

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten.

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, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 2° en 3°, te bepalen

SIMULATIETABEL

BEPALING MAXIMAAL SUBSIDIABEL BEDRAG BOUWVERRICHTING EN INVESTERINGSVERRICHTING

WONEN IN VLAANDEREN

2026

INHOUD

INLEIDING	3
SOORT VERRICHTING	4
1 NIEUWBOUW EN VERVANGINGSBOUW	4
2 RENOVATIE	4
OPPERVLAKTENORMEN	6
1 WONINGOPPERVLAKTE	6
1.1 Basis maximumwoningoppervlakte	6
1.2 Totale maximumwoningoppervlakte	7
2 OPPERVLAKTECOËFFICIËNTEN	7
PRIJSNORMEN	8
1 MAXIMUMPRIJS WONINGTYPES	8
1.1 Basis m2-prijs	8
1.2 Prijscorrectie m2-prijs	8
1.3 Prijsplafond woningoppervlakte	9
2 PRIJSOËFFICIËNT	9
2.1 Prijscoëfficiënt centrumsteden (10%)	9
2.2 Prijscoëfficiënt werkgebied Vlabinvest (5%)	10
2.3 Prijscoëfficiënt invulbouw (6%/8%/10%)	10
2.4 Prijscoëfficiënt aangepast bouwen (1%)	11
2.5 Prijscoëfficiënt kleiner bouwen	11
3 FORFAITAIRE POSTEN	12
3.1 Autobergplaatsen	12
3.2 Gemeenschappelijke delen met woonfunctie	13
3.3 Liften	13
3.4 Terrassen	13
3.5 Gemeenschappelijke buitenruimte	14
3.6 Bergingen	14
3.7 Regenwaterputten	14
3.8 Groendaken	15
3.9 Hernieuwbare energie	15
3.10 Bijzondere installaties	15
3.11 Ergonomische uitrustingen personen met een handicap	16
3.12 Stut- en ondervangingswerken	16
3.13 Afbraakwerken	16
3.14 Asbestverwijdering	16
3.15 Grondverzet, -sanering en retourbemaling	16
4 INDEXCOËFFICIËNT	17
5 SUPPLEMENT KLEINE WONINGGROEPEN	17

INLEIDING

Wonen in Vlaanderen 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.

.

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 deelwerken opgedeeld. Elk deelwerk kreeg een maximumpercentage van de totale nieuwbouwkostprijs toegekend. Het toegekende percentage voor alle renovatiewerken aan de woning is dus de optelsom van de percentages van de verschillende deelwerken.

Voert u maar een deel van een deelwerk uit? Dan telt het volledige percentage van het deelwerk 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 aan de eisen voor een Ingrijpende Energetische Renovatie? Dan gebruikt u geen deelwerken maar houdt u rekening met het leningsplafond van 100% voor nieuwbouw.

Renoveert u woningen die beschermd of geïnventariseerd bouwkundig erfgoed zijn? Dan moet u geen deelwerken 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 deelwerken bewijzen en houden we rekening met het globale percentage van 100%. We verwachten wel dat de sociale woningen na renovatie minstens voldoen aan de eisen voor een Ingrijpende Energetische Renovatie en planmatig voldoen aan de ontwerpleidraad.

Voorziet u in een renovatie 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 van de toegepaste deelwerken.

De mogelijke deelwerken met bijhorende percentages zijn:

% DEELWERK(EN)		%
	01. totaalrenovatie of functiewijziging conform IER en ontwerpleidraad / erfgoed	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 (A): gestapelde zelfstandige woning met al dan niet gemeenschappelijke delen
- Eengezinswoning (E): niet-gestapelde grondgebonden zelfstandige woning
- Kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit meerdere kamers en hun gemeenschappelijke ruimten. Kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen. De simulatietabel maakt een onderscheid tussen niet-gestapelde kamerwoningen (NGK) en gestapelde kamerwoningen (GK).
 - Belangrijk: een kamer is een onderdeel van een kamerwoning. 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.

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.

De WO-meting bevat ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de nettovloeroppervlakte in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Trapvides meten we mee, volledige open videruimtes niet.

1.1 Basis maximumwoningoppervlakte

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

Een kamerwoning benoemen we als type 2/2, 3/3, 4/4... . De maximum te financieren oppervlakte beperken we tot 75m² voor een type 2/2, vermeerderd met 25m² per bijkomende kamer. Deze oppervlakte is inclusief de gemeenschappelijke ruimten van de kamerwoning.

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

	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		x	60	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2		x	75	76	84	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3		x	x	100	90	100	110	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4		x	x	x	125	104	114	124	134	x	x	x	x	x	x	x	x
5		x	x	x	x	150	118	128	138	148	158	x	x	x	x	x	x
6		x	x	x	x	x	175	132	142	152	162	172	182	x	x	x	x
7		x	x	x	x	x	x	200	146	156	166	176	186	196	206	x	x
8		x	x	x	x	x	x	x	225	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 binnen de woning:
 - woning zonder interne vaste trap: 0m²
 - woning met 2 bouwlagen en een interne vaste trap tussen de verdiepingen: 6m²
 - woning met 3 of meer bouwlagen en interne vaste trappen tussen de verdiepingen: 10m²
- m² berging: de effectief beschikbare nettobergingsoppervlakte binnen de woning is begrensd tot:
 - maximaal 4 + 1m²/persoon voor appartementen en gestapelde kamerwoningen
 - maximaal 6 + 1m²/persoon voor eengezinswoningen en niet-gestapelde kamerwoningen

2 OPPERVLAKTECOËFFICIËNTEN

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

De oppervlaktecoëfficiënt van 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: herbestemming of renovatie	U renoveert of herbestemt beschermd of geïnventariseerd bouwkundig erfgoed.

PRIJSNORMEN

1 MAXIMUMPRIJS WONINGTYPES

1.1 Basis m2-prijs

Met de gemeten woningoppervlakte begrensd tot de maximumwoningoppervlakte en de basisreferentieprijs per m² berekenen we de maximumprijs voor elk woningtype. De basisreferentieprijs 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	referentieprijs / m2 ABEX 906						
30	2.206,67	60	1.845,33	90	1.576,22	120	1.396,67
31	2.194,45	61	1.835,28	91	1.570,20	121	1.392,65
32	2.180,25	62	1.824,23	92	1.561,17	122	1.387,64
33	2.166,06	63	1.815,17	93	1.555,15	123	1.383,63
34	2.152,88	64	1.804,13	94	1.547,13	124	1.379,61
35	2.141,71	65	1.796,08	95	1.541,11	125	1.376,60
36	2.127,56	66	1.784,03	96	1.532,08	126	1.371,59
37	2.115,41	67	1.775,99	97	1.526,06	127	1.367,57
38	2.101,26	68	1.764,94	98	1.520,04	128	1.364,56
39	2.090,13	69	1.755,90	99	1.514,02	129	1.360,55
40	2.076,00	70	1.745,86	100	1.506,00	130	1.356,54
41	2.064,88	71	1.736,82	101	1.499,98	131	1.354,53
42	2.050,76	72	1.726,78	102	1.493,96	132	1.350,52
43	2.039,65	73	1.718,74	103	1.487,94	133	1.346,50
44	2.027,55	74	1.708,70	104	1.480,92	134	1.342,49
45	2.015,44	75	1.700,67	105	1.475,90	135	1.341,48
46	2.002,35	76	1.690,63	106	1.468,89	136	1.337,47
47	1.990,26	77	1.682,60	107	1.463,87	137	1.335,46
48	1.979,17	78	1.673,56	108	1.457,85	138	1.331,45
49	1.968,08	79	1.664,53	109	1.452,83	139	1.330,44
50	1.956,00	80	1.655,50	110	1.446,82	140	1.326,43
51	1.943,92	81	1.648,47	111	1.441,80	141	1.325,42
52	1.932,85	82	1.639,44	112	1.434,79	142	1.321,41
53	1.921,77	83	1.631,41	113	1.431,77	143	1.320,40
54	1.910,70	84	1.622,38	114	1.424,75	144	1.318,39
55	1.900,64	85	1.616,35	115	1.421,74	145	1.316,38
56	1.888,57	86	1.607,33	116	1.415,72	146	1.313,37
57	1.878,51	87	1.599,30	117	1.411,71	147	1.311,36
58	1.866,45	88	1.591,27	118	1.405,69	148	1.310,35
59	1.857,39	89	1.585,25	119	1.401,68	149	1.309,34
						>150	1.306,33

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
Diepe paalfunderingen (minstens 4m) of diepfunderingsputten	+ 60 euro/m ² WO	+ 20 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 gestapelde kamerwoningen; voor liften krijgt u wel een forfait.
- gewone omgevingswerken bij niet-gemeenschappelijke buitenruimte zoals opritten, toegangspaden, gras, beplantingen, wadi's, tuinafsluitingen, brievenbussen, buitenverlichting, ... Dit zit in de berekende maximumprijs op dossierniveau.
- afbraakwerken die onlosmakelijk verbonden zijn met de voorziene renovatiewerken zoals uitbreken van ramen of vloeren, 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/bestelbedrag' 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 37 gemeenten in het Vlabinvestwerkgebied zijn: Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Halle, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pajottegem, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Opem, Zaventem, 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. Bebouwing in een binnengebied is niet rechtstreeks gelegen aan de openbare weg.

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 zich bevinden binnen een bouwvolume dat over meer dan één bouwlaag aaneengesloten is en dat aan de criteria voldoet. Dit bouwvolume kan gestapelde woningen en/of meerdere grondgebonden rijwoningen bevatten.
- 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 van 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%.

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.

Wonen in Vlaanderen 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 werken uitvoert in functie van duurzame mobiliteit binnen 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 810euro/m².
- geen rechtstreekse toegang tot de woning: reken de meer-oppervlakte boven 18m² aan 810euro/m².

3.1.2 Carports

📄 Forfait: 8.000euro/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 en van carports 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 gemiddeld minimaal 1m50 onder het maaiveld.

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.

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.

Toepassing

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 eengezinswoningen, appartementen of kamerwoningen voldoen minstens aan de minimale oppervlakte per lokaal voor dit woningtype.
- Het verschil tussen de effectieve oppervlakte van de woningen 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

- het inpandige, overdekte gedeelte van gelijkvloerse terrassen

De terrassen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

De netto oppervlakte van een terras wordt gemeten tussen de binnenzijde van borstweringen of balustrades (incl. opstand) en/of de afgewerkte buitenzijde van de buitenwanden van het gebouw.

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: Het forfait wordt afgetopt op 10m² terrasoppervlakte voor woningtypes tot en met 3 bewoners. Voor woningtypes met meer dan 3 bewoners gebeurt de aftopping op 3m² terrasoppervlakte 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: 110€/m² gemeenschappelijke buitenruimte

Dit forfait geldt voor de aanleg van een gemeenschappelijke buitenruimte die eigendom blijft van de WM. 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.

De toegangswegen tot autostaanplaatsen beschouwen we niet als gemeenschappelijke buitenruimte.

Belangrijk: Het forfait wordt afgetopt op 20m² gemeenschappelijke buitenruimte per woning.

3.6 Bergingen

Forfait: 810 euro/m² netto oppervlakte

Deze bergingen bevinden zich buiten de woning 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 kamerwoning: 2.500 euro/systeem + 875 euro voor elk bijkomend bediend appartement of gestapelde kamerwoning

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

3.8 Groendaken

Forfait: 60 euro/m² netto oppervlakte van de substraatlaag

Dit forfait geldt voor de aanleg van groendaken die niet toegankelijk zijn voor bewoners. Beloopbare, voor alle bewoners toegankelijke groendaken vallen onder gemeenschappelijke buitenruimte.

3.9 Hernieuwbare energie

☐ Een forfaitaire toeslag per maatregel die u gebruikt in een nieuwbouw of renovatie:

- forfait voor een PV-installatie: 1.300 euro per kilowattpiek met een maximum van 4,5 kilowattpiek per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of 3 kilowattpiek per appartement of gestapelde kamerwoning. Wanneer de PV-installatie wordt voorzien in combinatie met een warmtepomp, verhoogt het maximum met 3kWp per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning en met 2kWp 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:

- 3.600 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning
- 3.000 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

Bodem/water en water/water:

- 9.900 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning
- 9.000 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

Het forfait dat we toekennen komt bovenop de kostprijs van de basis verwarmingsinstallatie die is inbegrepen in de basis m²-prijzen.

De warmtepomp is het hoofdsysteem voor verwarming.

3.10 Bijzondere installaties

☐ Forfait: 2.000 euro/woning

U gebruikt dit forfait voor technische installaties met een bijzonder aspect. U voegt een beschrijvende nota van de installatie toe waaruit het bijzondere aspect blijkt. Wonen in Vlaanderen beoordeelt dit. Een lucht-water warmtepomp of een collectieve installatie met gascondensatieketels (bij renovatie) 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 noodzakelijke, aantoonbare meerkosten bovenop funderingen, zoals Berliner- wanden, palenwanden of onderschoeiing van aanpalende constructies

3.13 Afbraakwerken

Raming/bestelbedrag *.

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

- volledige gebouwen of bijgebouwen
- afbraak met vermindering van het bouwvolume (al dan niet voorafgaand aan het toevoegen van een nieuw volume)
- gedeeltelijke afbraak of ontmantelingswerken van gebouwen uit eigen patrimonium waar vervangingsbouw geen optie is door erfgoedwaarde of stedenbouwkundige eisen, bijvoorbeeld wanneer vervangingsbouw een vermindering van het aantal te realiseren woningen zou betekenen

3.14 Asbestverwijdering

Raming/bestelbedrag *.

Enkel bij renovatie of vervangingsbouw.

3.15 Grondverzet, -sanering en retourbemaling

Raming/bestelbedrag *.

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

Onder grondverzet beschouwen we de afvoer van uitgegraven bodem en eventuele fysische scheiding.

Voor retourbemaling houden we rekening met de meerkost bovenop een standaard bemaling.

* Bij het voorontwerp houdt u rekening met het ramingsbedrag; na de aanbesteding vervangt u de ramingsposten door de offerteprijzen 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 woningoppervlakte (WO) van het project:

- voor de eerste 500m² WO voegen we 300 euro/m² toe
- voor een project met een totale WO groter dan 500 m² hanteren we een forfaitair supplement van 150.000 euro.

Dit supplement berekenen en verrekenen we altijd op het totale dossier. Bij gemengde dossiers verdelen we het berekende supplement volgens aandeel in de totale woningoppervlakte.

Bij renovatiewerken verrekenen we het supplement pro rata volgens de toegekende basisprijscoëfficiënt.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten.

Brussel, 19 december 2025.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE