

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

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

SIMULATIETABEL

BEPALING MAXIMAAL SUBSIDIABEL BEDRAG BOUWVERRICHTING EN INVESTERINGSVERRICHTING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN
2022

INHOUDSTAFEL

INLEIDING

De VMSW 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.

Er zijn twee simulatietabellen om dit bedrag te berekenen. De simulatietabel nieuwbouw voor bouwverrichtingen en de simulatietabel renovatie voor investeringsverrichtingen.

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 posten opgedeeld. Elke post kreeg een maximumpercentage van de totale nieuwbouwkostprijs toegekend. Het toegekende percentage voor alle renovatiewerken aan de woning is dus de optelsom van de verschillende deelpercentages van deze renovatie- posten.

Voert u maar een deel van een post uit? Dan telt ook het volledige deelpercentage 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 het BEN-niveau voor renovatie behaalt? Dan gebruikt u geen deelpercentages maar houdt u rekening met het leningsplafond van 100% voor nieuwbouw.

Renoveert u woningen die op de erfgoedlijst staan? Dan moet u geen deelposten 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 deelposten bewijzen en houden we rekening met het globale percentage van 100%. We verwachten wel dat de sociale woningen na renovatie het BEN-niveau voor renovatie behalen en planmatig voldoen aan de ontwerpleidraad.

Voert u een ingrijpende energetische renovatie (IER) zonder planwijziging door en behaalt u daardoor het BEN-niveau voor renovatie? In dat geval werkt u wel met deelpercentages en past u het BEN-forfait toe.

Voorziet u 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 renovatie.

% DEELRENOVATIE(-S)		%
	01. totaalrenovatie/functiewijziging/erfgoed conform BEN-renovatie en ontwerpleidraad	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: gestapelde zelfstandige woning met al dan niet gemeenschappelijke delen
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden zelfstandige woning
- kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit meerdere kamers en gemeenschappelijke ruimten. 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.

Kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen.

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.

Bij de berekening van het financieringsplafond houden we rekening met een maximale oppervlakte per kamer. Hiervoor deelt u de totale berekende oppervlakte van de kamerwoning door het aantal gerealiseerde kamers die deel uitmaken van deze kamerwoning.

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtungskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Codex Wonen.

Trapvides meten we mee, volledige open videruimtes niet.

1.1 Basis maximumwoningoppervlakte

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

Een kamerwoning benoemen we als type 1/1, 2/2, 3/3, 4/4... . Per kamer beperken we de maximum te financieren oppervlakte tot 25m². Deze oppervlakte is inclusief de gemeenschappelijke delen van de kamerwoning.

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

	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		25	60	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2		x	50	76	84	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3		x	x	75	90	100	110	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4		x	x	x	100	104	114	124	134	x	x	x	x	x	x	x	x
5		x	x	x	x	125	118	128	138	148	158	x	x	x	x	x	x
6		x	x	x	x	x	150	132	142	152	162	172	182	x	x	x	x
7		x	x	x	x	x	x	175	146	156	166	176	186	196	206	x	x
8		x	x	x	x	x	x	x	200	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 in de woning of kamerwoning
 - woning of kamerwoning zonder interne trap: 0m²
 - woning of kamerwoning met 2 bouwlagen: 6m²
 - woning of kamerwoning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10m²
- m² berging: de effectief beschikbare netto-bergingsoppervlakte binnen de woning of kamerwoning is begrensd tot:
 - maximaal 4 + 1m²/persoon voor appartementen
 - maximaal 6 + 1m²/persoon voor eengezinswoningen en kamerwoningen

2 OPPERVLAKTECOËFFICIËNTEN

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

De oppervlaktecoëfficiënt tot 10% passen we toe bij:

Specifieke situatie	Voorwaarden
Aangepaste woningen: nieuwbouw of renovatie	U voldoet volledig aan de richtlijnen voor aangepast bouwen
Invalbouw 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 waardevolle gebouwen op de monumentenlijst, op de inventarislijst onroerend erfgoed en/of op de lijst van de gemeente. En u geeft een grondige motivatie en de kostprijs blijft sociaal verantwoord

PRIJSNORMEN

1 MAXIMUMPRIJS WONINGTYPES

1.1 Basis m²-prijs

Met de gemeten woningoppervlakte begrensd tot de maximumwoningoppervlakte en de basisreferentieprij per m² berekenen we de maximumprijs voor elk woningtype. De basisreferentieprij 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	referentieprij / m ² ABEX 906
30	2.115,00
31	2.103,00
32	2.089,00
33	2.075,00
34	2.062,00
35	2.051,00
36	2.037,00
37	2.025,00
38	2.011,00
39	2.000,00
40	1.986,00
41	1.975,00
42	1.961,00
43	1.950,00
44	1.938,00
45	1.926,00
46	1.913,00
47	1.901,00
48	1.890,00
49	1.879,00
50	1.867,00
51	1.855,00
52	1.844,00
53	1.833,00
54	1.822,00
55	1.812,00
56	1.800,00
57	1.790,00
58	1.778,00
59	1.769,00

60	1.757,00
61	1.747,00
62	1.736,00
63	1.727,00
64	1.716,00
65	1.708,00
66	1.696,00
67	1.688,00
68	1.677,00
69	1.668,00
70	1.658,00
71	1.649,00
72	1.639,00
73	1.631,00
74	1.621,00
75	1.613,00
76	1.603,00
77	1.595,00
78	1.586,00
79	1.577,00
80	1.568,00
81	1.561,00
82	1.552,00
83	1.544,00
84	1.535,00
85	1.529,00
86	1.520,00
87	1.512,00
88	1.504,00
89	1.498,00
90	1.489,00
91	1.483,00
92	1.474,00
93	1.468,00
94	1.460,00
95	1.454,00
96	1.445,00
97	1.439,00
98	1.433,00
99	1.427,00
100	1.419,00
101	1.413,00
102	1.407,00
103	1.401,00
104	1.394,00
105	1.389,00

106	1.382,00
107	1.377,00
108	1.371,00
109	1.366,00
110	1.360,00
111	1.355,00
112	1.348,00
113	1.345,00
114	1.338,00
115	1.335,00
116	1.329,00
117	1.325,00
118	1.319,00
119	1.315,00
120	1.310,00
121	1.306,00
122	1.301,00
123	1.297,00
124	1.293,00
125	1.290,00
126	1.285,00
127	1.281,00
128	1.278,00
129	1.274,00
130	1.270,00
131	1.268,00
132	1.264,00
133	1.260,00
134	1.256,00
135	1.255,00
136	1.251,00
137	1.249,00
138	1.245,00
139	1.244,00
140	1.240,00
141	1.239,00
142	1.235,00
143	1.234,00
144	1.232,00
145	1.230,00
146	1.227,00
147	1.225,00
148	1.224,00
149	1.223,00
≥150	1.220,00

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
Paal- en putfunderingen	+ 100 euro/m ² WO	+ 50 euro/m ² WO
Plaatfunderingen	+ 50 euro/m ² WO	+ 15 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 trappenhuisen. Dit zit in de prijs van de appartementen en kamerwoningen; voor liften krijgt u wel een forfait.
- gewone omgevingswerken bij niet-gemeenschappelijke buitenruimte zoals opritten, toegangspaden, gras, beplantingen, tuinafsluitingen, brievenbussen en buitenverlichting. Dit zit in de berekende maximumprijs op dossierniveau.
- afbraakwerken die onlosmakelijk verbonden zijn met de voorziene renovatiewerken zoals uitbreken van ramen of vloeren en 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' 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 39 gemeenten in het Vlabinvestwerkgebied zijn: Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem en 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.

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 binnen een over meer dan één bouwlaag aaneengesloten bouwvolume liggen, dat aan de criteria voldoet.
- 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 stimulan en is bedoeld om mogelijke extra kosten te dekken.

Bij aangepaste woningen passen we dus zowel deze prijscoëfficiënt als de oppervlaktecoëfficiënt tot 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%.

De woningoppervlakte (WO) in de formule houdt ook rekening met de gemeenschappelijke oppervlakte met woonfunctie. Deze is begrensd tot het verschil tussen de effectieve oppervlakte en de WO-max van de woningen.

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.

De VMSW 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 dit investeert in duurzame mobiliteit in 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 810 euro/m².
- geen rechtstreekse toegang tot de woning: reken de meer-oppervlakte boven 18m² aan 810 euro/m².

3.1.2 Carports

☑ Forfait: 8.000 euro/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 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 minimaal 1m50 onder straatniveau.

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.

Toepassing

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.

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

De terrassen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

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: Voor terrassen die groter zijn dan 10m² houden we rekening met een maximum terrasoppervlakte van 3m² 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: 1.100 euro/woongelegenhed

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

3.6 Bergingen

☒ Forfait: 810 euro/m² netto oppervlakte

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

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

3.8 Hernieuwbare energie

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

- forfait voor een PV-installatie: 1.600 euro per kilowattpiek met een maximum van 6.400 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of 4.250 euro 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:

- 3.200 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
- 2.700 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

Bodem/water en water/water:

- 4.800 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
- 3.200 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

De warmtepomp is het hoofdsysteem voor verwarming.

Zijn de verrichtingen onderworpen aan EPB-regelgeving voor hernieuwbare energie? Dan kennen we per maatregel een forfait toe als het project hierdoor minstens voldoet aan het in EPB opgelegde minimumaandeel uit hernieuwbare energie.

3.9 BEN-niveau

☒ Forfait: 5.000 euro/eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning

☒ Forfait: 3.200 euro/appartement of gestapelde kamerwoning

Dit is een forfaitaire toeslag voor woningen die conform de EPB-regelgeving beantwoorden aan het BEN-niveau. Deze toeslag mag u combineren met die voor hernieuwbare energie.

Wanneer u een Ingrijpende Energetische Renovatie uitvoert en hiermee een E-peil van maximum 60 behaalt, mag u dit forfait eveneens in rekening brengen.

3.10 Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties

☒ Forfait: 1.500 euro/woning

U gebruikt dit forfait voor collectieve verwarmingsinstallaties met een bijzonder aspect. U voegt een beschrijvende nota van de installatie toe waaruit het bijzondere aspect blijkt. Een technisch team binnen de VMSW beoordeelt dit. Een collectieve lucht-water warmtepomp of een collectieve installatie met gascondensatieketels 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 aantoonbare meerkosten bovenop speciale funderingen zoals Berlinerwanden of palenwanden.

3.13 Afbraakwerken

Raming/bestelbedrag *.

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

- volledige gebouwen of bijgebouwen
- gedeeltelijke afbraak of ontmantelingswerken van gebouwen uit eigen patrimonium waar vervangingsbouw geen optie is door erfgoedwaarde, vermindering van het aantal te realiseren woningen bij vervangingsbouw, ...

3.14 Asbestverwijdering

Raming/bestelbedrag *.

Enkel bij renovatie of vervangingsbouw.

3.15 Grondverzet en sanering

Raming/bestelbedrag *.

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

* 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 WO-meting van het project:

- voor de eerste 500 m² WO voegen we 250 euro/m² toe
- voor een bouwplaats groter dan 500 m² WO voegen we een forfaitair supplement van 125.000 euro per bouwplaats toe.

Dit supplement berekenen en verrekenen we altijd op het totale dossier. Bij gemengde dossiers verdelen we het berekende supplement volgens WO-oppervlaktedeel of pro rata over het totale aantal woningen.

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

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE