

BIJLAGE 2: BEOORDELINGSRICHTLIJNEN

1.1 Specifieke richtlijnen van toepassing op appartementen

Appartementen worden bij voorkeur aangeboden zonder te delen eigendom van gemeenschappelijke lokalen, d.i. tenminste per trapzaal opdat de betreffende SHM niet via een syndicus met een derde over het onderhoud van het gebouw dient te onderhandelen. Het is evenwel ook mogelijk appartementen aan te bieden die niet aan deze voorwaarde voldoen. Het komt dan aan de verkoper toe om over het verder beheer met de betreffende SHM te onderhandelen. De kans dat een sociale huisvestingsmaatschappij op een aanbod van individuele appartementen tussen reeds verkochte andere (met delen in mede-eigendom) zal ingaan is eerder klein maar wordt niet uitgesloten. Dit zal mede afhangen van het beleid en de visie van de SHM ter zake.

De koop van appartementen boven handelszaken of in combinatie met andere bestemmingen kunnen zeker mee in overweging worden genomen en kan mogelijk in de beoordeling van de kwaliteit van de aanbieding, in functie van sociale vermenging, als pluspunt worden beschouwd.

1.2 Specificaties

De onderstaande vooropgestelde specificaties worden gevraagd in het belang van de toekomstige huurders van de nieuwe woningen. Van de minimale eisen kan slechts een geringe afwijking worden gedoogd.

De SHM en de VMSW behouden zich het recht voor te beoordelen of er al dan niet sprake is van een geringe of van een fundamentele afwijking.

1.2.1 Plankwaliteit en uitrusting van de woningen

De SHM wenst een kwaliteitsgarantie voor de gebruiker. Verschillende aspecten van plankwaliteit zullen bij de aanbieding beoordeeld worden:

- oriëntatie & uitzicht onderstellen:
 - goede oriëntatie en bezonning (geen uitsluitend noordelijke oriëntaties voor leefruimten)
 - directe verbinding vanuit de leefruimte (en/of keuken) met tuin of terras
 - uitzicht op het straatgebeuren (vanuit de keuken of leefruimte), met behoud van privacy
 - verschillende oriëntaties en inplantingen vragen om aangepaste planorganisaties
- planeconomie onderstelt:
 - hoge compactheidgraad en eenvoudige bouwvolumes
 - dakvolumes afgestemd op hun benutting als woonruimte
 - rationele overspanningen en dragende wanden boven elkaar
 - woningscheidende wanden (volgens akoestische norm) op één rechte scheidingsas
- logische schakeling van ruimten houdt in:
 - zo optimaal mogelijke functionele relaties tussen de diverse woonfuncties
 - compacte en efficiënte interne circulatie
 - goede akoestische scheiding tussen dag- en nachtzone
 - verticale circulatie met goede situering, opvatting en comfort van binnentrap(-pen)
- goed ruimtegebruik & bemeubelbaarheid onderstelt:
 - circulatieruimte, plaatsingsruimte en gebruiksruimte in principe van overlap

- o evenwichtige maatverhoudingen en bemeubelbaarheid
- o strategische opstelling van raamopeningen en binnendeuren
- o plannen in te vullen met mogelijke inrichtingen (woonsimulaties)
- o rationele opstelling van radiatoren, schakelaars zonder belemmering voor bemeubelbaarheid en gebruik ...
- oog voor toegankelijkheid (bezoekbaarheid - sociale veiligheid - levenslang wonen - kindvriendelijkheid) houdt in:
 - o elke gemeenschappelijke circulatieruimte moet rolstoeltoegankelijk en bezoekbaar zijn opgevat (liften / bordessen / gang- en deurbreedtes / drempelloze toegang / ...).
 - o alle grondgebonden verdiepingswoningen moeten 'bezoekbaar' zijn opgevat
- Daglichttoetreding
 - o Uitgangspunt is dat tijdens de dag, elke ruimte in de woning op veilige wijze moet kunnen betreden worden zonder kunstlicht te gebruiken. Het elektriciteitsverbruik wordt beperkt door zo optimaal mogelijk het daglicht te benutten.

MINIMUM RAAMOPPERVLAKTEN (*)	
Lokalen	Raamoppervlakte / Vloeroppervlakte
Leefruimten	minimum 1/ 6 - aanbevolen maximum 1/ 4
Keuken	minimum 1/ 8 - ingesloten keukens worden niet aanvaard
Slaapruimten	minimum 1/ 8 - dakvlakramen minimum 1/12

(*) De raamoppervlakte wordt gemeten tussen de dagkanten van de raamopeningen, ongeacht de raamhelling of dikte van het profiel. Beglaasde buitendeuren worden als ramen gerekend. In het geval van erkers en loggia's wordt de dagmaat van de muuropening, waarop de erker vooruitspringt, gerekend. Bij de uitsprong van een luifel of de overkraging van een bovenliggend terras zal de uitstekende oppervlakte (45° regel ten opzichte van raamhoogte) bij die van vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

1.2.2 Uitrusting technieken

Elektrische installatie

- Aantal stopcontacten en lichtpunten volgens ABSW, t.t.z. minimum aantal per lokaal: leefruimte 6; keuken aansluitingen toestellen fornuis koelkast dampkap + 6 aanrechtzone, slaapkamers 3; per gangruimte 1; per wasplaats, berging of garage 2.
- Bij woningen toegankelijk voor rolstoelgebruikers zullen stopcontacten op minimum 50cm hoogte worden geplaatst. Dubbele stopcontacten zijn horizontaal te plaatsen.

Liften

- Een liftvoorziening is vereist vanaf appartementstoegangen op een 3° verdieping.
- In verband met het bouwen voor rolstoelgebruikers, bedragen de binnenafmetingen van de liften minimum 150 x 100 cm (diepte x breedte). Voor rolstoelgebruikers moeten de bordessen ervoor minstens 130 cm (indien mogelijk 150 cm) breedte hebben.

1.2.3 Oppervlakteminima

Voor elk type van woning (d.i. volgens het aantal slaapkamers/aantal personen) werd een basis-minimumoppervlakte vastgelegd. De grens dient een basis ruimtekwaliteit te garanderen.

De minima zijn indicatief. Enerzijds dient het prijspeil te worden bewaakt, anderzijds het comfort en de kwaliteit.

1.2.3.1 Definitie woningoppervlakte (WO)

Elke bouwlaag die ingericht wordt voor bewoning behoort tot de woningoppervlakte. Die oppervlakte wordt gemeten tussen de afgewerkte binnenkant van de buitenmuren. Zij omvat dus ook de oppervlakte ingenomen door de binnenwanden, beschotten, vide-ruimten, leiding- en verluchtingskokers, bergingen, circulatieruimte, interne trap(pen), ...

1.2.3.2 Behoren niet tot de woningoppervlakte:

- oppervlakte onder een hellend dak wanneer de hoogte kleiner is dan 150 cm (niettemin wordt aanbevolen die restruimte maximaal te benutten: wandhoogte van 100 cm, bergkasten d.m.v. schuifwanden, ...);
- gemeenschappelijke gangen en trapzalen;
- garages, fietsbergingen, teller- en technische lokalen en kelders in appartementsgebouwen;
- bergingen die enkel van buitenaf toegankelijk zijn;
- handelsruimten.
- De oppervlakte van de niet tot het woningoppervlakte behorende lokalen wordt afzonderlijk verrekend.

1.2.3.3 Oppervlaktenormen

De respectievelijke basisminimumoppervlakten per type worden vastgelegd in de C2008 die op de website www.vmsw.be kan geraadpleegd worden. Mits de bijtelling van een eventueel surplus voor de verticale circulatie en een surplus voor de binnen de woning gelegen berguimten met een max. van 2 m² per bewoner, kan zo voor elk specifiek woningtype een minimum WO op maat worden bepaald.

1.3 Prijsvoorwaarden

De verwerving van woningen in de sociale huisvestingssector is onderworpen aan een aantal financiële plafonds zoals weergegeven in [artikel 9 van] het besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (besluit NFS2). Het besluit evenals de NFS2-simulatietabel kan op www.vmsw.be geraadpleegd worden.

Zoals hoger aangegeven, zijn de in het NFS2-besluit opgenomen plafonds ook in deze van uitermate groot belang. Dit besluit geeft immers de maximale subsidieerbaarheid vanwege de VMSW. Het is de betreffende SHM evenwel toegestaan om bovenop de renteloze lening eigen middelen te voegen of hiervoor een lening aan te gaan op de markt maar zij kunnen daartoe niet gehouden worden.