



Sociale woningbouw ontwerpen

Inspiratiedag Meesterproef 2019

Els STRUYF – expert architectuur



Inhoud

- ⦿ 1. Situering
- ⦿ 2. Ontwerpleidraad
- ⦿ 3. Simulatietabel
- ⦿ 4. Meer info?



- ⦿ 1. Situering
- ⦿ 2. Ontwerpleidraad
- ⦿ 3. Simulatietabel
- ⦿ 4. Meer info?

Gesubsidieerde financiering sociaal woonproject veronderstelt dossierverloop VMSW

Opdrachtgever en ontwerper

- Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2017
- Simulatietabel

Schetsontwerp

Aftoetsen sectorarchitect VMSW

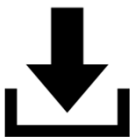
- Dossiersamenstelling

VOORONTWERP

Gunstig advies sectorarchitect VMSW

- Bouwtechnische bestek woningbouw

BASIS AANBESTEDING





- ⦿ 1. Situering
- ⦿ 2. Ontwerpleidraad
- ⦿ 3. Simulatietabel
- ⦿ 4. Meer info?

Ontwerpleidraad

INLEIDING

Sociale huurders een betaalbare, veilige, gezonde, energiezuinige, milieu- en gebruiksvriendelijke woning aanbieden.

Wat?

- ☐ Kwaliteits- en comfortniveau kostenefficiënt bereiken
- ☐ Nieuwbouw en renovatie, huur
- ☐ Gunstig advies sectorarchitect



Ontwerpleidraad

INPLANTING EN OMGEVING

DICHTER WONEN/RANDVOORWAARDEN



Ontwerpleidraad

4 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

1 Zelfstandige woonentiteit

- ☐ Inkomzone, leefruimte, keuken, slaapkamer(s) of slaapzone, toilet, badkamer, berging.
- ☐ GEEN kamerwoningen.



Ontwerpleidraad

4 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2 Prijsbewust – compact bouwen

- ☐ Kleiner
- ☐ Compacter
- ☐ Energiebewuster
- ☐ ...en goedkoper



Ontwerpleidraad

3 Bouwen voor iedereen

☐ Basiswoning =
rolstoelbezoekbaar (!)



☐ Aangepaste woning:
Zelfstandig functioneren



Ontwerpleidraad

4 Functionele bemeubelbaarheid



Ontwerpleidraad

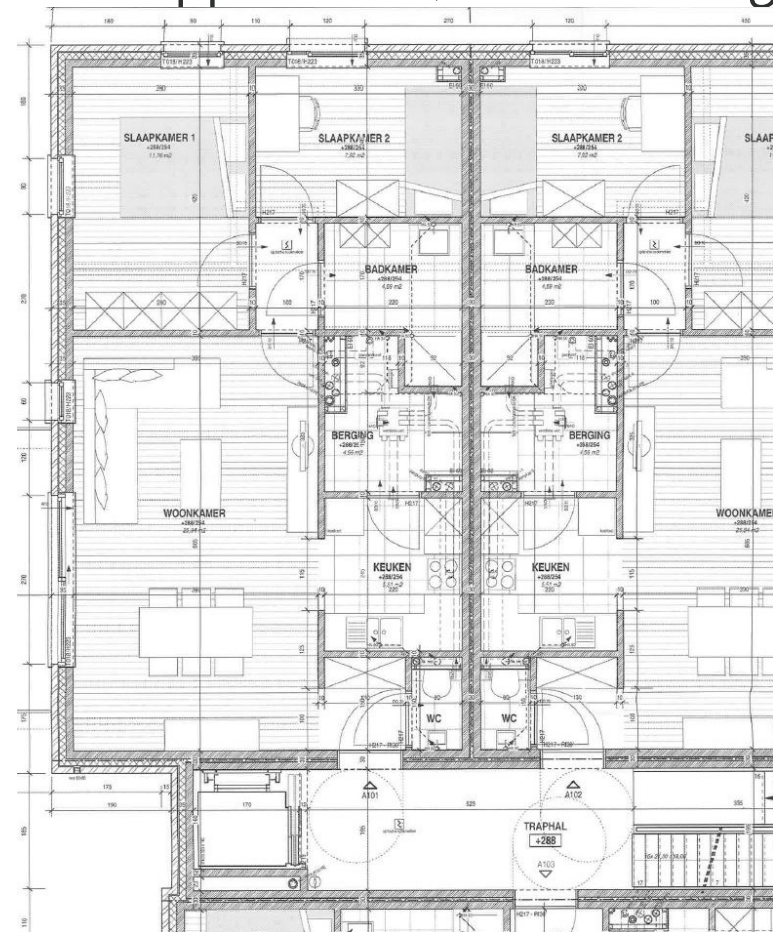
PRIVATE DELEN

1 Basiswoning

Lokalen met basisvereisten op vlak van oppervlakte, bemeubeling en specifieke aandachtspunten.

Minimumoppervlakte per lokaal.

Kleiner bouwen en
ontwerpvrijheid.



Ontwerpleidraad

2 Aangepaste woning

= woning voor mensen die omwille van een bepaalde beperking niet terecht kunnen in een basiswoning maar eventueel met hulp wel zelfstandig kunnen wonen.

Zelfde functies als basiswoning maar op 1 niveau.





- ⦿ 1. Situering
- ⦿ 2. Ontwerpleidraad
- ⦿ 3. Simulatietabel
- ⦿ 4. Meer info?

Simulatietabel

INLEIDING

Sociale **HUUR**projecten:

- ☐ Maximaal subsidiabel bedrag
bouwverrichtingen
= simulatietabel nieuwbouw
- ☐ Maximaal subsidiabel bedrag
investeringsverrichtingen
= simulatietabel renovatie

- ☐ Maximaal subsidiabele
oppervlaktes voor beiden gelijk



Simulatietabel

OPPERVLAKTENORMEN

WONINGOPPERVLAKTE

1 Basis maximumwoningoppervlakte

- ❑ Afhankelijk van gezinsgrootte

2 Totale maximumwoningoppervlakte

- ❑ M² surplus verticale circulatie in woning
- ❑ M² berging begrensd tot:
 - app.: max. 3 + 1m²/persoon
 - woning: max 5 + 1m²/persoon

1 + 2 = totale maximumoppervlakte

Type	Basis WO-MAX
0/1	42 m ²
1/2	60 m ²
2/3	76 m ²
2/4	84 m ²
3/4	90 m ²
3/5	100 m ²
3/6	110 m ²
4/5	104 m ²
4/6	114 m ²
4/7	124 m ²
4/8	134 m ²
5/6	118 m ²
5/7	128 m ²
5/8	138 m ²
5/9	148 m ²
5/10	158 m ²

Simulatietabel

FORFAITAIRE POSTEN

- 1 Autobergplaatsen
- 2 Gemeenschappelijke delen met woonfunctie
- 3 Liften
- 4 Terrassen
- 5 Bergingen
- 6 Regenwaterputten
- 7 Hernieuwbare energie
- 8 BEN niveau
- 9 Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties
- 10 Ergonomische uitrustingen personen met handicap
- 11 Stut- en ondervangingswerken
- 12 Afbraakwerken
- 13 Asbestverwijdering



Simulatietabel

2019/0001/01

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AK									
1	VMSW – Afdeling Project Realisatie			MAXIMUM KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE - BOUW & RENOVATIE F53_2017																																Versie 01-07-2019								
2	SOORT WERK BESTEMMING	OMSCHRIJVING											TYPE (A / E)	# SLPK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	BasicMax(°)	% Lo.v.	WO MAX (m²)	WO PLAFOND	POSTEN +/- (commentaar)	prijscorr. / m²	Cl_Kleiner bouwen	REF. PRIJS / m²	Garage / Carport (o / v)	Prijs Garage / Carport	Basisprijscoëfficiënt	Centrumstad / Viablnv	Invalbouw verhoging %	Aangepast bouwen %	OPP-Coëfficiënt	PRIJS-Coëfficiënt	Index-Coëfficiënt	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS x AANTAL						
3	Woningtypes Enkel gekleurde velden invullen																																											
4	NB	K	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,B8,B9,B10	E	3	6	10	0	5,50	115,00	110	100%	115,50	115,00									plaatfundering	40,00	0,001	11.013,26	G	113.000	100%	0%				1,00	1,000	1,123	1145.457	11.454.567,65						
5	NB	H	C1	E	3	5	1	6	4,20	104,00	100	94%	110,20	104,00											0,017	11.037,22	G	113.000	100%	0%				1,00	1,000	1,123	1135.738	1135.737,53						
6	NB	H	A8 Aangepast MV	A	2	3	1	0	4,30	88,00	84	100%	88,33	88,00											0,001	11.109		10	100%	0%	3%	1%	1,10	1,040	1,123	1114.005	1114.004,50							
7	Diversen # stuks Oppervlakte																																											
8	AFB	H	Albraakwerken	afbraak-raming/offerte	1																		volgens raming/offerte			125.000,00			100%	0%				1,000	1,000	125.000	125.000							
9	VB	H	Lift app Blok A	liften	1																		# stopplaatsen	3		135.000,00			100%	0%				1,000	1,123	133.305	133.305							
10	VB	H	Terrassen	balkons/terrassen	6				7,20																	1500,00			100%	0%				1,000	1,123	14.043	124.257							
11	VB	H	Tellerlokaal	berg-met	1				5,40																	1650,00			100%	0%				1,000	1,123	13.942	13.942							
12	VB	K	PV-installatie koopwoningen	PV-huis	10																		kwp/installatie	5		16.000,00			100%	0%				1,000	1,123	16.738	167.380							
13	NB	H	Gegroepeerde carports	garages	8																		Carports onder gebouw			113.000,00			100%	0%				1,000	1,123	114.599	1116.792							
14	NB	K	Zonneboiler Huizen	ZB-huis	10																				14.000,00			100%	0%				1,000	1,123	14.492	144.920								
15	NB	H	Zonneboiler Huizen	ZB-huis	2																				14.000,00			100%	0%				1,000	1,123	14.492	18.984								
16	VB	H	Zonneboilers App	ZB-app	8																				13.000,00			100%	0%				1,000	1,123	13.369	126.952								
17	VB	H	Stookplaats dak App	ruimte-CV	1				14,50																1650,00			100%	0%				1,000	1,123	110.584	110.584								
18	NB	K	Regenwaterputten-huis Koop	RwP	10																		# extra aangesloten won	0		120.000,00			100%	0%				1,000	1,123	122.460	122.460							
19	NB	H	Regenwaterputten-huis Huur	RwP	2																		# extra aangesloten won	0		14.000,00			100%	0%				1,000	1,123	14.492	14.492							
20	VB	H	Regenwaterputten-app	RwP	2																		# extra aangesloten app	6		18.200,00			100%	0%				1,000	1,123	19.209	19.209							
21	NB	K	Tuinbergingen Blok B	berg-tuin	10				4,41																1650,00			100%	0%				1,000	1,123	13.219	132.191								
22	VB	H	Fietsenberging Blok A	berg-fiets	1				27,99																1650,00			100%	0%				1,000	1,123	120.431	120.431								
23																																												
24					# WON				WO-meting				%				Max WO								Totaal Cl-kleiner bouwen				Totaal Posten +/-				Suppl kl. woninggroepen				Abxv 519		Ref 729		Index 1,123		MAXIMUMPRIJS	
25	Aandeel Huur				2				192				97%				199								€ 1.899,74				€ 0,00				€ 16.066,77				Raming Huur		€ 1.368.790,00		246,3%		€ 555.756,50	
26	Aandeel Koop				10				1.150				100%				1.155								€ 1.451,69				€ 46.000,00				€ 96.233,23				Raming Koop		€ 1.615.200,00		94,0%		€ 1.717.751,67	
27	Aandeel Andere				0				0				0%				0								€ 0,00				€ 0,00				€ 0,00				Raming Andere		€ 0,00		0,0%		€ 0,00	
28																																												
29	TOTALEN				12				1.342				99,1%				1.354								€ 3.351,43				€ 46.000,00				€ 112.300,00				RAMING		€ 2.983.990		131,3%		€ 2.273.508	
30																																												
31	SHM - BOUWHEER				5050				De Voorbeeldige Woning																Gemeente				Gem. prijs huurwoning				€ 684.395				VO							
32	PROJECTNAAM				Bouwen van 10 huurwoningen + 10 koopwoningen, Dorpsstraat Huizegem																HUIZEGEM				Gem. m² prijs WO				€ 3.534 /m²															
33	DOSSIERNUMMER				2019/0001/01																Projectstadium				Gem. prijs koopwoning				€ 161.520															
34	ONTWERPER																				Voorontwerp				Gem. m² prijs WO				€ 1.149 /m²															



- ⦿ 1. Situering
- ⦿ 2. Ontwerpleidraad
- ⦿ 3. Simulatietabel
- ⦿ 4. Meer info?

4. Meer info?

Alle documenten zijn digitaal terug te vinden op
<https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel>

NORMEN EN RICHTLIJNEN

- dossiersamenstelling
- simulatietabel
- Bouwtechnisch Bestek Woningbouw
- ontwerprichtlijnen sociale woningbouw (pdf - 6 MB)
- ontwerprichtlijnen infrastructuur

lieve.didden@vmsw.be (expert infrastructuur)

els.struyf@vmsw.be (expert architectuur)



