

# SIMULATIETABEL

BEPALING MAXIMAAL SUBSIDIABEL BEDRAG  
BOUWVERRICHTING EN INVESTERINGSVERRICHTING

VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN

2017



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



# INHOUDSTAFEL

## INLEIDING

## SOORT VERRICHTING

1. Nieuwbouw en vervangingsbouw.....	8
2. Renovatie.....	8

## OPPERVLAKTENORMEN

1. Woningoppervlakte (WO).....	12
1.1 Basis maximumwoningoppervlakte.....	12
1.2 Totale maximumwoningoppervlakte (WO-max).....	12
2. Oppervlaktecoëfficiënten.....	13

## PRIJSNORMEN

1. Maximumprijs woningtypes.....	16
1.1 Basis m <sup>2</sup> -prijs.....	16
1.2 Prijscorrecties m <sup>2</sup> -prijs.....	18
1.3 Prijsplafond woningoppervlakte.....	18
2. Prijscoëfficiënt.....	19
2.1 Prijscoëfficiënt centrumsteden (7%).....	19
2.2 Prijscoëfficiënt werkgebied Vlabinvest (2%).....	19
2.3 Prijscoëfficiënt invulbouw (3%/5%/7%).....	19
2.4 Prijscoëfficiënt aangepast bouwen (1%).....	20
2.5 Prijscoëfficiënt kleiner bouwen.....	20
2.6 Prijscoëfficiënt CBO en D&B.....	20
3. Forfaitaire posten.....	21
3.1 Autobergplaatsen.....	21
3.2 Gemeenschappelijke delen met woonfunctie.....	22
3.3 Liften.....	22
3.4 Terrassen.....	22
3.5 Bergingen.....	23
3.6 Regenwaterputten.....	23
3.7 Hernieuwbare energie.....	23
3.8 BEN-niveau.....	23
3.9 Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties.....	23
3.10 Ergonomische uitrustingen personen met een handicap.....	24
3.11 Stut- en ondervangingswerken.....	24
3.12 Afbraakwerken.....	24
3.13 Asbestverwijdering.....	24
4. Indexcoëfficiënt.....	25
5. Supplement kleine woninggroepen.....	25



# INLEIDING

---

De VMSW verstrekt gesubsidieerde financiering voor 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 waarbij we ook de te realiseren woningoppervlakte en andere relevante elementen mee in rekening brengen.

Er zijn twee simulatietabellen om dit bedrag te berekenen. De simulatietabel nieuwbouw voor bouwverrichtingen bestond al en pasten we aan de nieuwe regelgeving aan. De simulatietabel renovatie voor investeringsverrichtingen is nieuw.

De maximaal subsidiabele oppervlaktes zijn voor beiden gelijk.



## Nieuwbouw

Nieuwbouw van 21 huurappartementen voor senioren aan de Stationsstraat in Diepenbeek van de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij. Ontwerp: Jean-Louis Vandebriel



**SOORT**  
**VERRICHTING**

# 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.

## 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 renovatieposten.

Voert u maar een deel van een post uit? Dan telt ook het volledige deelpercentage om het financieringsplafond te bepalen. Het maximumpercentage bedraagt 100% voor gebouwen die u volledig casco zet en die na renovatie overeenstemmen met nieuwbouwkwaliteit, zoals de ontwerprichtlijnen en de bijhorende energieprestaties voorschrijven.

### Aandachtspunten

- 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.
- Als de woningen conform zijn aan BEN-niveau voor renovatie, gebruikt u hetzelfde forfait als 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%.
- Het supplement kleine woninggroepen kennen we evenredig toe aan het in rekening gebrachte percentage renovatie.



De mogelijke posten met bijhorende percentages zijn:

% DEELRENOVATIE(-S)		%
01. totaalrenovatie conform EPB-nieuwbouw		100%

BUITENSCHIL & ISOLATIE			
02. gevel(-bekleding) & isolatie (volledig nieuw)		16%	40%
21. spouwmuurisolatie: na-isolatie gevels	5%		
03. dakwerken & isolatie (volledig nieuw)		14%	
31-34. thermische isolatie daken	4%		
32-35. dakbedekking en -dichting	5%		
37-38. dakranden & kroonlijsten en dakwaterafvoer	5%		
04. gevelsluiting		10%	
41. buitenschrijnwerk			
42. garagepoorten inbegrepen bij buitenschrijnwerk indien garage als forfait bij woning, anders volgens raming			

BINNENAFWERKING			
05. binnenafwerking (volledig nieuw)		30%	30%
50-51. binnenpleister- & binnenplaatafwerkingen	8%		
52-53. dekvloeren en binnenvloerafwerking	8%		
54-55. binnendeuren & -ramen en binnentrappen en leuning	8%		
56. vast meubilair: keuken- of badkamermeubilair	4%		
57. tablet & wandbekleding	2%		
53. binnenvloerafwerking volledig	5%		
Pakket vernieuwing keukens: inclusief technieken en afwerking	8%		
Pakket vernieuwing badkamers: inclusief technieken en afwerking	8%		

TECHNIEKEN			
17. ondergrondse leidingen: riolering onderbouw (volledig nieuw)		4%	30%
06. technieken fluida (volledig nieuw)		16%	
60. sanitair leidingnet	3%		
61. sanitaire toestellen & toebehoren	3%		
62. sanitaire kranen & kleppen	2%		
65. verwarming individuele installaties	8%		
65. CV-ketelvervanging	3%		
68. ventilatie (systeem C/D)		4%	
07. technieken elektro (volledig nieuw)		6%	
70. technieken elektro / upgrading	3%		
76. elektromechanica liften	raming/offerte		



# OPPERVLAKTE- NORMEN

# OPPERVLAKTENORMEN

We definiëren maximale oppervlaktes per woningtype via de onderstaande parameters. Zo kunnen we de maximumfinanciering voor de bouw van sociale woningen vastleggen.

De verschillende woningtypes zijn:

- appartement: gestapelde woning met al dan niet gemeenschappelijke delen
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden woning

## 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).

De WO-meting bevat dus 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 netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Wooncode.

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 (# slaapkamers/# personen). De basismaxima zijn exclusief de oppervlakte van de berging en het surplus voor verticale circulatie.

### 1.2 Totale maximumwoningoppervlakte

Om de totale maximumwoningoppervlakte (WO-max) van een woning te berekenen, verhoogt u de opgegeven basismaxima met:

- m<sup>2</sup> surplus voor verticale circulatie in de woning
  - woning zonder interne trap: 0m<sup>2</sup>
  - woning met 2 bouwlagen: 6m<sup>2</sup>
  - woning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10m<sup>2</sup>
- m<sup>2</sup> berging: de effectief beschikbare nettobergingsoppervlakte binnen de woning is begrensd tot:
  - maximaal 3 + 1m<sup>2</sup>/persoon voor appartementen
  - maximaal 5 + 1m<sup>2</sup>/persoon voor eengezinswoningen

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

## 2 OPPERVLAKTECOËFFICIËNTEN

In een aantal specifieke gevallen wijken we af van de standaardoppervlaktenormen. Hiervoor gebruiken we een oppervlaktecoëfficiënt van 10% op de totale maximumwoningoppervlakte.

De oppervlaktecoëfficiënt van 10% passen we toe bij:

Specifieke situatie	Voorwaarden
Aangepaste woningen: nieuwbouw of renovatie	U voldoet aan de richtlijnen voor aangepast bouwen
Invulbouw en benutten van restuimtes: 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 sociaal verantwoorde kostprijs



# PRIJSNORMEN

# PRIJSNORMEN

## 1 MAXIMUMPRIJS WONINGTYPES

### 1.1 Basis m<sup>2</sup>-prijs

Met de gemeten woningoppervlakte begrensd tot de maximumwoningoppervlakte en de basisreferentieprij per m<sup>2</sup> berekenen we de maximumprijs voor elk woningtype. De basisreferentieprij per m<sup>2</sup> daalt naarmate de woningoppervlakte groter wordt.

M <sup>2</sup> -PRIJS PER WONING	
Prijsplafond-oppervlakte in m <sup>2</sup>	Huizen en appartementen maximumprijs €/m <sup>2</sup>
30	1.600
31	1.590
32	1.579
33	1.568
34	1.557
35	1.548
36	1.537
37	1.527
38	1.516
39	1.507
40	1.496
41	1.487
42	1.476
43	1.467
44	1.457
45	1.448
46	1.437
47	1.428
48	1.419
49	1.410
50	1.400
51	1.391
52	1.382
53	1.373

54	1.364
55	1.356
56	1.346
57	1.338
58	1.329
59	1.321
60	1.312
61	1.304
62	1.295
63	1.288
64	1.279
65	1.272
66	1.263
67	1.256
68	1.247
69	1.240
70	1.232
71	1.225
72	1.217
73	1.210
74	1.202
75	1.196
76	1.188
77	1.181
78	1.174
79	1.167
80	1.160
81	1.154



82	1.147
83	1.140
84	1.133
85	1.128
86	1.121
87	1.115
88	1.108
89	1.103
90	1.096
91	1.091
92	1.084
93	1.079
94	1.073
95	1.068
96	1.061
97	1.056
98	1.051
99	1.046
100	1.040
101	1.035
102	1.030
103	1.025
104	1.020
105	1.016
106	1.010
107	1.006
108	1.001
109	997
110	992
111	988
112	983
113	980
114	975
115	972
116	967
117	964
118	959
119	956

120	952
121	949
122	945
123	942
124	938
125	936
126	932
127	929
128	926
129	923
130	920
131	918
132	915
133	912
134	909
135	908
136	905
137	903
138	900
139	899
140	896
141	895
142	892
143	891
144	889
145	888
146	885
147	884
148	883
149	882
Vanaf 150	880

## 1.2 Prijscorrectie m<sup>2</sup>-prijs

Bij huurwoningen is een prijscorrectie op de eenheidsprijs per m<sup>2</sup> 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	+ 80 euro/m <sup>2</sup> WO	+ 40 euro/m <sup>2</sup> WO
Plaatfunderingen	+ 40 euro/m <sup>2</sup> WO	+ 10 euro/m <sup>2</sup> WO

Een bouwlaag is elke laag in een gebouw met een vrije hoogte zoals gevraagd in de ontwerprichtlijnen 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; voor liften krijgt u wel een forfait.
- gewone omgevingswerken zoals opritten, toegangspaden, gras, beplantingen, tuinafsluitingen, brievenbussen, buitenverlichting, ... Dit zit in de berekende maximumprijs op dossierniveau.
- de inrichting van semipublieke ruimten die de gemeente niet overneemt
- 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' zoals bijvoorbeeld afbraakwerken, wordt er geen extra prijscoëfficiënt toegepast.

### 2.1 Prijscoëfficiënt centrumsteden (7%)

Voor projecten in centrumsteden geldt een verhogingspercentage van 7%.

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 (2%)

Voor projecten binnen het werkgebied Vlabinvest geldt een verhogingspercentage van 2%.

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, Zemst.

### 2.3 Prijscoëfficiënt invulbouw (3%/5%/7%)

Voor gebouwen die aan een of meerdere van onderstaande invulbouwcriteria beantwoorden, gelden de volgende verhogingspercentages:

- 7% voor gebouwen die aan de drie criteria voldoen
- 5% voor gebouwen die aan twee criteria voldoen
- 3% voor gebouwen die enkel voldoen aan criterium 1
- 0% voor gebouwen die enkel voldoen aan criterium 3

#### Criteria

1. Gebouwen aangebouwd tegen één bestaande volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping. Voorwaarde: als deze wachtgevel jonger is dan vijf jaar, mag hij geen eigendom zijn van de initiatiefnemer of niet door hem gebouwd zijn.
2. Gebouwen aangebouwd tegen minstens een tweede volwaardige wachtgevel over meer dan één verdieping. Voorwaarde: als deze wachtgevel jonger is dan vijf jaar, mag hij geen eigendom zijn van de initiatiefnemer of niet door hem gebouwd zijn.
3. Gebouwen waarvan minstens één volledige gevel grenst aan het openbaar domein en de bouwlijn dus samenvalt met de rooilijn.

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 en op de bijhorende forfaitaire posten.

## Uitzonderingen

Het verhogingspercentage is beperkt tot maximaal 3% 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 of aankoop met renovatie.

## 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 maximumwoningoppervlakte. 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.

Deze prijscoëfficiënt geldt niet bij CBO- en Design & Build-projecten.

## 2.6 Prijscoëfficiënt CBO en Design & Build

Bij CBO- of Design & Build-projecten verhogen we het berekende financieringsplafond met maximaal 5% om de studiekosten van de selectie- en gunningsfase te betalen.

## 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 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, laadpalen 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 5.000 euro per niet-gerealiseerde autobergplaats bijkomend lenen als u dit investeert in duurzame mobiliteit in dit project.

#### 3.1.1 Garages

 **Forfait: 13.000 euro/stuk**

Individuele of gegroepeerde garages inclusief ontsluiting:

- rechtstreekse toegang tot de woning: voeg de meer-oppervlakte boven 18m<sup>2</sup> toe aan de berging in de woning (en aan de WO-meting) of reken de meer-oppervlakte boven 18m<sup>2</sup> aan 650 euro/m<sup>2</sup>.
- geen rechtstreekse toegang tot de woning: reken de meer-oppervlakte boven 18m<sup>2</sup> aan 650 euro/m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Carports

 **Forfait: 6.300 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: 2.150 euro/stuk**

 **Belangrijk: opritten van garages rekenen we niet als parkeerplaats.**

### 3.1.4 Ondergrondse of half-ondergrondse parkeerplaatsen of garages

 **Forfait: 21.000 euro/stuk**

Voorwaarde: 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: 900 euro/m<sup>2</sup>**

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

Gemeenschappelijk te gebruiken lokalen met een woonfunctie zoals leefruimte, keuken of logeerkamer die minstens gelijktijdig het totaal aantal bewoners van het gebouw kunnen bedienen en die voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- De bijhorende individuele woningen voldoen minstens aan de minimale oppervlakte per lokaal voor dit woningtype.
- Het verschil tussen de effectieve oppervlakte van de individuele 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 650 euro/m<sup>2</sup>.

## 3.3 Liften

 **Forfait: 20.000 euro/stuk + 5.000 euro per stopplaats**

## 3.4 Terrassen

 **Forfait: 500 euro/m<sup>2</sup> netto oppervlakte**

Dit forfait geldt voor:

- terrassen op de verdiepingen
- uitkragende balkons

Voorwaarde: het terras of balkon heeft een minimale breedte van 1m20.

### 3.5 Bergingen

**④ Forfait: 650 euro/m<sup>2</sup> netto oppervlakte**

Deze bergingen bevinden zich buiten de woning en kunnen bijvoorbeeld fietsenbergingen, tuinbergingen, kelderbergingen, tellerbergingen of vuilnislokalen zijn.

De bergingen kunnen privaat of gemeenschappelijk zijn.

### 3.6 Regenwaterputten

**④ Forfait eengezinswoning: 2.000 euro/systeem**

**④ Forfait appartement: 2.000 euro/systeem + 700 euro voor elk bijkomend bediend appartement**

Een forfait voor een regenwaterput geldt als u het regenwater hergebruikt met een individueel bijvulsysteem waarop minimaal 2 aftappunten aangesloten zijn. Voor appartementen is de minimale putinhoud 2.000 liter per aangesloten appartement.

### 3.7 Hernieuwbare energie

**④ Een forfaitaire toeslag per maatregel die u gebruikt in een nieuwbouw of renovatie:**

- forfait voor een PV-installatie: 1.500 euro per kilowattpiek met een maximum van 6.000 euro per eengezinswoning of 4.000 euro per appartement
- forfait voor een zonneboiler: 4.000 euro per eengezinswoning of 3.000 euro per appartement
- forfait voor een warmtepomp: 2.000 euro per eengezinswoning of 1.500 euro per appartement

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.

### 3.8 BEN-niveau

**④ Forfait: 4.000 euro/eengezinswoning**

**④ Forfait: 2.500 euro/appartement**

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.

### 3.9 Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties

**④ Forfait: 1.000 euro/woning**

Voorbeelden: collectief gebruik van warmtepomp, warmtekrachtkoppeling, ...

### 3.10 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.

### 3.11 Stut- en ondervangingswerken

Raming/bestelbedrag\*.

Dit forfait geldt alleen voor aantoonbare meerkosten bovenop speciale funderingen zoals Berlinerwanden of palenwanden.

### 3.12 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, ...

### 3.13 Asbestverwijdering

Raming/bestelbedrag\*.

Enkel bij renovatie of vervangingsbouw.

---

\* 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 729 van november 2012. 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 500m<sup>2</sup> WO voegen we 200 euro/m<sup>2</sup> toe
- voor een bouwplaats groter dan 500 m<sup>2</sup> voegen we een forfaitair supplement van 100.000 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.

