

# Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



**vvsg**



Stad Aalst



# Innovatieve projecten

Woondag Aalst • 26 oktober '23



[www.woonhaven.be](http://www.woonhaven.be)

# Woonhaven Antwerpen = woonmaatschappij stad Antwerpen

- Fusie met
  - De Ideale Woning
  - Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen (SVKA)
  - Vlaams Woningfonds
  - Arro
  - ABC

- Dienst bouwprojecten
  - 15 - tal architecten (+ 7-tal uitvoering)
  - 60 –tal totaalprojecten
  - Waarvan 2 gesubsidieerd als innovatief project via open oproep van Wonen In Vlaanderen





# Twee 'innovatieve' projecten

## Kapelsesteenweg – Ekeren

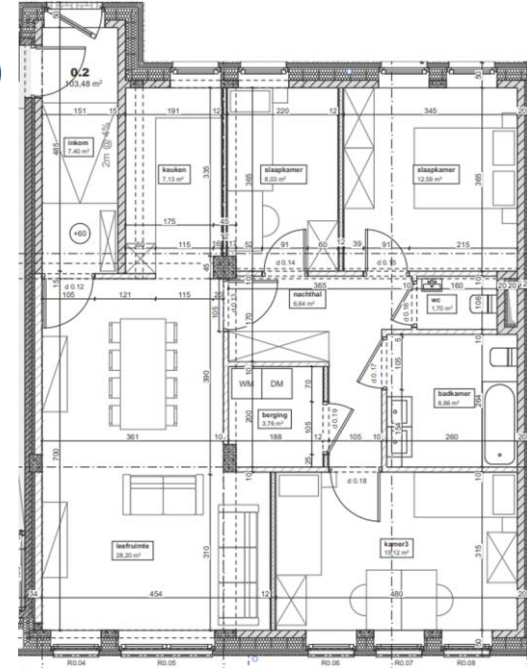
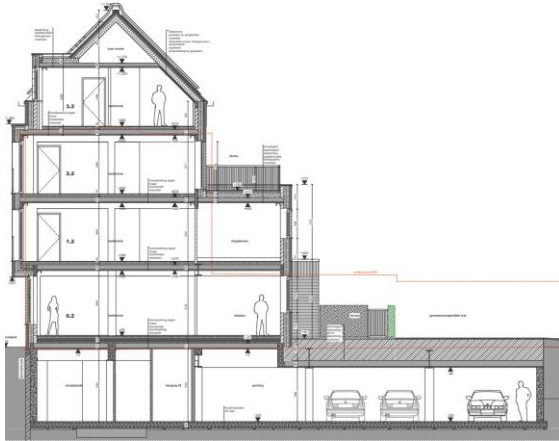
- Status: selectiefase aannemer
- Vervangbouw (sloop al voltooid in jan '22)
- Bouwprogramma
  - 8 appartementen
  - ondergrondse parking
  - Collectieve tuin (ca. 1000m<sup>2</sup>)
- Ruimtelijke context
  - Drukke gewestweg N11
  - Naburig kinderdagverblijf
  - Donkse beek > Natuurreservaat Oude Lande



# Two 'innovative' projects

## Kapelsesteenweg – Ekeren

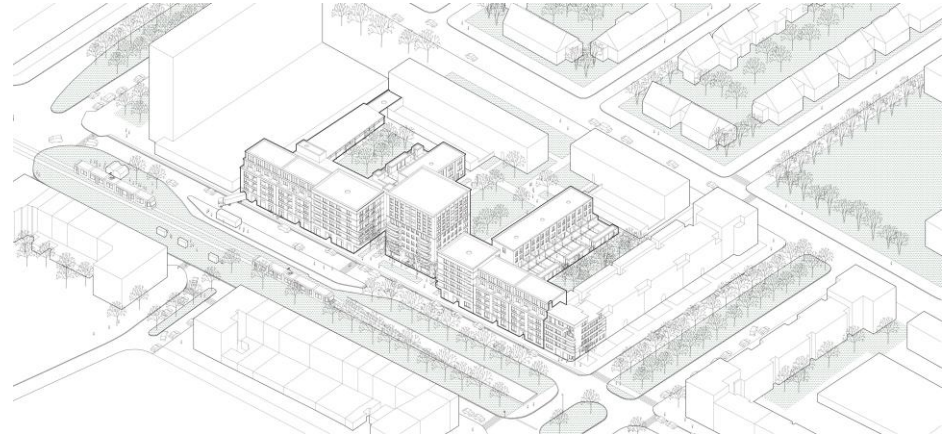
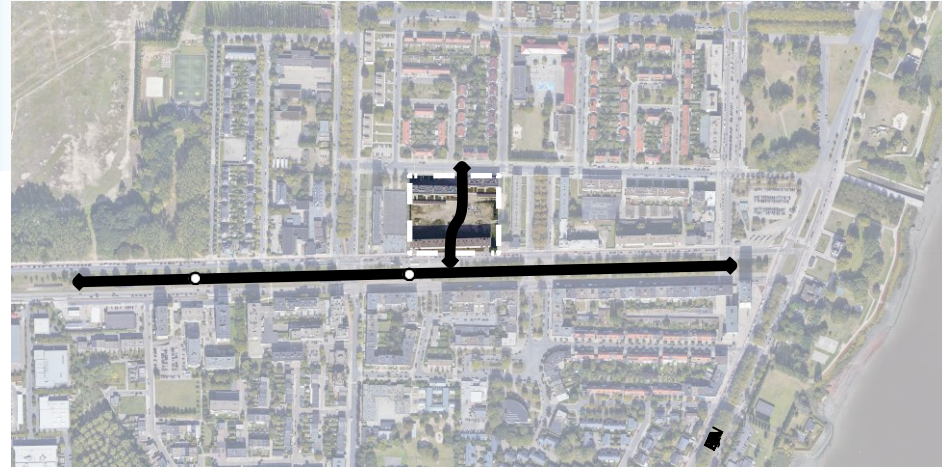
- Ontwerper: Tripod Architecten
- Budget ca. 2.5 mio + €300.000 subsidie innovatieve project (= +12%)
- Ver gevorderd en rigide ontwerp <-> circulariteit introduceren



# Twee ‘innovatieve’ projecten

## Blancefloerlaan - Linkeroever

- Status: opmaak aanbestedingsdossier
- Vervangbouwproject
- Bouwprogramma
  - 101 appartementen
  - 14 eengezinswoningen
  - Supermarkt
  - Kleinere commerciële ruimte
- Infrastructuur
  - Publiek doorwaadbaar binnengebied
  - Private collectieve groenzones
  - Extensief groendak bovenop op de supermarkt



# Twee 'innovatieve' projecten

## Blancefloerlaan - Linkeroever

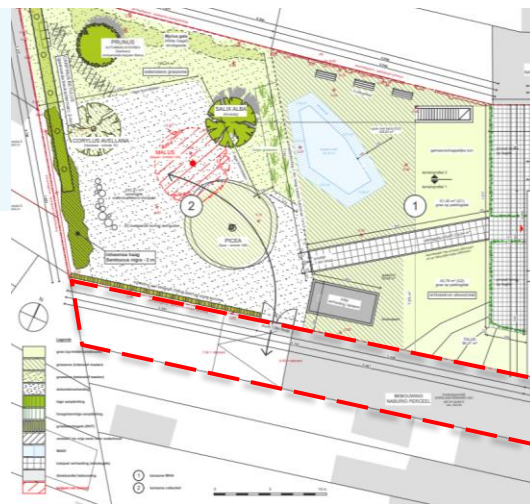
- Ontwerpteam bouw: BULK + p.ed architecten
- Ontwerpteam infra: BURO Lubbers + ARA
- Budget ca. €33 mio + ca €700.000 innovatieve projectsubsidie





# Waar zetten we vandaag al op in?

- Grootschalig (bouwen) en denken
  - niet enkel gebouw maar ook omgeving opwaarderen
  - samenwerken met partners voor functiemix
- Tijdloos, robuust en zo duurzaam mogelijk
- Rationeel en kostenefficiënt
- Onderhoudsvriendelijk
  - Inzetten op kwaliteit
  - Zo collectief mogelijk
  - Gebouwbeheersysteem



*Kapelsesteenweg: naburig kinderdagverblijf*



*Blancefloerlaan: toevoeging van commerciële functies en nieuwe inplanting zorgt voor meer collectieve groenzones*



# Wat zijn de innovatie uitdagingen?

- Wet overheidsopdrachten
  - Juridisch / min. 3 fabrikanten
  - Aanbestedingsprocedure vs. vrije keuze aannemer
- Rigide kader
  - Strikt budget (WiV)
  - Strikte normen en randvoorwaarden (WiV, wettelijk kader, WHA)
- Kwaliteitsgarantie
  - Voorkeur voor bewezen oplossingen, robuust, onderhoudsvriendelijk, ...
- Motivatie ontwerpteam en bouwheer
  - Enthousiasme, tijd, ...
  - Wie neemt ownership en verantwoordelijkheid?
- Gebrek aan kennis en overzicht
  - ↔ veel informatie en mogelijkheden



## TECHNISCHE VOORSCHRIFTEN

Versie 2021



# Het proces & concretisatiestappen

## bouwtechnisch

- Open your mind
  - Workshops als inspiratie
  - Gesprekken andere bouwheren en leveranciers
  - Rebelgroup
- Pick your battles
  - Evenwicht innovatie vs rigide kader
  - Pistes afwegen
- Projectspectifieke keuzes maken
  - Bv: grote schaal vs kleine schaal
    - Grote schaal = groot risico, maar kleine toepassing = grote impact
    - Kleine schaal = mogelijkheid om risico's te nemen en kennis te vergaren
- Doel = gekozen oplossingen kunnen meenemen naar toekomstige projecten



*Opportuniteit om eigen overschotten te gebruiken*



*Gramitherm: biobased woningscheidend isolatiemateriaal (grasvezel).  
vb. Blancefloerlaan – grote schaal*

# Het proces & concretisatiestappen

## administratief

procedure	2 steps (KSW)	1 steps (BFLN)
	<p>Mededinging met onderhandeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwalitatieve preselectie 5 kandidaten               <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; referenties</li> <li>&gt; ambitie &amp; visie</li> <li>&gt; realiteitscheck</li> </ul> </li> <li>- offerte met kwantitatief en kwalitatief deel</li> <li>- onderhandelingsronde(s) + BAFO</li> <li>- gunnen op prijs (80 ptn) innovatie &amp; circu. (50 ptn)</li> </ul>	<p>Open procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kwantitatief deel: prijs</li> <li>- kwalitatief deel: innovatie &amp; circulariteit</li> </ul>
Tijd	-	+
Kwaliteit kandidaten	+	-
Mogelijkheid tot gesprek	+	-
Concurrentiële offertes	-	+
Bijsturing mogelijk	+	-



# Het proces & concretisatiestappen

## administratief

procedure	2 steps (KSW + BFLN)	1 steps ( <del>BFLN</del> )
	<p>Mededinging met onderhandeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwalitatieve preselectie 5 kandidaten               <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; referenties</li> <li>&gt; ambitie &amp; visie</li> <li>&gt; realiteitscheck</li> </ul> </li> <li>- offerte met kwantitatief en kwalitatief deel</li> <li>- onderhandelingsronde(s) + BAFO</li> <li>- gunnen op prijs (80 ptn) innovatie &amp; circ. (50 ptn)</li> </ul>	<p>Open procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kwantitatief deel: prijs</li> <li>- kwalitatief deel: innovatie &amp; circulariteit</li> </ul>
Tijd	-	+
Kwaliteit kandidaten	+	-
Mogelijkheid tot gesprek	+	-
Concurrentiële offertes	-	+
Bijsturing mogelijk	+	-

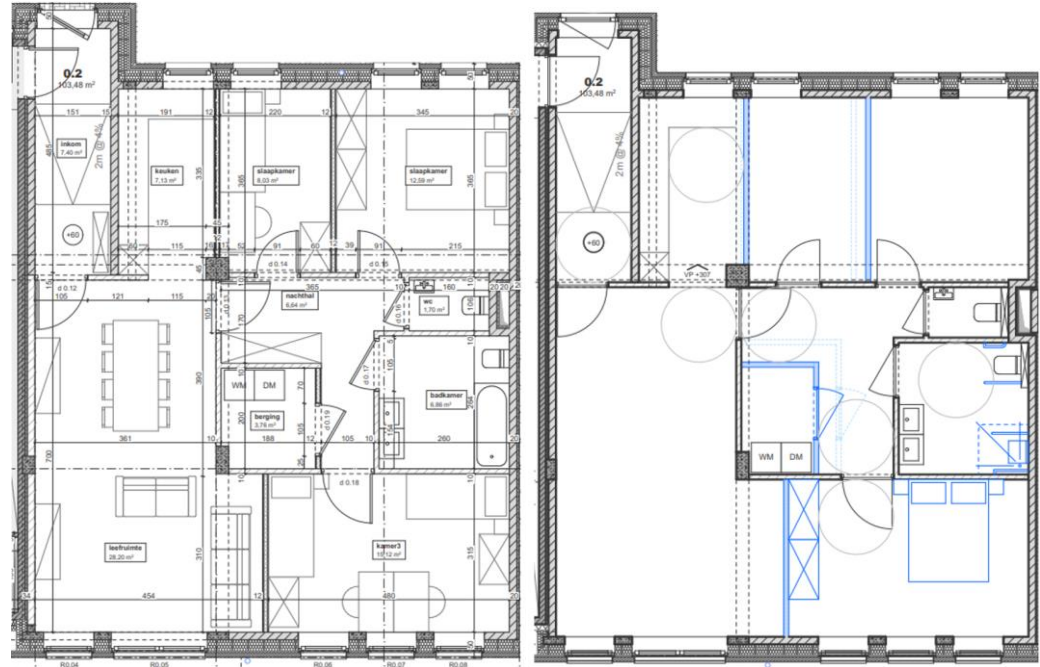
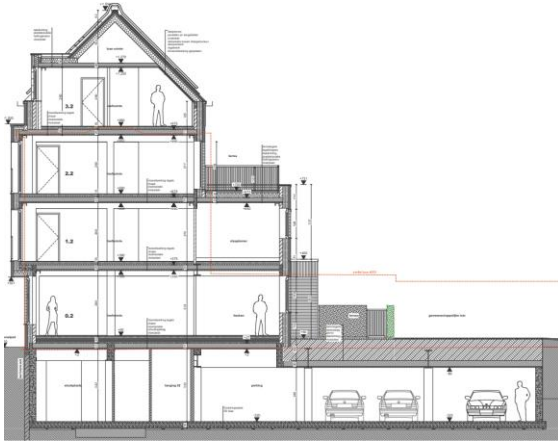




# Two 'innovative' projects

## Kapelsesteenweg – Ekeren

- Budget ca. 2.5 mio  
+ €300.000 subsidie innovatieve project (= +12%)
- Ver gevorderd en rigide ontwerp  
-> circulariteit introduceren



# Innovatieve thema's

## Kapelsesteenweg – Ekeren

- Bemalingswater zinvol inzetten
  - Tijdig bemalingsstudie starten
  - Mee zoeken naar oplossingen
  - Contact met lokale besturen en VMM
- Circulair beton
  - Gerecupereerde granulaten
  - CO2-uitstoot beperken
  - Demonteerbare ruwbouwcomponenten?
- Circulair buitenschrijnwerk
  - Gerecycleerde grondstoffen
  - Niet vast zetten met PUR-schuim
  - Materiaalpaspoort  
(als voorloper op de materialendatabank)



# Innovatieve thema's

## Kapelsesteenweg – Ekeren

- Bemalingswater zinnig inzetten
- Circulair beton
- Circulair buitenschrijnwerk
- Gerecupereerd afwerk-materiaal
  - Leegstaand patrimonium
  - Quantiteit maar niet altijd kwaliteit
- Plaanpasbaar bouwen
  - Betonnen kolommen en niet-dragende binnenwanden
  - Strategisch aanpasbare wanden
- Biobased isoleren
  - Geveldiktes aangepast
- Natuurinclusieve tuin
  - Groene kringloop
  - Blauwe kringloop



*Gerecupereerde materialen uit eigen patrimonium*



*Natuurinclusieve tuinen – groene kringloop*

# Innovatieve thema's

## Blancefloerlaan - Linkeroever

- Afbraak
  - Recuperatie materialen binnen of buiten project
  - Inzetten op gevelsteen
- Materialiteit: biobased en/of circulair
  - Gramitherm (biobased)
  - Sopra XPS SL (gerecycleerd – korte keten)



*Gramitherm: biobased woningscheidend isolatiemateriaal (grasvezel) ipv MV.*



### SOPRA XPS SL



SOPRA XPS SL is een thermische isolatieplaat bestaande uit geëxtrudeerd polystyreen (SOPRA XPS) hardschuim geproduceerd volgens de klimaatvriendelijke CO<sub>2</sub>-technologie. Wordt in hoofdzaak gebruikt als thermische isolatie van vloeren, ondergrondse muren, hellende en platte daken.



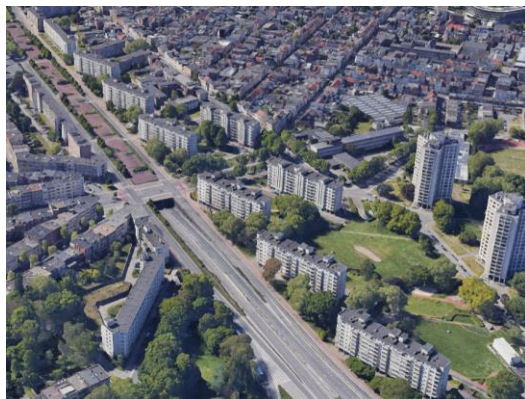
# Innovatieve thema's

## Blancefloerlaan - Linkeroever

- Afbraak
  - Recuperatie materialen binnen of buiten project
  - Inzetten op gevelsteen
- Materialiteit: biobased en/of circulair
  - Gramitherm
  - Sopra XPS SL
- Gebouwbeheersysteem
- Groene structuur (natuurinclusief)
- + innovatief aanbesteden: input aannemer
  - Bemaling
  - inrichting werfzone (korte keten)
  - ...



# Hoe opschalen naar de toekomst?



## TECHNISCHE VOORSCHRIFTEN

Versie 2021





# Bedankt!

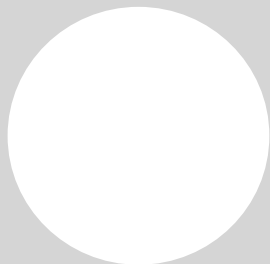
Zijn er nog vragen?



[www.woonhaven.be](http://www.woonhaven.be)

# VVSG

Vereniging van  
Vlaamse Steden  
en Gemeenten



## Vragen?

- Ellen Denis & Pieter Goffart
- [Ellen.denis@woonhaven.be](mailto:Ellen.denis@woonhaven.be) & [pieter.goffart@woonhaven.be](mailto:pieter.goffart@woonhaven.be)
- 0474 63 17 88 & 0498 24 29 22