



7. Oppervlakte- en prijsnormen

7.1 DOEL

Om het prijsniveau van sociale huisvestingsprojecten beter te kunnen beheersen, werd in 1996 een eenduidig referentiesysteem van oppervlakenormen en maximumprijzen ingevoerd.

Op basis van concrete projectgegevens wordt het ramingsbedrag en in latere fase het bestelbedrag van elk project sindsdien getoetst aan een maximum-kostprijssimulatie.

De systematische opvolging en verwerking van gegevens laat bovendien toe een adequaat beeld te krijgen op prijsevoluties en verschuivingen binnen het gerealiseerde patrimonium.

7.2 SIMULATIETABEL

- Voor elk sociaal huisvestingsproject geldt een maximumkostprijs, gekoppeld aan minimum- en maximumoppervlakten
 - Om de maximumkostprijs per woning en voor het volledige project te bepalen, werd de simulatietabel ontwikkeld, die in een rekenblad verwerkt werd, zodat ontwerpers zeer vlug kunnen nagaan of hun ontwerp aan de gestelde oppervlakte- en kostprijnormen van de VMSW voldoet
 - De simulatietabel moet bij iedere fase (voorontwerp, definitief ontwerp, basisaanbesteding en gunning) opgemaakt worden en ingediend
 - Wanneer zou blijken dat het project niet voldoet aan de maximumprijzen, wordt van ontwerpers verwacht dat ze naar besparingen zoeken of het project herwerken
-
- Oppervlakenormen beogen enerzijds het ruimtecomfort te bewaken, maar anderzijds ook een rem te zetten op te hoge woningprijzen. Kwantitatieve criteria met minimum- en maximumoppervlaktegrenzen houden echter geen absolute kwaliteitsgaranties in. Zo moet men er rekening mee houden dat een wat ruimere woning minder vaak aan verhuizing en bijgevolg slijtage zal blootstaan, waardoor al te doorgedreven oppervlaktebeperkingen op termijn een valse besparing kunnen zijn. De marges tussen de minimum- en maximumgrenzen (circa 20%) verlenen de ontwerper alleszins voldoende flexibiliteit voor het creëren van verantwoorde woningtypes. De oppervlakenormen worden zo strikt mogelijk nageleefd
 - Op de volgende pagina wordt een voorbeeld gegeven van een simulatietabel, waarna de verschillende onderdelen verder toegelicht worden.

Het volgende voorbeeld, blanco rekenblad (Excel-file) en handleiding voor de simulatietabel zijn terug te vinden op de website van de VMSW (www.vmsw.be)

7. Oppervlakte- en prijsnormen



MAXIMUM-KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE VMSW															Versie 2.5																												
Afdeling Projecten	OMSCHRIJVING														PRIS X AANTAL	% t.o.v. TOTAAL																											
TYPE (A / B / D / E)	# SLFK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	% t.o.v.	WO MAX (m²)	WO MIN (m²)	WO PLAFOND	REF. PRIJS / m²	CATEGORIE (E / A / I)	KOOP / HUUR (K / H)	Garage / Carport (G / C)	prjsscorr. / m²	POSTEN + / - (commentaar)	Garage / Carport	OPF-Coefficient	Prijs-Coefficient	Index-Coefficient	MAXIMUMPRIJS / TYPE																						
gedeelte renovatie																																											
hoekhuis	E	3	5	2	6	3,60	98%	114,60	95,60	112,00	595,00	E	H		0,00	nihil	0	1,00	0,80	1,50	75 936,00	151 872,00	3,98%																				
rijhuis	E	2	4	8	10	5,40	102%	101,40	85,40	101,40	592,50	E	H		0,00	nihil	0	1,00	0,80	1,50	72 095,40	576 765,20	15,13%																				
bejaardenwoning	B	1	2	4	0	3,00	89%	65,00	55,00	58,00	815,00	A	H		0,00	nihil	0	1,00	0,80	1,50	56 724,00	226 896,00	5,95%																				
gedeelte nieuwbouw																																											
studio gelijkvloers	A	0	2	4	0	3,50	90%	55,50	47,50	50,00	930,00	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,00	1,00	1,50	69 750,00	279 000,00	7,32%																				
app. mindervaliden	A	1	2	1	0	5,00	85%	79,20	68,40	67,00	845,00	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,20	1,00	1,50	84 922,50	84 922,50	2,23%																				
app. verdieping	A	2	3	9	0	3,00	99%	79,00	65,00	78,00	790,00	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,00	1,00	1,50	92 430,00	831 870,00	21,81%																				
duplex dak	A	3	6	3	6	4,00	88%	124,00	104,00	109,00	707,50	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,00	1,00	1,50	115 676,25	347 028,75	9,10%																				
patfwoning	E	2	4	6	0	6,00	100%	92,00	76,00	92,00	615,00	A	K	C	-60,00	plaatfund...vlo.-fai.-keu.-cv	3-900	1,00	1,00	1,50	90 120,00	540 720,00	14,88%																				
bel-etage	E	4	5	4	10	7,20	92%	131,20	111,20	121,00	483,75	E	K	G	-60,00	plaatfund...vlo.-fai.-keu.-cv	7-900	1,00	1,00	1,50	99 050,63	396 202,50	10,39%																				
afbraak woning																																											
regenwaterputten				16												volgens raming			1,00	1,00	1,00	30 000,00	30 000,00	0,79%																			
afzonderlijke garages (nieuwbouw)				10															1,00	1,50	1 250,00	30 000,00	0,79%																				
fiets- en vuilnisbergingen				3							400								1,00	1,50	7 500,00	112 500,00	2,95%																				
tuinbergingen				14							400								1,00	1,50	14 000,00	63 000,00	1,65%																				
zonneboilers				14							400								1,00	1,50	1 600,00	33 600,00	0,88%																				
Supplement kleine woninggroepen																																											
																					Index 1,50	56 250,00	1,48%																				
																					Maximumprijs VMSW	3 813 124,95	100,00%																				
TOTALEN																					41	3 612	96%	3 757		-29,760,00																	
SHM - BOUWHEER :																					1000																				VO	3 685 251,45	EUR
PROJECTNAAM :																					DE VOORBEELDIGE WONING												Netto Ramingsprijs	96,65%									
DOSSIERNUMMER :																					41 woningen - "De Oude Fabriekswijk" te Kroitegem												Conformiteits-%	89 884,18									
ONTWERPER :																					2006/000/01												Prijs per woning	896,71									
																					B. Ritoleur												Geniddelde prijs/m²										



7. Oppervlakte- en prijsnormen

7.3 TOELICHTING ONDERDELEN SIMULATIETABEL

In de simulatietabel wordt eerst aan de hand van specifieke projectgegevens getoetst of aan de oppervlakenormen voldaan is. Vervolgens wordt in de volgende kolommen een maximumkostprijs per woning berekend. Na toevoeging van de projectspecifieke posten ('Diversen') resulteert dit uiteindelijk in een maximumkostprijs voor het totale project. De raming- of offerte prijs van het project wordt vergeleken met deze maximumkostprijs.

De gekleurde zones moeten door de ontwerper ingevuld worden met de projectgegevens.

De witte zones worden automatisch berekend in het rekenblad.

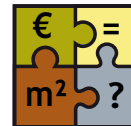
OPPERVLAKTENORM

- OMSCHRIJVING: duidelijke naamgeving per type, overeenstemmend met aanduiding op plan
- TYPE: aanduiding volgens gebouwtipe
 - A: appartement
gebouwafhankelijke wooneenheid, geïntegreerd in een appartementsgebouw of collectief geheel van onderling geschakelde en gestapelde wooneenheden (= minimaal 3 appartementen per gebouw). Individuele appartementen kunnen meer dan één woonlaag bestrijken
 - B: bungalow (gelijkvloerse woning)
gelijkvloerse eengezinswoning, waarin alle hoofdfuncties zich situeren op de gelijkvloerse verdieping (minimaal één hoofdslaapkamer en badkamer). Er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning. In geval van een extra dakruimte of dakuitbouw met 1 tot 2 bijkomende slaapkamers blijft de woning te beschouwen als een (semi)bungalow
 - D: duowoning
gestapelde woning, bestaande uit één gelijkvloerse wooneenheid (benedenwoning) en één wooneenheid op de verdieping, meestal voorzien van een bijkomende woonlaag (bovenwoning).
Let wel: galerijflats, meervoudig gestapelde duplex- (of multiplex)appartementen in een collectief gebouwgeheel vallen niet onder deze begripsbepaling
 - E: ééngezinswoning
verdiepingswoning, met 2 of meer bouwlagen (het dag- en nachtgedeelte situeren zich traditioneel op verschillend niveau). Er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning
- #SLPK: aantal slaapkamers
- #PERS: aantal personen (volgens bezettingsgraad van de slaapkamers)
- #STUK: aantal woningen van dit type (onderaan bij TOTALEN verschijnt automatisch de som van het aantal woningen voor het hele project)

Na invulling van deze gegevens verschijnt automatisch de toegelaten basismaximumoppervlakte (kolom WO MAX) en basismimumoppervlakte (kolom WO MIN).

Deze kunnen nu nog verhoogd worden door het ingeven van het aantal 'm² surplus' en het aantal 'm² berging'.

7. Oppervlakte- en prijsnormen



- m² surplus:

Afhankelijk van het aantal bouwlagen per wooneenheid kan een bepaalde oppervlakte extra gerekend worden om de verticale circulatieruimte in rekening te brengen:

- Gelijkvloers woningtype of appartement: 0 m²
 - Woningen met 2 bouwlagen of duplexappartementen: 6 m²
 - 3 of meer bouwlagen (bijv. een bel-etagewoning of een duplexwoonopportunity op de verdieping met een geprivatiseerd inkomgedeelte op de benedenverdieping): 10 m²
- m² berging: per woningtype wordt de (som van de) effectief beschikbare netto bergingsoppervlakte opgegeven
 - Geïsoleerde zolderruimten, toegankelijk via een normale vaste trap, worden beschouwd als berging
 - Droge kelders toegankelijk via een normale vaste trap, worden beschouwd als berging
 - WO METING = WONINGOPPERVLAKTE: som van de gemeten oppervlakte per woonlaag, begrepen tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren en vanaf 150 cm hoogte. In afwijking op de netto bewoonbare oppervlakte bevat de WO-meting ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, vides, leiding- en verluchtungskokers, bergingen, interne trappen en circulatieruimte.

Let wel: de oppervlakte van garages of buitenbergingen wordt buiten de woningoppervlakte gehouden.

Behoren niet tot de woningoppervlakte en worden nergens gerekend:

- De oppervlakte onder een hellend dak met hoogte lager dan 150 cm (niettemin wordt aanbevolen om deze restruimte maximaal te benutten, bijv. met bergkasten)
- Zolders die slechts toegankelijk zijn via een zolderluik (al dan niet met schuif- of plooitrap)
- Kruipkelders of kelders lager dan 220 cm
- Buitentrappen, terrassen of balkons, ...
- Gemeenschappelijke inkomhallen, horizontale en verticale circulatie, trapzalen, ...
- Onderdoorritten, inritten ondergrondse parkings, ...

Behoren niet tot de woningoppervlakte maar worden afzonderlijk verrekend onder Diversen (forfaitaire prijs/m² of per stuk - zie verder):


- Garages, buitenbergingen en carports
Voor garages en carports worden forfaits toegekend. Wanneer een gelijkvloerse berging wordt opgevat als deel van een geïsoleerde garage, mag het kostprijsaandeel worden verrekend door de meeroppervlakte van de garage (oppervlakte boven 18 m²) bij de WO-meting te tellen
- Ondergrondse parkeerplaatsen, fietsbergingen, teller- en technische lokalen en private kelderbergingen in appartementsgebouwen
- Geïsoleerde zolderruimten in appartementsgebouwen, afsluitbaar en toegankelijk via een vaste trap kunnen worden beschouwd als gemeenschappelijke of individuele berging
- Kantoorruimten, commerciële ruimten, ...



7. Oppervlakte- en prijsnormen

- WO MAX en WO MIN:

Volgens bestemming i.f.v. gezinsgrootte (# slaapkamers / # personen), werd een basisminimum- en een basismaximum-oppervlakte vastgelegd (zie tabel).

De basisminima zijn in overeenstemming met de minimumoppervlakten per lokaal zoals beschreven in  - hoofdstuk 5 Planfunctionaliteit & comfort.

Type *	Basis MIN WO	Basis MAX WO	
0/1	30 m ²	44 m ²	Voor de bepaling van de minimum-WO en maximum-WO, op maat van een woningtype, worden de opgegeven basisminima en -maxima automatisch verhoogd met: - 'm ² surplus' voor de verticale circulatie (ruimte trap), - 'm ² berging' voor de binnen de woningoppervlakte voorziene bergruimten. Bij de maximum-WO zal de bijkomende oppervlakte voor de berging automatisch worden begrensd met een plafond, gelijk aan 2m ² /persoon (bijv. type 2/4 → 8 m ² berging)
0/2 & 1/1	44 m ²	52 m ²	
1/2	52 m ²	62 m ²	
2/3	62 m ²	76 m ²	
2/4	70 m ²	86 m ²	
3/4	76 m ²	94 m ²	
3/5	86 m ²	105 m ²	
3/6	94 m ²	114 m ²	
4/5	94 m ²	114 m ²	
4/6	100 m ²	122 m ²	
4/7	106 m ²	130 m ²	
4/8	112 m ²	138 m ²	
5/7	114 m ²	140 m ²	
5/8	122 m ²	148 m ²	
5/9	128 m ²	154 m ²	
5/10	132 m ²	160 m ²	
* type 2/4 = woning met 2 slaapkamers geschikt voor gezin tot 4 personen			

- WO PLAFOND: voor de berekening van de maximumprijs per type wordt een WO-prijsplafondoppervlakte bepaald
 - indien WO-meting < WO-maximum, dan WO-prijsplafond = WO-meting
 - indien WO-meting > WO-maximum, dan WO-prijsplafond = WO-maximum
- % t.o.v.: na invullen van de WO-meting verschijnt het conformiteitspercentage t.o.v. de toegelaten maximale woningoppervlakte (in het rood indien groter dan 100%)

MAXIMUMPRIJSNORM

- REFERENTIEPRIJS/m²:

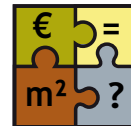
Per woningtype binnen een project wordt de maximumprijs berekend waarbij:

Basismaximumprijs = WO PLAFOND x referentieprijis/m²

- referentieprijis/m² → volgens tabel (corresponderende prijs categorie en oppervlakte, zie rekenblad)

→ de referentieprijzen/m² kunnen worden verhoogd of verlaagd d.m.v. prijscorrecties/m²

7. Oppervlakte- en prijsnormen



→ basismaximumprijs kan worden verhoogd met supplementaire posten (garage, ...)

- de berekende prijs/woning wordt geïndexeerd (zie verder 'INDEX-coëfficiënt')

De maximumkostprijs van een projectgeheel wordt samengesteld als het totaal van:

- de som van maximumprijzen per woning (geïndexeerd)
 - de som van de diverse bijkomende posten, volgens forfaits, ... (geïndexeerd)
 - het supplement kleine woninggroepen (geïndexeerd)
- De gehanteerde limietprijzen per m² zijn gerelateerd aan de grootte van elke woning en stijgen naarmate de woningoppervlakte kleiner wordt. Een kleine woning type 1/2 bijv. mag per m² beschouwd meer kosten dan een grotere gezinswoning, aangezien steeds een gelijkaardige basisuitrusting vereist is (sanitair, verwarming, keuken, ...)
 - De prijs per m² uit de tabel bevat alle noodzakelijke bouwwerken, excl. verrekeningen, erelonen en btw, m.a.w. de netto-aanbestedingsprijs (inclusief afwerking, centrale verwarming, sanitair, elektriciteit, keuken zonder toestellen, noodzakelijke omgevingswerken, enz.)

Om de maximumkostprijs van het totale project te bepalen, moeten de volgende gegevens ingevuld worden:

- CATEGORIE: volgens bebouwingstypologie worden de maximumprijzen onderverdeeld in 3 prijscategorieën
 - E → eengezinswoningen (nieuwe verkavelingen, rijwoningen, halfopen bebouwing)
 - duowoningen
 - A → appartementsgebouwen (vrijstaande nieuwbouw)
 - bungalow
 - eengezinswoningen en duowoningen invulbouw (kleinschalig of vervangingsbouw)
 - I → appartementen invulbouw of vervangingsbouw
- KOOP / HUUR:
 - K: koopwoningen
 - H: huurwoningen
- Garage / carport: afkorting G of C invullen indien de garage of carport bij de woning hoort. Indien geen autoberging voorzien is, niets invullen. Gegroepeerde garages of carports worden afzonderlijk vermeld onder Diversen (zie verder). Voor een garage wordt automatisch een forfait van 7 500 euro/stuk bijgeteld, voor een carport 3 500 euro/stuk (zie kolom Garage/carport). Een carport in de woning, waarbij de wagen onder de 1ste verdieping staat, mag aangeduid worden als garage, aangezien de kostprijs voor het afwerken en thermisch isoleren van de onderkant van de verdiepingvloerplaat ongeveer gelijk is aan de kostprijs van een garagepoort.
- Prijscorrectie/m²

Bij de berekening van de maximumprijs wordt rekening gehouden met mogelijke prijscorrecties voor speciale funderingen of ontbrekende afwerkingen. Voor een aantal posten kan de maximumprijs echter niet worden verhoogd (zgn. neutrale posten).

Deze prijzen zijn niet geïndexeerd.

Het totaal van de posten per woning waarvoor een prijscorrectie moet gerekend worden, wordt ingevuld in de simulatie-tabel. De resulterende prijs zal automatisch worden verrekend in de referentieprijs/m².

SPECIALE FUNDERINGEN:

- | | |
|---|----------------------------|
| - huizen → paal- of putfundering | +60 euro/m ² WO |
| → plaatfunderingen | +25 euro/m ² WO |
| - appartementen ≤ 4 bouwlagen → paal- of putfundering | +50 euro/m ² WO |
| → plaatfunderingen | +25 euro/m ² WO |



7. Oppervlakte- en prijsnormen

- appartementen > 4 bouwlagen → paal- of putfundering +40 euro/m² WO
→ plaatfunderingen +15 euro/m² WO

ONTBREKENDE POSTEN (niet voorziene afwerkingen bij koopwoningen of gesplitst perceel CV):

- centrale verwarming -35 euro/m² WO
- vloerafwerking -26 euro/m² WO
- wandbetegeling -8 euro/m² WO
- binnendeuren -16 euro/m² WO
- keukenmeubilair -16 euro/m² WO
- sanitaire toestellen -12 euro/m² WO

NEUTRALE POSTEN (standaard inbegrepen in de maximumprijs)

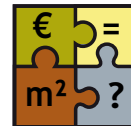
- liften, trappenhuisen, gemeenschappelijke circulatie: de meerkosten zijn vervat in de prijscategorieën A en I, voor deze posten wordt de maximumprijs niet verhoogd
 - balkons of terrassen: er worden geen meerprijzen toegekend
 - gewone omgevingswerken (opritten, inritten, toegangspaden, gras, beplanting, tuinafsluiting, brievenbussen, verlichting, e.d.) zijn standaard inbegrepen in de berekende maximumprijs op projectniveau. Zij geven geen aanleiding tot supplementaire prijsposten
 - Afbraakwerken bij renovatie: voor afbraakwerken die onlosmakelijk verbonden zijn met de voorziene renovatiewerken (vervangen ramen, uitbreken vloeren, afkappen pleisterwerk, ...) wordt geen supplementaire prijs toegekend. Deze moeten inbegrepen zijn in de berekende maximumprijs voor renovatie (80% t.o.v. nieuwbouw)
- Posten +/- : omschrijving in verkorte vorm van de verschillende posten waarvoor een prijscorrectie in rekening gebracht is

- Diversen: deze rijen bieden ruimte voor het overzichtelijk incalculeren van diverse afzonderlijke onderdelen of bijkomende kosten die moeilijk gerekend kunnen worden tot de basiskosten per individueel type. Daarvoor kunnen forfaitaire prijzen opgegeven worden of volgens raming indien geen forfait bepaald is.

FORFAITAIRE POSTEN	FORFAIT IN EURO
Garages – gegroepeerd	7 500 euro/stuk
Carpports – gegroepeerd	3 500 euro/stuk
Bovengrondse verharde parkeerplaatsen	2 000 euro/stuk
Ondergrondse staanplaatsen / garages	14 000 euro/stuk
Fietsbergingen, tuinbergingen, kelderbergingen, teller- en vuilnislokalen, ...	400 euro/m ² netto-oppervlakte
Regenwaterputten min. 5 000 l + systeem regenwatergebruik: min. 2 aftappunten (toilet, wasmachine en/of dienstkraan) Let wel: bij appartementen gerekend per woning aangesloten op het systeem	1 250 euro/systeem
Stut- en ondervangingswerken (Berlinerwanden, palenwanden, ...)	raming of bestelbedrag*
Groendaken (extensief/intensief) - buffering hemelwater	stelpost (nl. de subsidie die men ontvangt hiervoor)
Zonneboilers (individuele of collectieve installaties)	2 500 euro/woning
Ergonomische uitrustingen voor personen met een handicap	raming of bestelbedrag*
Afbraakwerken vervangingsbouw Aangezien de kosten voor afbraak niet noodzakelijk in evenredige verhouding staan tot het op te richten nieuwbouwproject, zal een afzonderlijke post 'afbraakwerken' worden voorzien.	raming of bestelbedrag*

* In het stadium voorontwerp kan hier enkel worden voortgegaan op een raming. Bij aanbesteding dient de post 'afbraakwerken' op basis van de offerteprijs correct te worden verrekend in de maximumprijs.

7. Oppervlakte- en prijsnormen



- OPP-Coëfficiënt: In specifieke gevallen kunnen afwijkingen op de oppervlakenormen worden toegestaan. Die afwijkingen moeten expliciet vermeld worden op het inlichtingenformulier.
 - Bij aanpasbare woningen voor rolstoelgebruikers mag het WO-maximum worden verhoogd met respectievelijk 20% (1 of 2 slaapkamers), en 15% (3 of meer slaapkamers)
 - Bij huurwoningen buiten het sociale huurstelsel en/of koopwoningen bestemd voor zgn. middeninkomens (VLABIN-VEST), kunnen meeroppervlakten worden toegestaan tot 10%
 - Bij invulbouw waar stedenbouwkundige verplichtingen het integraal opvolgen van de normen onmogelijk maken, kan tot 10% worden afgeweken. Eenzelfde afwijking kan worden toegestaan bij het gebruik van goedkope restructies onder dak of bij het inrichten van dakappartementen bovenop bestaande gebouwen
 - Bij herbesteding van waardevolle gebouwen kunnen afwijkingen worden toegestaan mits een gegronde motivering en sociaal verantwoorde kostprijs

- Prijs-Coëfficiënt: Voor nieuwbouwprojecten bedraagt deze coëfficiënt standaard 1,00.

Voor renovatieprojecten gelden dezelfde regels als bij nieuwbouw, maar de maximumprijs wordt gelimiteerd tot 80% t.o.v. een equivalent nieuwbouwproject. In de simulatietabel wordt daarom voor renovatie in de kolom Prijs-Coëfficiënt de coëfficiënt 0,80 ingevoerd.

Indien de raming van een globale renovatie hoger ligt dan 80% van de maximumprijs voor nieuwbouw, moet de opportuniteit van eventuele vervangingsbouw worden overwogen. In overleg kunnen afwijkingen hierop verkregen worden op basis van een gemotiveerd advies. Zo mag bij de afweging voor eventuele vervangingsbouw rekening worden gehouden met een te ramen prijs 'afbraakwerken' van maximaal 2 500 euro/huis of 1 250 euro/appartement.

In geval van herbestedingen kunnen andere overwegingen meespelen en wordt (zonder principieel af te wijken van de norm) eveneens een totaal voor aankoop en reconversie aanvaard, dat gelijk ligt met een nieuwbouwequivalent. De waarde van de grond (volgens schatting) moet afgetrokken worden van het aankoopbedrag.

- Index-coëfficiënt:

Het peil van de maximumprijzen is conjunctuurgebonden en alle hierboven gestelde prijzen werden vastgelegd in 1995.

Regelmatig evalueert de VMSW, op basis van aanbestedingsuitslagen, de toe te passen indexatie t.o.v. alle hierboven gestelde maxima. Dit periodiek aanpasbaar percentage, dat specifiek is voor de sector, wordt na goedkeuring door de raad van bestuur van de VMSW aan de vennootschappen (en de ontwerpers) medegedeeld.

Het rekenblad op de VMSW-website vermeldt steeds de meest recente indexcoëfficiënt

- Supplement kleine woninggroepen:

Hier wordt rekening gehouden met de vaste kosten voor kleinere bouwplaatsen en/of complexiteitsgraad van kleinschalige invulbouw.

Hiertoe wordt op projectniveau een supplement kleine woninggroepen toegekend, berekend op basis van de totale WO-meting

- voor de eerste 500 m² WO: 75 euro/m²
- voor bouwplaats groter dan 500 m² WO: forfaitair supplement van 37 500 euro

- Totalen:

De som van de verschillende onderwerpen (aantal woningen, WO-meting, WO max, % WO-meting/WO max, prijscorrectie, max. kostprijs) wordt berekend.

De totaalsom van de prijscorrectie kan handig zijn voor een snelle vergelijking met de effectieve kosten verbonden aan speciale funderingen, afzonderlijke cv, e.d.



7. Oppervlakte- en prijsnormen

- Netto ramingsprijs:

Ramingsprijs van de ontwerper (excl. btw, materiaalverrekeningen en erelonen).

Hierbij moet ook aangeduid worden over welke projectfase het gaat (voorontwerp, definitief ontwerp of basisaanbesteding (VO, DO, BA)). Het conformiteitspercentage wordt nu berekend

- Administratieve inlichtingen

- SHM – BOUWHEER: 1000 = te vervangen door nummer SHM (duizendtal). Naam SHM wordt automatisch ingevuld
- Projectnaam: aantal woningen + straatnaam en gemeente
- Dossiernummer: VMSW-dossiernummer in te vullen vanaf toekenning na schets- of voorontwerp
- Nummer is vermeld op overzicht simulatiegegevens
- Ontwerper: naam architect(en)

7.4 REKENVOORBEELD

WONINGTYPE	APP 1 / 2 (huur)	HUIS 3 / 5 (koop)
WO-meting	63,4 m ²	119,8 m ²
Voorziene berging	6,3 m ²	3,9 m ² + 2 m ² (garage=20m ²) = 5,9 m ²
Surplus verticale circulatie	0 m ²	6 m ²
WO-minimum	52 m ² + 6,3 m ² + 0 m ² = 58,3 m ²	86 m ² + 5,9 m ² + 6 m ² = 97,9 m ²
WO-maximum	62 m ² + 4 m ² (2m ² /pers) + 0 m ² = 66 m ²	105 m ² + 5,9 m ² + 6 m ² = 116,9 m ²
WO-prijsp plafond	63,4 m ²	116,9 m ²
Prijscategorie	I (appartement invulbouw)	E (eengezinswoning)
Referentieprij/m ²	840,00 euro/m ² (63 m ²)	552,50 euro/m ² (117 m ²)
Prijscorrecties/m ²	+ 50 euro/m ² (paalfunderingen, app ≤ 4)	- 26 euro – 8 euro – 16 euro = - 50 euro/m ² (ontbrekende afwerking)
Basismaximum/woning = WO-prijsp plafond x ref.prijs.corr	63,4 m ² x 890,00 euro/m ² = 56 426,00 euro	116,9 m ² x 502,50 euro/m ² = 58 742,25 euro
Forfaitaire posten/woning	1 000 euro (groendak) 2 500 euro (zonneboiler)	7 500 euro (garage) 1 250 euro (regenwaterput)
Indexcoëfficiënt (01.09.2008)	1,50	1,50
Berekende maximumprijs	89 889,00 euro	101 238,38 euro

7. Oppervlakte- en prijsnormen



7.5 KOSTPRIJSVENTILATIE

Op basis van een grote hoeveelheid aanbestedingsuitslagen geeft de onderstaande tabel gemiddelde deelpercentages weer per bouwpost volgens de B2005. Een uitgesproken overschrijding van de gestelde deelpercentages kan aanleiding zijn tot het zoeken naar mogelijke besparingen en/of overschrijding van de maximumkostprijs motiveren.

RICHTWAARDEN BOUWPOSTEN VOLGENS B2005				
CODE	BOUWPOSTEN B 2005	HUIZEN	APPARTEMENTEN	
			ZONDER LIFT	MET LIFT
1	ONDERBOUW	12%	13%	13%
2	BOVENBOUW	30%	32%	29%
3	DAKEN	12%	8%	6%
4	GEVELSLUITING	10%	9%	12%
5	BINNENAFWERKING	18%	20%	18%
6	TECHNIEKEN / FLUIDA	10%	10%	12%
7	TECHNIEKEN / ELEKTRO	5%	5%	8%
8	SCHILDERWERKEN	1%	1%	1%
9	OMGEVINGSWERKEN	2%	2%	1%
	TOTALEN	100%	100%	100%