

WONEN IN  
VLAANDEREN

////////////////////////////////////

**PROJECTOPROEP  
NOODWONINGEN EN  
WONINGEN VOOR DAK-  
EN THUISLOZEN  
2026**

////////////////////////////////////

## DOELSTELLING PROJECTOPROEP

Deze oproep heeft twee doelstellingen. Enerzijds heeft de oproep als doel om een **(bijkomend) aanbod aan noodwoningen** in het Vlaamse gewest te realiseren door lokale besturen financiële middelen te geven. Ook het renoveren en (her)inrichten van bestaande noodwoningen komt in aanmerking.

Een noodwoning is een woning vermeld in art. 1.2, eerste lid, 87°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De noodwoningen die in het kader van deze oproep worden verwezenlijkt, worden onder meer ingezet in functie van het lokale woningkwaliteitsbeleid en het beleid ter preventie van uithuiszettingen.

Anderzijds heeft deze oproep ook als doel om in het Vlaamse gewest woningen te realiseren specifiek voor het **huisvesten van dak- en thuislozen of personen die dak- en thuisloos dreigen te worden**.

Het Vlaamse gewest wil ten slotte de bouw van modulaire woningen door lokale besturen stimuleren, die ingezet kunnen worden als noodwoning of als woning voor dak- en thuislozen.

Deze projectoproep beoogt enkel het voorzien van tijdelijke huisvesting binnen de hierboven geschetste contouren, individueel of in gezinsverband. Collectieve opvangsituaties, zoals nacht- en winteropvang van daklozen en collectieve opvanginitiatieven voor vluchtelingen, worden niet opgevat als woningen die in aanmerking komen voor deze oproep.

Onder het begrip 'project' verstaan we in het kader van deze oproep: de verwezenlijking van een of meer woning(en) op eenzelfde locatie, binnen een afgebakend tijdsbestek en op een (of een combinatie) van de volgende manieren:

- a) door de aankoop van onroerende goederen die als noodwoningen of als woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop deze woningen (zullen) staan; de aankoop van nieuwe mobiele woonunits die ertoe bestemd worden om langere tijd ter plaatse te blijven komt ook in aanmerking.
- b) door de aankoop van modulair gebouwde woningen zoals voorzien in het raamcontract dat door Wonen in Vlaanderen is afgesloten, met inbegrip van het ter beschikking stellen van de gronden waarop deze woningen (zullen) worden geplaatst;
- c) door de renovatie van onroerende goederen die (verder) als noodwoningen of als woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet;
- d) door de bouw van onroerende goederen die als noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet, met inbegrip van de aankoop van de gronden waarop deze woningen (zullen) worden gebouwd;
- e) door de verwerving van een langdurig zakelijk recht, ander dan eigendomsrecht, op onroerende goederen die als noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen zullen worden ingezet, met inbegrip van de verwerving van een langdurig zakelijk recht op de gronden waarop deze woningen (zullen) staan;
- f) door de inrichting van noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen.

# 1 INDIENEN PROJECTVOORSTEL

## 1.1 WIE?

Lokale besturen <sup>1</sup> kunnen als enige aanvrager een projectvoorstel indienen. Een lokaal bestuur kan er voor de realisatie van een project ook voor kiezen om een samenwerkingsverband af te sluiten, bijvoorbeeld met een provinciaal bestuur of met een welzijnsvereniging.

Daarnaast kan een lokaal bestuur voor de realisatie van een project ook samenwerken met een of meerdere andere lokale besturen of met een woonmaatschappij (bijvoorbeeld voor de bouw van het project). In deze gevallen dient het lokale bestuur op wiens grondgebied het project wordt gerealiseerd het projectvoorstel in, samen met een verduidelijking van de samenwerking.

## 1.2 HOE?

Voor elk project wordt een apart projectvoorstel ingediend. Een ingediend projectvoorstel dient steeds vergezeld te zijn van volgende stavingsstukken:

- a) **bij aankoop**: een onderhandse verkoopovereenkomst of een akte van openbare verkoop. Als het lokaal bestuur niet werkt met onderhandse verkoopovereenkomsten kan een bindend en concreet engagement van de betrokken partijen (= lokaal bestuur + verkoper) ook aanvaard worden;
- b) **bij renovatie**: een getekende en gedateerde offerte van een aannemer die beschikt over een btw-nummer voor het uitvoeren van grotere renovatiewerken (binnen de wetgeving overheidsopdrachten). Als dat er nog niet is: een beschrijving van de renovatieplannen samen met een overzicht van de geraamde kosten ;
- c) **bouw**: een bewijs van zakelijk recht op - of aankoop van - de grond (onderhandse verkoopovereenkomst, akte van openbare verkoop, zie punt a)), samen met de bouwplannen en een overzicht van de geraamde kosten (zie ook punt 3). Als er nog geen bouwplannen voorhanden zijn: een beschrijving van de bouwintenties en een overzicht van de geraamde kosten;
- d) **verwerving van een langdurig zakelijk recht, ander dan eigendomsrecht** (bijvoorbeeld erfpacht): een (onderhandse) overeenkomst tot vestiging zakelijk recht (zie ook punt a));
- e) **inrichting**: een overzicht van de geplande initiatieven met bijhorende raming van de kosten.
- f) **begeleiding**: indien een projectaanvrager voor de begeleiding een samenwerkingsovereenkomst afsluit met een welzijnsactor, dan dient die bij het voorstel te worden gevoegd.

Een projectvoorstel indienen gebeurt aan de hand van het digitale aanvraagformulier dat in de loop van juni 2026 online beschikbaar zal zijn. De projectaanvrager moet alle rubrieken van dit formulier invullen. De gevraagde stavingsstukken worden bij het indienen van het aanvraagformulier opgeladen, samen met de formele beslissing van het lokaal bestuur om een projectvoorstel voor noodwoningen of woningen voor dak- en thuislozen in te dienen. In deze formele beslissing geeft het lokaal bestuur ook aan de nodige eigen middelen voor de geplande realisatie te voorzien. Als het project een samenwerking tussen meerdere lokale besturen betreft, moet de formele beslissing van elk deelnemend lokaal bestuur opgeladen worden.

---

<sup>1</sup> Gemeenten en OCMW's

De uiterlijke datum om het digitale aanvraagformulier te finaliseren en in te dienen samen met de vereiste stavingsstukken, is 30 september 2026. Laattijdig ingediende aanvragen of aanvragen waarvoor het digitale aanvraagformulier niet is gebruikt, komen niet in aanmerking.

Na de uiterlijke datum van indiening zijn er geen wijzigingen of toevoegingen meer mogelijk aan de ingediende projectvoorstellen, behalve op uitdrukkelijke vraag van Wonen in Vlaanderen.

## 2 SUBSIDIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder een subsidie voor een project kan worden verleend zijn:

1. De projectaanvrager heeft of verwerft een eigendomsrecht of een ander langdurig zakelijk recht op de onroerende goederen die deel uitmaken van het project. De projectaanvrager heeft of verwerft in ieder geval het vruchtgebruik;
2. Het project wordt gerealiseerd binnen volgende termijn, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de minister het besluit neemt tot subsidiëring van het project:
  - a) 6 maanden bij aankoop;
  - b) 24 maanden bij renovatie;
  - c) 24 maanden bij bouw;
  - d) 12 maanden bij verwerving van een langdurig zakelijk recht;
  - e) 6 maanden bij inrichting.

Indien het project wordt gerealiseerd door een combinatie van twee of meer van de bovenstaande manieren dan mogen de bovenstaande realisatietermijnen gecumuleerd worden.

De projectaanvrager voorziet in woonbegeleiding van de bewoners. Bij de inschrijving voegt de projectaanvrager een beschrijving toe van de manier waarop de begeleiding de doorstroming naar een duurzame woonoplossing zal stimuleren. Dit is enkel vereist voor de noodwoningprojecten, niet voor de projecten voor dak- en thuislozen.

De projectaanvrager kan voor de begeleiding ook een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met een welzijnsactor. In dat geval kan de welzijnsactor ook de woning inhuren en doorverhuren aan een dak- en thuisloze.

3. Elke gerealiseerde woning in het project:
  - o heeft een recent conformiteitsattest op het ogenblik dat het saldo van de subsidie wordt gevraagd. Een recent conformiteitsattest is een conformiteitsattest dat aangevraagd en uitgereikt wordt na uitvoering van het project;
  - o moet minimaal voor een termijn van 9 jaar als noodwoning of woning voor dak- of thuisloze dienen als het over een mobiele woonunit gaat. Voor andere woningen is die minimumtermijn 18 jaar;

- wordt ter beschikking gesteld tegen een vergoeding die niet hoger ligt dan de markthuurprijs;
  - wordt aangewend conform de doelstelling van deze oproep. De specifieke doelgroep van het project dient ook vermeld te worden.
4. De projectaanvrager meldt in het digitale aanvraagformulier bijkomende subsidie-engagementen van andere overheden of partners.
  5. De projectaanvrager engageert zich mee te werken aan een evaluatie van deze projectoproep.
  6. De (geraamde) kosten die in aanmerking komen voor subsidiëring (zie punt 3), bedragen minimaal 3.000 euro per noodwoning of woning voor een dak- en thuisloze of een dak- en thuisloos gezin. Als er meerdere woningen gerealiseerd worden in het project wordt de gemiddelde geraamde kost per woning in aanmerking genomen.

### 3 SUBSIDIEERBARE KOSTEN

Alleen de volgende kosten, inclusief BTW, gemaakt in het kader van het project na datum van toekenning subsidie komen in aanmerking voor subsidiëring:

1. Aankoopkost, meer bepaald:
  - 1) aankoopkost van grond en/of woning/gebouw;
  - 2) aankoopkost van de modulaire woningen;
  - 3) aankoopkost van (al dan niet verplaatsbare) constructies;
  - 4) registratie- en notariskosten;
  - 5) kosten voor opmeting;
  - 6) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem en voor grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;

Om in aanmerking te komen voor subsidiëring van bovenstaande aankoopkosten, kan de woning/het gebouw verworven worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de subsidie.
2. Renovatiekost, meer bepaald:
  - 1) kost voor de renovatiewerken.;
  - 2) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
  - 3) ereloon van de ontwerper, forfaitair vastgesteld op 7% van de kost voor de renovatiewerken zoals voorzien in de initieel gegunde opdracht, hierin zijn de kosten verbonden aan de opmaak van de eventuele bouwaanvraag inbegrepen;

Facturen van voor de aanvraag van de projectsubsidie worden niet in aanmerking genomen.
3. Bouwkost, meer bepaald:
  - 1) kost voor de bouw van de (al dan niet verplaatsbare) constructies zoals voorzien in de initieel gegunde opdracht, met inbegrip van sloopkosten en infrastructuurkosten gerelateerd aan dit

project (vb. aanleg nutsvoorzieningen, terreininrichting);

- 2) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem en voor grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 3) ereloon van de ontwerper, forfaitair vastgesteld op 7% van de kost voor de bouw zoals voorzien in de initieel gegunde opdracht, hierin zijn de kosten verbonden aan de opmaak van de bouwaanvraag inbegrepen;

Facturen van voor de aanvraag van de projectsubsidie worden niet in aanmerking genomen.

4. Kost voor verwerving zakelijk recht, andere dan eigendomsrecht. Meer bepaald:

- 1) eenmalige verwervingskost;
- 2) registratie- en notariskosten;
- 3) kosten voor opmeting;
- 4) kosten voor archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem en voor grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;

Om in aanmerking te komen voor subsidiëring van de kosten verbonden aan de verwerving van het zakelijk recht, kan het zakelijk recht verworven worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de subsidie.

5. Inrichtingskost, met een maximum van 20.000 euro per woning. Hiermee worden de kosten bedoeld die een huurder van een normale huurwoning gewoonlijk zelf betaalt op het ogenblik van inhuurname, bijvoorbeeld:

- 1) Materiaalkosten voor kleine aanpassingswerken;
- 2) Schilderwerken in de woning, met inbegrip van het schilderklaar maken van muren;
- 3) Aankoop van meubilair;
- 4) Aankoop van huishoudapparaten en verlichting;
- 5) Structurele inrichting van buitenruimte.

Facturen van voor de aanvraag van de projectsubsidie worden niet in aanmerking genomen

De volgende uitgaven komen in geen geval in aanmerking voor subsidiëring:

- personeels- en werkingskosten;
- beheerskosten;
- de kosten verbonden aan de huur van een woning;
- de jaarlijkse vergoeding voor een zakelijk recht, andere dan eigendomsrecht;

Indien de reële kosten niet gekend zijn op het ogenblik van indiening van het projectvoorstel voegt u bij het projectvoorstel een raming van de voornoemde kosten toe.

De subsidieerbare kosten zijn beperkt tot het bedrag vermeld in de initiële raming of in de initieel gegunde opdracht. Meerkosten of bijkomende kosten buiten deze initiële raming of initieel gegunde opdracht komen niet in aanmerking voor subsidiëring.

De subsidieerbare kosten van een project worden beperkt tot maximum € 330.000 incl. btw per gerealiseerde woning.

## 4 SUBSIDIEBEDRAG

Het subsidiebedrag bedraagt 50% van de kosten vermeld in punt 3. Het subsidiebedrag voor een project is dus beperkt tot maximaal € 165.000 incl. btw per gerealiseerde woning.

Om een optimale spreiding van de middelen te bekomen, wordt het maximale totale subsidiebedrag per project beperkt tot 1.500.000 euro. Het kunstmatig opsplitsen van projecten is hierbij niet toegestaan. Wonen in Vlaanderen beslist autonoom of er sprake is van een kunstmatige opsplitsing van projecten.

## 5 BEOORDELING

Het agentschap Wonen in Vlaanderen is belast met de praktische opvolging en afhandeling van de projectoproep. De minister beslist over de toekenning van de subsidie. Hij baseert zijn beslissing op het advies van Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen gaat voor elk project na of het aan de doelstelling en de indienings- en subsidievoorwaarden van deze projectoproep voldoet. De projectvoorstellen die hieraan voldoen zijn ontvankelijk.

Als het niet mogelijk is om binnen de beschikbare kredieten van 11 miljoen euro een subsidie te verlenen aan alle ontvankelijke projectvoorstellen, beoordeelt en quoteert Wonen in Vlaanderen de ontvankelijke projectvoorstellen op elk van de volgende criteria:

1. De (geraamde) kostprijs per woning in het project; De geraamde kostprijs per woning wordt beoordeeld op haar redelijkheid en onderbouwing, rekening houdend met het type investering en de maximaal subsidieerbare kostprijs. Zo zullen bijvoorbeeld projecten die de reële kostprijs meegeven hoger scoren dan projecten die louter een raming indienen (criterium op 40 punten);
2. De mate van samenwerking en netwerking in het kader van het project met andere actoren (criterium op 30 punten) Wonen in Vlaanderen houdt bij de bepaling van de score rekening met het aantal relevante partners, de mate waarin de samenwerking is geconcretiseerd (eventueel in een overeenkomst) en de link met het lokaal beleid.
3. Het vernieuwende karakter van het project, bijvoorbeeld door een flexibele inzetbaarheid van de constructies voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod, creatief gebruik van de ruimte of aandacht voor sociale cohesie (criterium op 30 punten); Wonen in Vlaanderen scoort projecten die functioneel zijn voor de doelgroep (en niet louter origineel) hoger.

Wonen in Vlaanderen maakt op basis van deze quotering een rangorde van alle ontvankelijke projectvoorstellen op en stelt aan de minister voor om de subsidie toe te kennen op basis van die rangorde. Noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen worden hierin gelijkgesteld.

## 6 UITBETALING SUBSIDIE

De subsidie wordt als volgt uitbetaald:

- a) Bij aankoop of een andere verwerving zakelijk recht:
  - 1° een eerste subsidieschijf van 50 % na de selectie van het project, op basis van de prijs zoals afgesproken in de onderhandse verkoopovereenkomst of in de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht en een overzicht van de geraamde bijkomende kosten (zie punt 3);
  - 2° het saldo van de subsidie na de overdracht van het zakelijk recht (bij notariële akte), op basis van een overzicht van de reële kosten (zie punt 3).
- b) Bij bouw, renovatie of inrichting:
  - 1° een eerste subsidieschijf van 50 % na de selectie van het project, op basis van een overzicht van de geraamde kosten (zie punt 3);
  - 2° het saldo van de subsidie op basis van een overzicht van de ingediende geraamde kosten en de reële kosten,
    - ofwel na volledige realisatie van de bouw, renovatie of inrichting;
    - ofwel nadat het bedrag van de initieel gegunde opdracht bereikt is (zie punt 3).

Het lokaal bestuur vraagt de uitbetaling van het saldo aan via e-mail naar [noodwoningen@vlaanderen.be](mailto:noodwoningen@vlaanderen.be) en bezorgt hierbij:

- de collegebeslissing met totaalbedrag van de uitgevoerde werken
- alle facturen
- een kostenoverzicht van deze facturen (in Excel)
- het conformiteitsattest per woning

## 7 TERMIJNVERLENGING

Het lokaal bestuur dat na de selectie van het project de realisatietermijnen, vermeld in punt 2, niet kan halen, dient bij het agentschap Wonen in Vlaanderen (via e-mail naar [noodwoningen@vlaanderen.be](mailto:noodwoningen@vlaanderen.be)) een aanvraag in tot termijnverlenging. Deze aanvraag bevat een stand van zaken van het project, een verantwoording voor de gevraagde termijnverlenging en een nieuwe realisatiedatum. De termijnverlenging wordt toegestaan als het lokaal bestuur als 'een voorzichtig en redelijk persoon' al het nodige heeft gedaan om het project binnen de voorziene termijn te realiseren.

## 8 TERUGVORDERING SUBSIDIE

De projectaanvrager die het project stopzet en dus niet realiseert, betaalt de ontvangen subsidie terug.

De projectaanvrager die na de selectie van het project de voorwaarden uit deze projectoproep niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie. Die subsidie wordt gedurende negen jaar voor verplaatsbare constructies en achttien jaar voor niet-verplaatsbare constructies afgeschreven met een negende respectievelijk een achttiende van het oorspronkelijke subsidiebedrag.

## 9 VRAGEN?

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij Wonen in Vlaanderen:

- E-mail: [noodwoningen@vlaanderen.be](mailto:noodwoningen@vlaanderen.be)