

Ministerieel besluit tot wijziging van diverse ministeriële besluiten over wonen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.22, gewijzigd bij het decreet van 20 december 2024, en artikel 6.23, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.57, zesde lid, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, artikel 5.61, §1, derde lid, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, artikel 5.62, §2, eerste lid, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, artikel 5.62, §3, 4°, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026, artikel 6.50, tweede lid, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De kwaliteitskamer heeft advies gegeven op 21 april 2026;
- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 28 april 2026;
- De Raad van State heeft advies **xx** gegeven op **xx**, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

DE VLAAMSE MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD
BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen

Artikel 1. In artikel 8 van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede "eerste lid, 6°" vervangen door de zinsnede "4°" en de zinsnede ", voor gemeenschapsvoorzieningen en voor

aanpassingswerken aan de woonomgeving" vervangen door de woorden "en voor gemeenschapsvoorzieningen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede " $S = 50 * [(s*w + 0,6*k) / (w + k + p) + (s*o_w + 0,6*o_k) / (o_w + o_k + o_p)]$ " vervangen door de zinsnede " $S = 50 * [(s*w) / (w + p) + (s*o_w) / (o_w + o_p)]$ ";

3° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede "of 0,60" opgeheven;

4° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° w: het aantal sociale woningen met ontsluiting via de aan te leggen wooninfrastructuur;"

5° in paragraaf 2, eerste lid, worden punt 4° en punt 7° opgeheven;

6° in paragraaf 2, eerste lid, 5°, worden de woorden "of kavels" opgeheven;

7° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° O_w : de som van de oppervlakte van de percelen, van de sociale woningen met ontsluiting via de aan te leggen wooninfrastructuur;"

8° paragraaf 2, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt:

"De parameter s is gelijk aan 1,00 als de te realiseren of in stand te houden woningen binnen een bestaande woonkern liggen. In het andere geval is de parameter s gelijk aan 0,80."

9° in paragraaf 2 worden het derde en het vierde lid opgeheven;

10° in paragraaf 3 worden de woorden "en aanpassingswerken aan de woonomgeving", "of van de aanpassingswerken aan de woonomgeving" en "of aanpassingswerken aan de woonomgeving" opgeheven en worden de woorden "of kavels" telkens opgeheven;

11° in paragraaf 3 worden tussen de woorden "andere gemeenschappelijke" en de woorden "belangen ten" de woorden "of private" ingevoegd;

12° in paragraaf 4 wordt de zinsnede "tenlastenemings- of" telkens opgeheven;

13° in paragraaf 4, 2°, worden de woorden "of sociale kavel" opgeheven;

14° in paragraaf 4, 2°, worden tussen het woord "behoort" en de zinsnede ", met" de woorden "en de sociale huurwoningen die binnen een straal van één kilometer liggen van het perceel waarop de gemeenschapsvoorziening wordt opgericht" ingevoegd;

15° er worden een paragraaf 5 en een paragraaf 6 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§5. Bestaande sociale woningen buiten het sociaal woonproject met ontsluiting via wooninfrastructuur die wordt aangelegd, tellen alleen mee voor de berekening van het subsidiepercentage, vermeld in paragraaf 2, en niet voor de berekening van het maximale subsidiabele bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.62, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§6. De simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor de uitvoering van infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.62, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, te bepalen, is opgenomen in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd."

Art. 2. Artikel 8/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het ministerieel besluit van 26 maart 2015, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8/1. Ter uitvoering van artikel 5.57, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, komen andere projecten dan de projecten, vermeld in artikel 5.57, vijfde lid van het voormelde besluit in aanmerking voor een subsidie voor de aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, van het voormelde besluit als de volgende voorwaarden cumulatief zijn vervuld:

- 1° een nieuwe aanmelding van infrastructuur kan ten vroegste gebeuren wanneer de bestaande infrastructuur minstens dertig jaar geleden voorlopig werd opgeleverd;
- 2° de woningen op de projectfiche die worden gerenoveerd, krijgen een renovatie van de buitenschil waarbij minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omsluiten en die aan de buitenomgeving grenzen, wordt geïsoleerd;
- 3° een heraanleg van de bestaande publieke ruimte is technisch noodzakelijk omdat de renovatie van de woningen, in voorkomend geval in combinatie met een vervangingsbouw of nieuwbouw binnen het project, een zodanige technische impact heeft, onder meer door een combinatie van een sterk gewijzigde circulatie naar private toegangen en garages, gewijzigde niveaus, aanpassingen aan de rooilijn door uitbreiding, verplaatsing van garages, de verplaatsing van nutsleidingen en de noodzaak tot aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel of omdat het geheel na de geplande investering met de bestaande infrastructuur niet voldoet aan de huidige normen op gebied van de leefbaarheid, de veiligheid, de verkeersveiligheid, de toegankelijkheid, de sociale controle of de eisen op gebied van parkeren;
- 4° de infrastructuur wordt heraangelegd om het openbaar domein opnieuw in te richten, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende regels:
 - a) het betreft een integrale aanpak van het volledige, grotere samenhangende geheel;
 - b) de aanpassingen aan het gabarit en de inplanting van de rijwegen, de voetpaden, de pleinen en de groene ruimtes worden doorgevoerd om de leefbaarheid, de veiligheid, de verkeersveiligheid, de toegankelijkheid, de sociale controle, de eisen op het gebied van parkeren te verbeteren;
 - c) de regels van de Vlaamse gewestelijke hemelwaterverordening en er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd conform de Code

- van de Goede Praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
- d) het project wordt vergroend, met aandacht voor klimaatadaptatie en verkoeling, en integreert groenblauwe netwerken voor waterbuffering en infiltratie.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 2°, is niet van toepassing als de woning een beschermd monument, een beschermd stads- en dorpsgezicht is of voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, en de graad van renovatie is niet toegestaan. In dat geval wordt de woning minstens inwendig gerenoveerd.”.

Art. 3. In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “§ 4, tweede lid, en artikel 5.63, § 1, vierde” vervangen door de zinsnede “§1, derde”;

2° in het eerste lid worden de woorden “ten laste genomen of” opgeheven;

3° in het tweede en het derde lid worden de woorden “tenlastenemings of” en de zinsnede “, sociale kavels” opgeheven.

Art. 4. Artikel 10 van hetzelfde besluit, opgeheven door het ministerieel besluit van 25 augustus 2022, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“Art. 10. Artikel 8 en 9 zoals van kracht op 30 juni 2026, blijft van toepassing op alle opdrachten voor infrastructuurwerken die deel uitmaken van een project waarvoor uiterlijk op 30 juni 2026 een besliste omgevingsvergunning is afgeleverd waar tegen geen beroep in eerste aanleg is ingediend en uiterlijk op 30 juni 2026 minstens één opdracht voor infrastructuurwerken, met uitzondering van de werken voor het bouwrijp maken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de werken, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 59°, c), d) en f), van het voormelde besluit, is gepubliceerd.”.

Art. 5. Artikel 11 van hetzelfde besluit, opgeheven door het ministerieel besluit van 25 augustus 2022, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“Artikel 11. Artikel 8/1 is niet van toepassing op een project als een verrichting die deel uitmaakt van het project, is opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.33/13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vóór 1 juli 2026.”.

Art. 6. Aan hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van xx, wordt een bijlage toegevoegd, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 7. In artikel 8 van het ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 5 wordt tussen het tweede en derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het tweede lid berekent de verhuurder voor alle onderverhuringen van ingehuurde sociale huurwoningen waarvoor geen EPC bij bouw werd opgesteld, de energiecorrectie op basis van het meest recente EPC residentieel dat is opgesteld na 11 januari 2013.”;

2° er wordt een paragraaf 8 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§8. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) deelt de volgende gegevens mee aan het agentschap:

- 1° de gegevens, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 9°, 11°, 13° en 15°, vierde lid, 3° en 4°, paragraaf 3, eerste lid, 2° en 3°, vierde lid, 1°, paragraaf 4, tweede lid, 2°;
- 2° de aanduiding of het gaat om een EPC residentieel of EPC bij bouw en de datum waarop dat EPC residentieel of EPC bij bouw is opgemaakt en de geldigheidsdatum;
- 3° de energiescore die gebruikt wordt voor de berekening van de energiecorrectie, vermeld in paragraaf 6, eerste lid.”.

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2026.

Brussel, ... (datum).

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

Getekend door: Bonte Hans Jozef O
Getekend op: 2026-05-04 23:50:59 +02:00
Reden: I approve this document

Hans Bonte



Hans BONTE

Bijlage. De simulatietabel, vermeld in artikel 8, §5, om het maximale subsidiabele bedrag voor de uitvoering van infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.62, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, te bepalen

Infrastructuurwerken Maximum Subsidiabel Bedrag

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	VERRICHTINGEN.....	4
2.1	BOUWRIJP MAKEN	4
2.2	INFRASTRUCTUURWERKEN	4
2.3	GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	4
3	PROJECTKENMERKEN	5
3.1	AANTAL WONINGEN	5
3.2	OPPERVLAKTE OPENBAAR DOMEIN	5
3.2.1	Verharde oppervlakte OD	5
3.2.2	Groenoppervlakte OD	5
3.3	LOPENDE METER RIOLERING	6
3.4	M ³ GRONDVERZET	6
3.5	KOSTPRIJSRAMING	6
4	PRIJSNORMEN.....	7
4.1	Basis m ² verharding	7
4.2	Basis m ² groen	7
4.3	Basis lm riolering	7
4.4	Extra m ³ grondverzet	7
4.5	basisbedrag infra	8
5	TOESLAGEN	9
5.1	Gecombineerde aanbesteding	9
5.2	Heraanleg infrastructuur	9
5.3	Riolering: pompstations	9
5.4	Keermuren – trappen – hellingsbanen - bruggen	9
5.5	Nutsleidingen/woning	9
5.6	Andere	9
6	PLAFOND PER WONING	10
7	OPMERKINGEN	11
7.1	Projecten in fases	11
7.2	Overgangsperiode	11
7.3	Algemene kosten	11
7.4	Indexering	11

1 INLEIDING

De VMSW verstrekt subsidies voor de aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur bij sociale woonprojecten. Volgens de geldende regelgeving omvat de subsidie voor wooninfrastructuur de volgende deelverrichtingen:

1. gronden bouwrijp maken, in voorkomend geval door sloop van de aanwezige constructies;
2. infrastructuurwerken uit te voeren of aan te passen, namelijk de wegenuitrusting, de omgevingswerken, de aanleg van de waterleiding, de openbare verlichting en het openbare elektriciteitsnet en de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater die voor de woningen in kwestie noodzakelijk zijn;
3. gemeenschapsvoorzieningen op te richten.

Voor de deelverrichting infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen was in het verleden een forfaitair kostprijsplafond van toepassing. Ongeacht de aard van het project, de totale oppervlakte openbare ruimte, m² verharding en groen kreeg iedere woning eenzelfde forfait. Een mogelijkheid tot afwijking bestond enkel voor dossiers waarin VMSW opdrachtgever was voor de wegenis- riolerings- en omgevingswerken. Deze regeling was te gunstig voor projecten met een hogere densiteit en nadelig voor projecten met een lagere densiteit en complexere context.

Met huidige simulatietabel voor de infrastructuurwerken willen we het plafond diversifiëren op maat van het project. Verder werken we dan zowel voor bouw- als infrastructuur op een uniforme manier omdat voor bouw een simulatietabel al geruime tijd in gebruik is.

Uitgangspunten nieuwe simulatietabel:

- Het werken met een simulatietabel moet een rationeel ontwerp voor infrastructuur aanmoedigen: verdichting, verhouding groen-verharding, lm riolering,... kunnen worden bewaakt. Bijgevolg zullen minder rationele ontwerpen niet ten belope van de volledige kostprijs gesubsidieerd worden.
- De simulatietabel moet trachten zoveel mogelijk aan te sluiten (dus ook geen overschatting) bij een rationeel uitgevoerd SSI-project.
- Het aantal woningen in het project speelt geen bepalende rol meer, maar de nadruk komt op meerdere parameters.
- De subsidie gemeenschapsvoorziening is niet meer inbegrepen in het kostprijsplafond. Voor deze verrichting komt een apart prijsplafond.

2 VERRICHTINGEN

Welke deelverrichtingen zitten vervat in de simulatietabel infrastructuur?

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Deze werken zitten volgens de regelgeving niet in het kostprijsplafond en zijn dus ook niet op te nemen in de simulatietabel. Indien deze werken deel uitmaken van de aanbesteding voor de wegenis - riolerings- en omgevingswerken mogen ze in mindering worden gebracht voor het plafond.

Voorbeelden zijn: bodemsanering, bomdetectie, archeologie, afbraakwerken, verharding en riolering, rooien van bomen en hagen, ...

2.2 INFRASTRUCTUURWERKEN

Wat valt hieronder?

1. Alle werken aan de wegenuitrusting, namelijk het aanleggen of aanpassen en het geschikt maken van de toegangs- en circulatieruimten voor alle verkeersdeelnemers; de parkeerplaatsen, fietsenstallingen, de vaste constructies binnen de toegangs- en circulatieruimten.
2. Werken aan de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater, namelijk het aanleggen of aanpassen en het geschikt maken van de waterafvoerleiding tot het dichtstbijzijnde lozingspunt, de wachtbuizen voor de aansluiting van de woningen, de gemalen, zuiveringsstations en andere voorzieningen die op advies van de VMSW noodzakelijk worden geacht voor de normale waterafvoer of ter voorkoming van de verontreiniging door afvalwater.
3. Werken aan de subsidiabele nutsleidingen en de daarbij horende netuitbreiding aanleggen of aanpassen, huisaansluitingen niet inbegrepen.
4. Omgevingswerken, zoals groenvoorzieningen, verhardingen voor niet-gemotoriseerd verkeer en recreatief gebruik, al dan niet vast straatmeubilair en speeltuigen; vaste constructies voor plant-, water- en speelvakken en andere bijkomende werken, zoals plaatselijke draineringen, beperkte parkeeroppervlakten.

2.3 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Met de wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voor deze subsidie een apart prijsplafond bepaald. Deze deelverrichting zit dus niet mee in de simulatietabel infrastructuur.

3 PROJECTKENMERKEN

We definiëren in de nieuwe simulatietabel een aantal projectkenmerken. Zij bepalen mee de maximale financiering van het project.

3.1 AANTAL WONINGEN

Het aantal woningen in de simulatietabel omvat het aantal sociale woningen waarvoor SSI-subsidie wordt gegeven (dit zijn de gesubsidieerde woningen) en die ontsluiting krijgen via de wooninfrastructuur die wordt aangelegd of aangepast. Dit kan dus gaan om huurwoningen, koopwoningen in een gemengd sociaal project, geconventioneerde huurwoningen of basiskoten.

Sociale woningen die grenzen aan de infrastructuur, die geen nieuwbouw of vervangingsbouw betreffen en die niet voldoende worden gerenoveerd volgens het kader zoals door de minister bepaald is, tellen niet mee voor bepaling van het plafond.

3.2 OPPERVLAKTE OPENBAAR DOMEIN (M²)

De oppervlakte openbaar domein omvat de verharde oppervlaktes en groenzones die nadien zullen worden opgenomen in het gemeentelijk openbaar domein.

3.2.1 Verharde oppervlakte OD

Hieronder verstaan we de oppervlakte in m² van alle types verharding in het project, ook de waterdoorlatende verharding (vb. grindgazon, dolomietverharding, houtsnippers,...).

De grens ligt op maximaal 80m² verharding/sociale woning.

Indien de verrichting of delen ervan niet voor 100 % worden gesubsidieerd breng je de oppervlakte verharding in rekening in verhouding tot het subsidiepercentage waarmee dit gedeelte wordt gesubsidieerd.

3.2.2 Groenoppervlakte OD

De oppervlakte van de groenzones, inbegrepen de oppervlaktes die dienen als onverharde infiltratievoorziening (vb. oppervlakte van de wadi's, grachten,...) en de oppervlaktes voor speelruimtes.

Er is geen bovengrens.

Indien de verrichting of delen ervan niet voor 100 % worden gesubsidieerd breng je de oppervlakte groen in rekening in verhouding tot het subsidiepercentage waarmee dit gedeelte wordt gesubsidieerd.

3.3 LOPENDE METER RIOLERING (lm)

De totale lengte van alle types rioleringsbuizen in het project, zowel de DWA, de RWA als de huisaansluitingen vanaf de huisaansluitputjes en de aansluitingen van de straatkolken op de riolering. De huisaansluiting op privaat domein wordt niet meegerekend.

Er is geen bovengrens voor het aantal lm.

Indien de verrichting of delen ervan niet voor 100 % worden gesubsidieerd breng je de rioleringslengte in rekening in verhouding tot het subsidiepercentage.

3.4 volume GRONDVERZET (m³)

Het totale volume aan grondverzet dat de werf verlaat. Het grondwerk voor rioleringswerken, grachten en de nutsleidingen wordt hierin niet meegeteld want zitten reeds vervat in de andere prijsnormen. Vanaf 50 m³ beschouwen we het grondverzet als meer dan gemiddeld en mag er een surplus worden geteld in de simulatietabel.

Indien de verrichting of delen ervan niet voor 100 % worden gesubsidieerd breng je het volume grondverzet in rekening in verhouding tot het subsidiepercentage waarmee dit gedeelte wordt gesubsidieerd.

3.5 KOSTPRIJSRAMING

De kostprijsraming bedraagt het bedrag van het gesubsidieerde deel van de infrastructuurwerken, inclusief btw. Werken die behoren tot het bouwrijp maken worden niet meegeteld in de kostprijs. Op het moment van de gunning valt de kostprijsraming samen met het bedrag van het gesubsidieerde deel van de infrastructuurwerken, inclusief btw in de aanbesteding en exclusief de werken die deel uitmaken van het bouwrijp maken.

4 PRIJSNORMEN

Alle prijsnormen hieronder vermeld zijn bedragen inclusief btw.

4.1 Basis oppervlakte (m²) verharding

Deze prijsnorm is degressief samengesteld. Voor de eerste 60m² per woning verharding is er een betoelaging van 240 euro/m². Voor de verharding begrepen tussen 60m² en 80m² is er een betoelaging van 175 euro/m².

De kostprijsnorm voor de verharde oppervlakte omvat de algemene zaken (werfinrichting, verzekering,...), het normaal grondverzet (zowel gewoon grondverzet als aan waterlopen), onderfundering en fundering, verharding, lijnvormige elementen (vb. boordstenen,...), allerhande werken (wachtkokers, kopmuren, straatmeubilair, speeltoestellen, sorteerstraten,...), signalisatie (vb. verkeersborden, parkeerpalen,...).

Tip: Indien je boven de 80m² verharding per sociale woning uitkomt valt het aan te raden om te zoeken naar meer vergroening of te verdichten. Ook bekijk je best steeds oordeelkundig de materiaalkeuze en de keuze van het straatmeubilair en de speeltoestellen. De inrichting moet op maat zijn van de wijk.

4.2 Basis oppervlakte (m²) groen

Deze prijsnorm is degressief samengesteld. Voor de eerste 35m² groen per woning is er een betoelaging van 60 euro/m². Voor de oppervlakte boven de 35 m² is er een betoelaging van 45 euro/m². Er is geen bovengrens voor de oppervlakte aan groen.

De kostprijsnorm voor de groenaanleg omvat alle werken die zijn vervat in hoofdstuk 11 'Groenaanleg, groenbeheer en natuurtechniek' van het SB 250 versie 5.0. Dit gaat van de groundbewerkingen tot de aanplantingen en het onderhoud gedurende de waarborgperiode.

4.3 Basis lopende meter (lm) riolering

Deze prijsnorm is degressief samengesteld. Voor de eerste 12 lm riolering per woning is er een betoelaging van 565 euro/lm. Voor rioleringslengte boven de 12 lm is er een betoelaging van 380 euro/lm. Er is geen bovengrens voor het aantal lm omdat het rioleringsconcept wordt ingegeven door de plaatselijke omstandigheden.

De kostprijsnorm voor de riolering omvat alle gewone rioleringswerken die zijn vervat in hoofdstuk 17 'Rioleringen en afvoer van water' van het SB 250 versie 5.0. Dit gaat van de aanleg van de riolering (buizen in pvc, beton, grès,...), de grondwerken voor de riolering, de verbindings- en inspectieputten, huisaansluitingen, straatkolken, buffervoorzieningen,... Voor het aantal lm wordt het aantal lopende meter DWA + RWA in rekening gebracht, inclusief de lm huisaansluitingen en aansluitingen van de straatkolken. Speciale technieken (bijvoorbeeld pompput, betonnen kokers, rioolrenovatie,...) zijn niet inbegrepen en moeten in rekening worden gebracht bij de toeslagen.

4.4 Extra volume (m³) grondverzet

Deze prijsnorm mag aangerekend worden voor het grondverzet dat de werf verlaat en dat 50m³ per woning overstijgt. Dit extra grondverzet wordt betoelaagd aan 45 euro/m³.

4.5 basisbedrag infra per woning

Het bedrag dat wordt bekomen door vermenigvuldiging van de projectparameters met de prijsnormen wordt benoemd als 'Basisbedrag infra per woning'. Dit bedrag is inclusief btw en exclusief algemene kosten.

5 TOESLAGEN

Bovenop het basisbedrag infra per woning mogen een aantal toeslagen worden gerekend.

5.1 Gecombineerde aanbesteding

Je mag een surplus van 5% inrekenen op het basisbedrag infra per gesubsidieerde woning voor projecten waar bouw en infrastructuur samen worden aanbesteed.

5.2 Heraanleg infrastructuur

Je mag een surplus van 10% inrekenen op het basisbedrag infra per gesubsidieerde woning voor projecten waarin de bestaande infrastructuur wordt heraangelegd. Deze projecten kennen doorgaan een grotere moeilijkheidsgraad.

5.3 Riolering: pompstations

De noodzaak voor een pompstation wordt ingegeven door de ligging van het project en kan ontwerpmatig doorgaans moeilijk worden vermeden. Voor een pompstation mag dus ook een extra worden gerekend. Je vult in de tabel de kostprijs van dit pompstation in op basis van de raming (bij schetsontwerp, voorontwerp en basisaanbesteding) of het bedrag in de laagst regelmatig offerte (bij gunning). Je rekent dus een extra voor de pomp, de elektrische installatie, de instrumentatie en automatisatie en het opleveringsdossier inclusief 21 % BTW.

Indien het pompstation ook betrekking heeft op een gedeelte dat niet voor 100% wordt gesubsidieerd, breng je de kostprijs in rekening in verhouding tot het subsidiepercentage waarmee dit gedeelte wordt gesubsidieerd.

5.4 Keermuren – trappen – hellingbanen - bruggen

Indien keermuren, trappen en- of hellingbanen noodzakelijk zijn omwille van niveauverschillen op het perceel mogen deze als extra toeslag in rekening worden gebracht. Ook brugconstructies die nodig zijn omwille van de doorwaadbaarheid van het project voor fietsers – en voetgangers mag je extra in rekening brengen. Je vult in de tabel dan de kostprijs van deze constructies in op basis van de raming (bij voorontwerp of basisaanbesteding) of het bedrag in de laagst regelmatig offerte (bij gunning) inclusief 21% BTW.

Indien deze constructies ook betrekking hebben op een gedeelte dat niet voor 100% wordt gesubsidieerd, breng je de kostprijs in rekening in verhouding tot in verhouding tot het subsidiepercentage waarmee dit gedeelte wordt gesubsidieerd.

5.5 Nutsleidingen/woning

Je vult in de tabel de subsidie per woning in van alle gesubsidieerde nutsleidingen/sociale woning in op basis van de offertes van de nutsmaatschappijen inclusief de van toepassing zijnde BTW.

5.6 Andere

Deze posten zijn te bespreken met en te beoordelen door de projectingenieur van Wonen in Vlaanderen.

Het kan bijvoorbeeld gaan om kosten voor zeldzame, duurdere werken zoals:

- een rioolrenovatie
- persleidingen
- betonnen kokers
- infiltratiekratten
- speciale lijnafwateringselementen
- specialere funderingstechnieken voor de weg of riolering
- verkeersplateaus

Je vult in de tabel daarom de kostprijs hiervan in op basis van de raming of het bedrag in de laagst regelmatig offerte inclusief BTW.

Indien deze constructies zich bevinden in een gedeelte dat niet voor 100 % wordt gesubsidieerd breng je de kostprijs in rekening in verhouding tot het subsidiepercentage waarmee dit gedeelte wordt gesubsidieerd.

6 PLAFOND PER WONING

Het bedrag dat wordt bekomen door de som van het basisbedrag infra per woning en de toeslagen is het maximum subsidiabel plafond per woning voor het project. Dit plafond is exclusief de werken die worden beschouwd als bouwrijp maken, inclusief btw en exclusief de algemene kosten.

Het maximum subsidiabel plafond per woning wordt beperkt tot 44.000 euro per woning.

7 OPMERKINGEN

7.1 Projecten in fases

De simulatietabel wordt in de regel opgesteld op projectniveau.

De vraag stelt zich dan hoe ze moet worden opgemaakt voor grotere projecten die gefaseerd zullen worden uitgevoerd of voor projecten waarin de infrastructuur wordt opgesplitst in een fase voor de riolering en de wegenis en een fase voor het groen.

Indien een complexer project in duidelijk afgescheiden fases wordt opgedeeld, dan maken we een simulatietabel per fase op. We tellen enkel de gesubsidieerde woningen in deze afgezonderde fase mee.

Als de werken worden gesplitst (vb. eerst wegenis en riolering – dan groenaanleg) maak je in de eerste fase de tabel op met enkel de relevante parameters van die fase. Voor de volgende fases neem je de parameters van de betrokken fase en van de voorgaande fases mee. Om te berekenen welk deel van het plafond er nog rest voor de volgende fase verminder je het nieuwe plafond met de raming per woning uit de vorige fase vermenigvuldigd met de stijging van de ABEX. Bij overname van de parameters uit de vorige fase zijn de bedragen van de toeslagen pompstation, muren/trappen/hellingsbanen/bruggen en andere (bufferbekken) mee te indexeren volgens de stijging van de ABEX.

7.2 Overgangsperiode

Deze simulatietabel zal gebruikt worden voor infrastructuurwerken vanaf 1 juli 2026. Als minstens één opdracht van diensten voor het project is gepubliceerd vóór 1 juli 2026 kan de woonmaatschappij voor de berekening van het subsidiabele bedrag kiezen tussen de berekening zoals die momenteel van toepassing is of voor de berekening via de simulatietabel.

7.3 Algemene kosten

De algemene kosten zoals vervat in de regelgeving worden extra bijgeteld bij het plafond per woning. Zij zitten dus niet mee vervat in de kostprijsnormen in de tabel.

7.4 Indexering

De bedragen in de tabel worden gekoppeld aan een indexering door middel van de ABEX. Alle prijzen in dit document en bijlagen zijn vastgelegd op het prijsniveau ABEX-REF 1056 van november 2025. De indexering 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.

De simulatietabel zal worden opgemaakt in de fase schetsontwerp, voorontwerp, uitvoeringsdossier (basisaanbesteding) en gunningsdossier. Bij het gunningsdossier geldt de aanbestedingsdatum als referentie voor de index.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit tot wijziging van diverse ministeriële besluiten over wonen.

Brussel, .

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

Getekend door: Bonte Hans Jozef O
Getekend op: 2026-05-04 23:50:58 +02:00
Reden: I approve this document

Hans Bonte



Hans BONTE