face avant arrondie et des côtés à finition durable (insert en aluminium) contre les appareils pose libre (cuisinière, réfrigérateur)
- armoires de cuisine : en tôle ; les corps sont $\geq 0,16$ m, les façades $\geq 0,18$ m.

6.1.7 Caissons à rideaux

- Le positionnement doit permettre l'ouverture et la fermeture aisées des fenêtres (ouverture à la française et/ou ouverture à soufflet)
- La plaque de plafond doit permettre une fixation solide des rails à rideaux (pas de panneaux d'aggloméré)
- Doivent avoir des rails standard et suffisamment de glissières avec des œillets
- Doivent être peints

6.1.8 Peinture

- La peinture des murs et des plafonds des parties privées et communes doit être entièrement finie.
- La peinture des portes doit être également entièrement finie.
- Veillez à ce que tous les composants métalliques soient inoxydables (par exemple, en acier inoxydable, chromés) ou émaillés et/ou laqués.

STABILITÉ ET TECHNIQUES

Toutes les réglementations et normes généralement applicables s'appliquent évidemment à la conception et à la construction de logements sociaux.

En travaillant dans une équipe de conception, ces réglementations sont intégrées dans la conception.

Les spécialités les plus importantes sont représentées dans chaque équipe de conception. La collaboration au sein de l'équipe de conception est fondamentale.

Vous trouverez le contenu des différentes études et documents et le calendrier demandé sur le site de la VMSW > *Ik ben professioneel* > *Woningbouw en Renovatie* > *Ontwerp en bestek*. Établissez toujours le cahier spécial des charges d'un dossier d'exécution ou d'un appel d'offres de base à l'aide du *Bouwtechnisch Bestek Woningbouw* qui se trouve également sur le site web de la VMSW > *Ik ben professioneel* > *Woningbouw en renovatie* > *Ontwerp en Bestek* > *Uitvoeringsdossier* > *Bouwtechnisch bestek*.

7 STABILITÉ

7.1 Étude géotechnique des sols

Une fois l'emplacement des logements connu, le maître d'ouvrage fait effectuer des sondages sur le site. Vous devez traiter les résultats de ces sondages au début de la conception.

7.2 Stabilité

- Dimensionnez les éléments de construction de manière optimale selon les normes applicables. Gardez à l'esprit une structure et un développement logiques dès le début de la conception.

8 SÉCURITÉ INCENDIE

- Suivez la norme de base en matière de sécurité incendie, si celle-ci s'applique.
- La rénovation des façades est soumise aux mêmes normes que celles qui s'appliquent aux nouvelles constructions.
- Les mesures architectoniques doivent être intégrées autant que possible dès l'avant-projet.

9 TECHNIQUES

Les qualités physiques de la construction et l'intégration des installations techniques sont dans une large mesure décisives pour un environnement de vie sain et confortable. Elles ont un impact sur la durabilité du projet.

En général, optez pour des applications simples en mettant l'accent sur la durabilité, le prix de revient et la facilité d'utilisation, d'entretien et de réparation.

9.1 Performance énergétique

- La construction efficace en énergie commence par la réduction de la demande d'énergie en construisant de manière compacte. Le degré de compacité du logement lui-même ainsi que l'interconnexion bien réfléchi des logements jouent un rôle important à cet égard. C'est la raison pour laquelle nous n'acceptons plus les bungalows, les maisons individuelles ou les maisons mitoyennes uniquement par leur garage.
- Cherchez toujours la solution optimale afin de respecter les mesures en faveur des énergies renouvelables conformément à la réglementation PEB applicable. Tenez également compte de la gestion et de l'entretien des installations mises en place. La taille de l'installation dépend de la fonction du type et de l'occupation prévue des logements.
- Dans les logements sociaux, nous ne travaillons jamais avec un refroidissement actif.
- Nous sommes pleinement engagés à rendre le logement social climatiquement neutre :
 - les nouveaux logements locatifs sociaux doivent toujours répondre aux exigences légales au moment de la demande de permis.
 - Toutes les rénovations énergétiques majeures des logements locatifs sociaux répondront au moins à la norme E60 (exigences PEB 01/01/2022). La définition de la rénovation énergétique majeure peut être consultée sur le site <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/indeling-gebouw/IER>

9.2 Acoustique

- Visez toujours la réalisation d'un « confort acoustique normal » selon la norme acoustique.
- Intégrez les mesures architectoniques autant que possible dès l'avant-projet.
- En cas de logements soumis à un niveau de bruit ambiant élevé, effectuez une étude acoustique dès la phase de conception.

9.3 Chauffage et eau chaude sanitaire

9.3.1 Généralité

- Températures intérieures minimales de conception pour le chauffage :
 - espace de vie : 20°C
 - cuisine : 20°C
 - chambre à coucher : 18°C
 - salle de bains : 24°C
 - les toilettes, la remise et le hall ne doivent pas être chauffés directement, mais doivent se situer dans le volume protégé.
 - les garages et les greniers à accès limité ou peu utilisés doivent se trouver en dehors du volume protégé.
- Le dimensionnement de la puissance calorifique doit se faire par le biais de la demande réelle de chaleur pour le chauffage. Limitez le surdimensionnement.
- La chaudière ou tout autre générateur de chaleur doit être situé dans le volume protégé, à un endroit facilement accessible, afin que la maintenance puisse se dérouler sans problème.
- Les appareils à combustion doivent toujours être du type fermé.

9.3.2 Distribution de chaleur

Les dispositions suivantes s'appliquent à la distribution de chaleur et à l'eau chaude sanitaire :

- Chaque radiateur/point de puisage d'eau chaude peut être raccordé séparément à un collecteur central par un réseau de distribution compact avec la longueur de conduite la plus courte possible.
- Au moins un circuit par pièce doit être prévu pour le chauffage par le sol.
- Toutes les conduites de distribution à partir de la chaudière/du générateur de chaleur doivent se trouver dans le volume protégé.
- Assurez l'isolation des conduites pour :
 - toutes les tuyauteries apparentes dans les remises et les pièces non chauffées
 - les conduites d'eau chaude si les conduites d'eau froide se trouvent à moins de 0,20 m
 - les conduites de distribution collective, y compris la robinetterie en dehors du volume protégé
- Les conduites doivent être intégrées dans le sol. Dans les pièces telles que les remises et les garages, vous pouvez également placer les conduites par-dessus.
- En cas de chauffage collectif, chaque logement ne dispose que d'un seul point de raccordement, à équiper d'un compteur d'énergie thermique.

9.3.3 Émission de chaleur

- Les éléments de chauffage ne doivent pas restreindre l'aménagement et l'ameublement des locaux.
- N'installez pas d'éléments de chauffage devant des parois extérieures transparentes ou des parois ayant une valeur $U > 1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- En cas de parois extérieures bien isolées ($U < 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$), vous ne devez pas placer des radiateurs sous ou près des fenêtres.

9.3.4 Régulation thermique - contrôle - mesure

- Chaque logement/appartement doit être réglable individuellement.
- Contrôle central via un thermostat d'ambiance dans l'espace de vie.
- Pour les radiateurs : vannes thermostatiques dans les autres pièces.
- Contrôle de la température de l'eau de départ en fonction des conditions climatiques.
- La consommation de chaleur doit être mesurable individuellement par logement.
- Pour les systèmes collectifs : prévoyez un système de gestion de l'énergie avec contrôle automatique des températures, des pompes, des vannes de distribution, détection et signalement des défauts, surveillance de l'installation et de la consommation.

9.4 Ventilation

La conception, le dimensionnement, l'exécution, le bon fonctionnement et la facilité d'utilisation et d'entretien déterminent dans une large mesure l'acceptation et l'utilisation par le résident et garantissent fortement la qualité du climat intérieur.

9.4.1 Système

- Les ventilateurs séparés par local ne sont pas autorisés.

9.4.2 Contrôle et alimentation électrique

- Ne choisissez que des appareils équipés de moteurs à commande électronique à haut rendement énergétique. Dans les systèmes à la demande, les différents composants doivent être alimentés par le courant de secteur, et non par des batteries.
- Pour des raisons de sécurité, le résident doit pouvoir interrompre la ventilation et l'alimentation électrique, y compris pendant l'entretien et en cas de pollution atmosphérique dangereuse de l'environnement extérieur.

9.4.3 Systèmes naturels

- Les canaux d'évacuation naturelle doivent être rectilignes, s'étendre verticalement et se terminer à proximité immédiate de la crête.

9.4.4 Systèmes mécaniques

- Les systèmes mécaniques doivent être compacts, l'unité de ventilation doit occuper une position centrale et les conduits doivent être aussi courts que possible avec un minimum de changements de direction.
- Les systèmes entièrement mécaniques doivent être compatibles avec une bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment ($n_{50} \leq 2,5$).

9.4.5 Accessibilité

- Les filtres doivent être facilement accessibles afin que le résident puisse les remplacer aisément.
- La commande de l'installation doit se trouver dans un endroit facilement accessible.

9.4.6 Trous de passage et raccordements

- En cas d'alimentation et d'évacuation collectifs, les gaines doivent être suffisamment spacieuses pour les conduits d'air et les raccordements des appartements.
- Les passages à travers les parois résistantes au feu doivent être réduits au minimum, entre autres pour limiter le nombre de clapets coupe-feu.
- Les conduits d'air ne peuvent pas passer par les habitations adjacentes.

9.4.7 Hottes aspirantes

- Dans le cas des appartements, installez des hottes aspirantes indépendantes du système de ventilation. Le débit d'alimentation de la cuisine doit être proportionnel au débit d'évacuation de la hotte aspirante.
- En cas de ventilation entièrement mécanique et une bonne étanchéité à l'air, prévoyez uniquement des hottes à recyclage (filtre à charbon).

9.4.8 Sèche-linges

- En cas de ventilation entièrement mécanique et une bonne étanchéité à l'air, seuls les raccords nécessaires aux sèche-linges à condensation doivent être prévus. Les appareils sont fournis par le locataire.

9.5 Électricité

9.5.1 Prises de courant

Les prises de courant doivent se trouver à au moins 0,15 m du sol, dans les espaces humides à au moins 0,25 m du sol et à 0,20 m au-dessus des plans de travail. Chaque espace doit au moins comprendre les prises de courant suivantes afin de limiter l'extension de l'installation par les locataires et donc le risque d'incendie :

- Cuisine :
 - Répartissez les prises de courant dans la cuisine sur au moins deux circuits.
 - Prises prédestinées en fonction des équipements de cuisine possibles :
 - ▶ Cuisinière et four : dans le cas d'une cuisinière électrique, prévoyez une prise de courant adaptée/un boîtier de raccordement sur un circuit protégé séparément.
 - ▶ Réfrigérateur
 - ▶ Hotte
 - ▶ Lave-vaisselle
 - ▶ (Congélateur)
 - ▶ (Chauffe-eau électrique)
 - Au-dessus de l'évier, placez 3 prises multiples, dont une près de la cuisinière.
 - Pour un usage général, prévoyez 2 prises simples.
- Espace de vie :
 - 2 prises doubles près du raccordement de la télédistribution
 - 1 prise à proximité du raccordement téléphonique
 - 1 prise de courant dans les coins - tenez compte des possibilités d'ameublement
- Chambres à coucher :
 - 1 prise de courant dans les coins de la chambre (pas dans un coin derrière la porte)
 - 1 prise de courant près de la porte
 - 1 prise multiple près de la table ou du bureau
- Salle de bains :
 - 1 prise double près du lavabo à l'extérieur du volume de sécurité 2 (et protégée par un différentiel de 30 mA)
 - Dans l'aire d'approche de la machine à laver, du sèche-linge : 1 prise de courant par appareil.
- Remise dans le logement :
 - au moins 1 prise non prédestinée
 - Dans l'aire d'approche de la machine à laver, du sèche-linge : 1 prise de courant par appareil.
- Hall d'entrée/couloir/entrée :
 - au moins 1 prise de courant par étage, située au centre pour le nettoyage
 - dans les parties collectives, ce circuit peut être actionné au moyen d'une clé ou d'un dispositif similaire
- Grenier :
 - au moins 1 prise de courant si le grenier est accessible
- Techniques : chauffage central/ventilation/autres :

- 1 prise pour la chaudière reliée par un coffret séparé à automates
 - 1 prise de courant à proximité de la chaudière pour l'entretien
 - 1 prise de courant pour l'installation de ventilation
 - En général : 1 prise de courant par installation technique (pompe à eau de pluie, chauffe-eau solaire, téléphone, TV, modem internet)
- Ascenseur :
- alimenté séparément du tableau de distribution principal

9.5.2 Points lumineux

Utilisez autant de lumière naturelle que possible.

- Chaque espace doit au moins être pourvu des points lumineux suivants :
- Chaque chambre doit disposer d'au moins 1 point lumineux au centre du plafond.
 - Points lumineux supplémentaires :
 - ▶ cuisine : 1 point lumineux supplémentaire au-dessus du plan de travail (éventuellement intégré dans les armoires de cuisine).
 - ▶ espace de vie : coin salon et coin repas : au moins un point lumineux central dans chacun d'entre eux.
 - ▶ salle de bains : 1 point lumineux supplémentaire au-dessus de chaque lavabo.
 - ▶ toilettes un point lumineux au-dessus du lave-mains peut remplacer le point lumineux central.
 - ▶ couloir et escaliers : nombre suffisant de points lumineux pour éclairer toute la zone en toute sécurité.
 - ▶ éclairage extérieur de la porte d'entrée, de la porte arrière ou de la terrasse : au moins 1 douille avec lampe par zone.
- Prévoyez des luminaires et des lampes correspondantes portant le label énergétique A ou B dans les garages, les salles de bains, les toilettes, les remises, les parties collectives et comme éclairage extérieur.
- Les interrupteurs à l'extérieur de l'espace à éclairer ou pour l'éclairage extérieur doivent porter une indication lumineuse « on ».
- Dans les espaces communs et à l'extérieur, placez des appareils d'éclairage équipés d'une minuterie, détection de présence et/ou commutation en fonction de l'intensité de la lumière du jour. Un éclairage de base minimal (permanent) doit toujours être installé, cela augmente le sentiment de sécurité.

9.6 Communication

- Chaque logement doit avoir accès à la téléphonie, à la télévision et à Internet par l'intermédiaire d'un fournisseur librement choisi. Prévoyez au moins les points de connexion suivants :
- 1 raccordement téléphonique dans l'espace de vie
 - 1 connexion TV dans l'espace de vie (équipement à prévoir pour différents fournisseurs).
 - connexion pour modem dans la remise ou le coffret électrique

Les appartements doivent être équipés d'un interphone permettant également au résident d'actionner la porte d'entrée centrale.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 février 2022 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne les directives techniques de construction et conceptuelles, le tableau de simulation et le cycle de programmation pour la construction et la rénovation de logements locatifs sociaux.

Bruxelles, le 11 février 2022.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine
immobilier,

Matthias DIEPENDAELE