

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WONEN EN  
ONROEREND ERFGOED

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de wijziging van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten
- Principiële goedkeuring met het oog op adviesvraag bij de Raad van State

**Samenvatting:** Het regeerakkoord zet uitdrukkelijk in op klimaatneutraal bouwen binnen sociale huisvesting. In uitvoering hiervan passen we de ontwerpleidraad 2017 aan naar E30 voor nieuwbouw en E60 voor renovatie van sociale woningen.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld: Wonen (beleidsdomein Omgeving).

Strategische doelstelling: 1. Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol.

Operationele doelstelling: 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting.

Relevante bepalingen uit het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen

**Regeerakkoord:** “Nieuwe gebouwen zullen vanaf 2021 BEN E30 gebouwd worden. Ingrijpende energetische renovaties zullen vanaf 2020 E60 verbouwd worden. Hiermee loopt de sociale huisvesting 5 jaar voor op de reguliere markt. Alle andere gebouwen zullen gerenoveerd worden tegen 2050 tot de doelstelling 2050 uit het renovatiepact, namelijk EPC 100. Dit getal wordt nog gedifferentieerd volgens bouwtypologie.”

**Beleidsnota:** “Nog voor eind 2019 zal ik de ontwerpleidraad sociale woningbouw laten aanpassen zodat deze leidraad voor ingrijpende renovaties een E-peil van 60 als norm stelt. Met deze maatregel zal de sociale woningbouw dit 5 jaar eerder toepassen dan de rest van de residentiële sector.

De dossiers die al heel ver gevorderd zijn, zijn echter moeilijk te remediëren. Daarom is een overgangperiode nodig en zal de maatregel zelf ingaan na het bouwverlof van 2020. De nieuwe norm zal gelden voor alle ingrijpende energetische renovaties waarvoor een vergunning wordt aangevraagd na 31 juli 2020.

Ik ga er tevens voor zorgen dat de SHM's zich er goed en tijdig van bewust zijn dat nieuwe sociale woningen vanaf 2021 BEN E30 gebouwd moeten worden. Dit geldt ook voor vervangingsbouw, wat op energetisch vlak meestal de best mogelijke optie is."

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

De Vlaamse Regering kan volgens art. 3, §2, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen slechts wijzigen na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De Kwaliteitskamer heeft advies gegeven op 19 november 2019 en het Overlegplatform Sociaal Wonen heeft advies gegeven op 22 oktober 2019. De adviezen worden in de bijlage gevoegd.

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2020/58 van 28 februari 2020.

## **2. INHOUD**

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Sinds 1 januari 2018 gebruikt de VMSW de ontwerpleidraad 2017 om alle bouw- en renovatieprojecten binnen sociaal wonen te beoordelen. Het gaat dan zowel over nieuwbouw, renovatie als vervangingsbouw van sociale woningen.

De ontwerpleidraad 2017 beschrijft het minimale kwaliteits- en comfortniveau dat verwacht wordt bij de bouw of renovatie van sociale woningen. Deze ontwerpleidraad verwijst op energetisch vlak zowel voor nieuwbouw als voor renovatie naar de wettelijke eisen op het moment van de omgevingsaanvraag.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft een gunstige advisering van de VMSW op dossierniveau (hetzij voorontwerp, hetzij uitvoeringsdossier) nodig om een gesubsidieerde financiering voor de bouw of renovatie van sociale woningen te ontvangen.

Het huidige regeerakkoord zet uitdrukkelijk in op klimaatneutraal bouwen binnen sociale huisvesting. Het regeerakkoord vermeldt twee actiepunten binnen sociaal wonen:

- Nieuwe gebouwen zullen vanaf 2021 BEN E30 gebouwd worden.
- Ingrijpende energetische renovaties zullen vanaf 2020 E60 verbouwd worden.

Om hier uitvoering aan te geven, passen we de ontwerpleidraad in die zin aan. Daartoe is het noodzakelijk om een nieuwe ontwerpleidraad, versie 2020/1, vast te stellen. De ontwerprichtlijnen voor de infrastructuraanleg worden hierbij niet gewijzigd. Deze zijn dus nog gebaseerd op de versie uit 2009. In 2017 werden enkel de richtlijnen voor woningbouw aangepast, de richtlijnen voor infrastructuur bleven onveranderd.

In de ontwerpleidraad 2017, deel 'Stabiliteit en technieken', hoofdstuk 3 'Technieken', punt 3.1 'Energieprestatie' staat momenteel als laatste punt:

'De projecten moeten altijd voldoen aan de wettelijke eisen op het moment van de vergunningsaanvraag. Meer informatie op <http://www.energiesparen.be/epb/welke-eisen>.'

Dat laatste punt vervangen we door:

'We zetten volop in op het klimaatneutraal maken van sociale huisvesting:

- Nieuwe sociale huurwoningen voldoen altijd aan de wettelijke eisen op het moment van vergunningsaanvraag. Dit houdt in dat nieuwe sociale huurwoningen waarvoor u de omgevingsvergunning vanaf 2021 aanvraagt, de BEN E30-norm zullen behalen.
- Ingrijpende energetische renovaties zullen al vanaf 2020 voldoen aan de E60-norm. Al de ingrijpende energetische renovaties waarvoor u de omgevingsvergunning aanvraagt na 31 juli 2020, zullen de E60 norm behalen. De definitie van ingrijpende energetische renovatie vindt u terug op <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/indeling-gebouw/IER>'

### 3. BESTUURLIJKE IMPACT

#### A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Projecten worden mogelijks duurder door de verstrengde normen. Er is echter geen begrotingsimpact omdat de FS3-budgetten (begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS) ongewijzigd blijven.

Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie KDW/MVW/20/00 werd verleend op 3 maart 2020 en is gunstig. Het begrotingsakkoord moet ingewonnen worden. Het advies is als bijlage bij deze nota gevoegd. Daarin wordt een aantal bedenkingen gemaakt over het voorliggende ontwerpbesluit. Hieronder worden de belangrijkste opmerkingen besproken:

- Inspectie van Financiën merkt op dat de ontwerpleidraad een onderdeel is van het volledige kader om sociale woningen te ontwerpen, te bouwen, te renoveren en de kostprijzen te bepalen. Bij het document hoort de simulatietabel nieuwbouw en renovatie en de richtlijnen rond de dossiersamenstelling. Deze drie documenten vormen samen met het bestaande "Bouwtechnisch Bestek Sociale Woningbouw" en de gids "Infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten" het volledige kader. Inspectie van Financiën stelt zich de vraag of dit Bouwtechnisch Bestek niet moet worden aangepast.

Het Bouwtechnisch Bestek vormt de technische beschrijving van de te gebruiken materialen. Dit bestek biedt een ruime keuze aan materialen die op een neutrale manier beschreven worden. De maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan een uitstekend E-peil zijn hierin in principe vervat. Daarnaast kan de architect in overleg met de SHM indien nodig ook posten toevoegen. Een update dringt zich dus niet noodzakelijk op. De simulatietabellen worden momenteel geëvalueerd en zullen later eventueel worden geactualiseerd.

- Inspectie van Financiën merkt tevens op dat wat de budgettaire aspecten betreft, het duidelijk is dat door de verstrenging van de normen projecten duurder kunnen worden. Vermits de begrotingsimpact ongewijzigd blijft, zal dit dus een effect kunnen hebben op het aantal gerealiseerde woningen. In dat verband acht Inspectie van Financiën het nuttig om een stand van zaken te geven over de verwachte toename van het sociaal huurpatrimonium en dit af te zetten tegenover het bindend sociaal objectief (BSO), rekening houdend met de tot nog toe gerealiseerde projecten, het afgesproken groeipad van de machtiging voor huurprojecten, het aandeel van nieuwbouw hierin, de geraamde uitvoeringstermijn om een project te realiseren en de geraamde kostprijs per woning (rekening houdende met de verstrengde energetische normen).

Door de stelselmatige verstrenging van de EPB-eisen, zowel voor nieuwbouw, vervangingsbouw en (ingrijpende) (energetische) renovaties is inderdaad de kostprijs van de projecten gestegen.

Ook de verdere toekomstige verstrenging opgelegd door de energieprestatieregelgeving zoals de BEN E30-norm voor nieuwbouw en vervangingsbouw of E70-norm voor ingrijpende energetische renovaties geldig voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen vanaf 2021, zal de kostprijs verder doen verhogen. Dit heeft natuurlijk een impact op het aantal gerealiseerde en nog te realiseren nieuwbouw-, vervangingsbouw- en renovatieprojecten in sociale huisvesting.

Met dit ontwerp van besluit wordt voor de sociale huisvesting enkel een strengere norm opgelegd op vlak van ingrijpende energetische renovaties, nl. E60 vanaf 2020 i.p.v. 2025 zoals de rest van de residentiële sector. Concreet wordt door een studie die het Vlaamse energieagentschap heeft laten uitvoeren (Studie naar kostenoptimale niveaus van de minimumeisen inzake energieprestaties van gerenoveerde bestaande residentiële gebouwen) de extrakost voor een appartement gemiddeld geschat op 2.500 euro. Voor een ééngezinswoning wordt uitgegaan van een bedrag tussen de 3.000 à 3.500 euro. Op basis van de renovatieplanning wordt uitgegaan van een 1000-tal woningen per jaar waar een ingrijpende energetische renovatie zal worden uitgevoerd en waar deze bijkomende kosten nodig zullen zijn om het energiepeil E60 te bereiken. Er van uitgaande dat de verdeling tussen appartementen (2.500 euro) en ééngezinswoningen (3.250 euro) 50/50 is, wordt de jaarlijkse budgettaire impact op de investeringsmachtiging van deze maatregel geraamd op 2.875.000 euro.

Het BSO heeft als doelstelling vooropgesteld om in de periode van 1/9/2009 tot en met 31/12/2025 het bestaande aanbod aan sociale huurwoningen met 50.000 woningen uit te breiden. De investeringsmachtigingen worden de komende vijf jaar opgetrokken naar het niveau van 2019 met een jaarlijkse aanpassing aan de ABEX-index zodat de investeringsmachtiging stijgt in functie van de toename van de bouwkosten voor de initiatiefnemers. Gelet op de blijvende grote uitdaging inzake kwaliteitsverbetering van het patrimonium, komt de klemtoon ook te liggen op renovatie en vervangingsbouw.

In het kader van een nieuwe oproep voor sociale woonbeleidsconvenanten zal een budgettaire raming gemaakt worden van de benodigde investeringsvolumes in de periode 2020-2025 rekening houdende met de verwachte evolutie van de kostprijs van een sociale woning (rekening houdende met de verstrengde energetische normen). Ook voor de renovatie of vervanging van het bestaand patrimonium moeten voldoende middelen gereserveerd worden in functie van de renovatieplannen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (rekening houdende met de verstrengde energetische normen). Deze berekeningen zullen dan afgezet worden tegenover de beschikbare investeringsmachtigingen voor nieuwbouw en renovatie in de periode 2020-2025 en op basis daarvan zullen er desgevallend keuzes gemaakt moeten worden.

Ten slotte kan opgemerkt worden dat het moeilijk is om uitspraken te doen over de geraamde uitvoeringstermijn voor de realisatie van het BSO. De projecten die de initiatiefnemers nog in de pijplijn hebben zitten en die nu nog niet zijn opgenomen in de projectenlijst zijn immers nog niet bekend. Deze nieuwe projecten zullen wel nog allemaal de hele programmacyclus (Projectenlijst → MJP → KTP → toewijzing jaarbudget) moeten doorlopen wat het niet evident maakt om al deze woningen nog tegen 31 december 2025 te realiseren. Verder moet er ook gerekend worden op de goodwill van de gemeenten om hierin mee te stappen. Het BSO heeft immers de doelstellingen van wat het aantal bijkomend te realiseren huurwoningen betreft vastgesteld tot op het niveau van de gemeente.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 20 april 2020.

## **B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

Voorliggend ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en op het personeelsbudget.

## C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de werking van de lokale en provinciale besturen.

## 4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de wijziging van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten;
- 2° het onder punt 1° vermelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering niet te beschouwen als een basisuitvoeringsbesluit in de zin van artikel 21, §2, tweede lid, 2°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 3° de Vlaamse minister van wonen te gelasten het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Matthias DIEPENDAELE

### Bijlagen

1. Ontwerpbesluit tot vaststelling van de wijziging van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten;
2. De bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten;
3. Advies van de Kwaliteitskamer van 19 november 2019;
4. Advies van het Overlegplatform Sociaal wonen van 22 oktober 2019;
5. Advies van de Inspectie van Financiën van 3 maart 2020;
6. Het begrotingsakkoord van 20 april 2020.