

## NOTA

# AANPASSING VAN DE ONTWERPLEIDRAAD EN DE SIMULATIETABEL

////////////////////////////////////  
datum: 19/11/2021

aan: het overlegplatform sociaal wonen

kopie aan: Bjorn Mallants, ben Forier

van: Els Struyf  
////////////////////////////////////

## 1 SITUERING

De eerste aanleiding voor de herwerking van de simulatietabel en de bijhorende ontwerpleidraad is de vraag uit het regeerakkoord om de bouwkosten in de centrumsteden en Vlabinvest-werkgebieden samen met deze voor inbreidingsprojecten te evalueren en bij te sturen. Daarnaast was er ook de uitdrukkelijke vraag uit het regeerakkoord om de samenwerking wonen-welzijn te stimuleren. Hierin past het voorstel om naast de bouw en renovatie van zelfstandige woonentiteiten ook de bouw van kamerwoningen binnen sociale huisvesting mogelijk te maken.

Zelf stellen we daarnaast vast dat de FS3-prijsplafonds bij aanbesteding steeds meer onder druk komen te staan. Dit gebeurt ondanks een sterke stijging van de ABEX en daaraan gekoppelde index VMSW. Na analyse van alle FS3-2017-tabellen blijkt dat de conformiteit bij gunning in de periode 2017 – 2020 steeg van gemiddeld 93% tot gemiddeld 101% t.o.v. de prijsplafonds. Dit betekent dat een steeds groter aandeel van de projecten in deze periode gegund werden boven de prijsplafonds en dus deels gefinancierd worden met marktconforme leningen en/of eigen middelen. Er is ook sprake van aanbestedingen die niet worden gegund omdat ze zo ver boven de simulatietabel liggen. Dit heeft natuurlijk ook een negatief effect op de benutting van de FS3 kredieten. Daarom nemen we in deze aanpassing ook de actualisatie van de bouwkost op. Via een parallel traject wordt ook een tijdelijke verhoging van simulatietabel omwille van de stijgende bouwkost door het corona-effect voorgesteld.

Om de bouw en renovatie van sociale huurwoningen mogelijk te blijven maken, doen we in dit verslag een aantal voorstellen om het FS3-leningsplafond performanter te bepalen. We streven opnieuw naar een gemiddelde conformiteit van 93%. Alle maatregelen die we voorstellen, verwerkten we in de 'Simulatietabel 2022' (bijlage 1) en de 'Ontwerpleidraad 2022' (bijlage 2).

## 2 VOORSTEL

### 2.1 SIMULATIETABEL 2022

De VMSW verstrekt FS3-leningen voor sociale huur woonprojecten. Voor elk project bepalen we aan de hand van de simulatietabel het leningsplafond op basis van de te realiseren woningoppervlakte en andere relevante elementen.

#### 2.1.1 Algemene aanpassing eenheidsprijzen

##### 2.1.1.1 Indexering prijzen naar november 2021

In de 'Simulatietabel FS3-2017' werkten we met prijzen die nog op niveau van 2012 stonden en die we aan de hand van de VMSW-index indexeerden tot op datum opening bieding.

In de simulatietabel FS3-2022 brengen we alle eenheidsprijzen op niveau van november 2021. Dit zijn zowel de m<sup>2</sup>-prijzen als de eenheidsprijzen van de forfaitaire posten.

##### 2.1.1.2 Aanpassing m<sup>2</sup>-prijzen

Bij de ijking van de m<sup>2</sup>-prijzen op vandaag, houden we supplementair rekening met de bijkomende schilderwerken die wettelijk verplicht zijn en die we tot nu toe niet in rekening brachten. Hiervoor verhogen we de prijzen met 42euro/m<sup>2</sup>. We houden daarnaast ook rekening met de algemene prijsstijging die merkbaar is in het onder druk staan van het huidige financieringsplafond. Deze stijging ontstond door corona, door de evoluties in de bouw en de gewijzigde manier van bouwen: zo bouwen we steeds meer luchtdicht, isoleren en ventileren we meer, verwarmen we steeds vaker op andere manieren...

Deze bouwevolutie geeft aanleiding tot een andere manier van bouwen die we niet onmiddellijk aan één of andere forfaitaire post kunnen toewijzen. We brengen deze prijsstijging in rekening door de m<sup>2</sup>-prijzen in de simulatietabel met 60euro/m<sup>2</sup> te verhogen. Doordat we de prijzen opnieuw ijken op 2021 is het ook mogelijk beleidsaccenten, algemene tendensen en gewijzigde regelgeving (bv. geen gasaansluiting meer) in rekening te brengen.

Vanaf de inwerkingtreding van deze aangepaste financieringsnorm, zullen de prijzen opnieuw het bestaande stramien volgen en geïndexeerd worden met de VMSW-index op basis van de ABEX. Deze koppeling met de ABEX zorgt ervoor dat prijsstijgingen en eventuele prijsdalingen hun weerslag hebben op de door ons gehanteerde financieringsplafond.

#### 2.1.2 aanpassingen ikv regeerakkoord

##### 2.1.2.1 Centrumstad

We verhogen de prijscoëfficiënt voor centrumsteden van **7% naar 10%**.

In het kader van de bouwshift wordt bouwen in de steden en kernen steeds belangrijker. Door dit percentage op te trekken, willen we hieraan tegemoet komen en dit verder aanmoedigen.

##### 2.1.2.2 Vlabinvest

We verhogen de prijscoëfficiënt voor bouwen in Vlabinvestgebied van **2% naar 5%**.

Bouwen in de rand rond Brussel blijft merkkelijk duurder dan bouwen in ander niet-centrumstadgebied. Omdat we dit blijvend mogelijk willen maken, verhogen we de prijscoëfficiënt voor deze projecten.

##### 2.1.2.3 Invulbouw

We verhogen de prijscoëfficiënt voor invulbouw volgens de bestaande criteria van **3%, 5%, 7% naar 6%, 8%, 10%** en breiden dit uit voor verdichting in **binnengebieden**. De huidige evolutie naar dichter bouwen en minder innemen van open ruimte zorgen ervoor dat binnengebieden steeds vaker ontwikkeld worden. Omdat het bouwen in binnengebieden technisch moeilijker en dus ook duurder is door de beperkte bereikbaarheid en moeilijke randvoorwaarden, breiden we de definitie voor invulbouw uit.

## **2.1.3 bijkomende mogelijkheden**

### **2.1.3.1 Kamerwoningen**

De simulatietabel 2017 voorziet in de bouw en renovatie van basiswoningen en aangepaste woningen. We werkten in 2017 het studiotype verder uit en maakten in het kader van co-housing ook de financiering van gemeenschappelijke delen met woonfunctie mogelijk. De sociale huurwoning moet tot op vandaag nog steeds een zelfstandige woonentiteit zijn, d.w.z. alle functies dienen -in minimale vorm- privaat aanwezig te zijn in de woning.

Naar aanleiding van de huidige maatschappelijke evoluties krijgen we steeds meer vragen van SHM's om ook de realisatie van kamerwoningen mogelijk te maken. In de simulatietabel 2022 werken we hiervoor een financieringskader uit als aanvulling op de reeds bestaande mogelijkheden.

We definiëren een kamer volgens de Vlaamse Codex Wonen als een woning waarin een toilet, bad of douche en/of kookgelegenheid ontbreekt. De ontbrekende basisfunctie(s) is/zijn gemeenschappelijk aanwezig in of aansluitend aan het gebouw waar de kamer deel van uitmaakt. Verschillende kamers die samen gebruik maken van dezelfde gemeenschappelijke basisfunctie(s), vormen een kamerwoning. Verschillende kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen. Tot slot maken we onderscheid tussen basiskamerwoningen en aangepaste kamerwoningen.

### **2.1.3.2 Gemeenschappelijke buitenruimte**

De trend van gemeenschappelijk wonen en verdichting heeft ook een weerslag op de buitenruimte. We werkten een voorstel uit om naast de terrassen (privaat of gemeenschappelijk) ook de aanleg van gemeenschappelijke buitenruimte die eigendom blijft van de SHM te financieren. Op die manier creëren we marge voor een meer kwalitatieve invulling van deze ruimte met een belangrijke impact op de woonkwaliteit.

We voegen hiervoor een forfaitaire post toe van 1.100euro/m<sup>2</sup> voor de aanleg van een gemeenschappelijke buitenruimte die eigendom blijft van de SHM. Alle bewoners van het sociaal woonproject kunnen gebruik maken van deze buitenruimte.

#### **2.1.3.2.1 Update en uitbreiding posten duurzame energie**

We pasten de bestaande posten in verband met duurzame energie aan aan de huidige realiteit. Dit houdt in dat deze posten waar nodig verfijnd of uitgebreid werden. Zo voegden we bijvoorbeeld meerdere momenteel gangbare warmtepompsystemen toe. Hierbij hielden we rekening met de gangbare prijzen en huidige en – in zover gekend - toekomstige wetgeving en reglementering (bijvoorbeeld geen gasaansluitingen meer).

#### **2.1.3.2.2 Behoud duurzame mobiliteit**

Investerings in infrastructuur voor duurzame mobiliteit waar de SHM eigenaar van blijft, zijn momenteel mogelijk en behouden we.

#### **2.1.3.2.3 Vernieuwende concepten**

Naast alle bovenvermelde aanpassingen voorzien we de mogelijkheid om vernieuwende concepten die niet passen binnen de huidige ontwerpleidraad en/of simulatietabel of zelfs het bouwtechnisch bestek rechtstreeks in te dienen bij de kwaliteitskamer. De kwaliteitskamer kan deze ontwerpen gunstig adviseren als voorontwerp waarna ze automatisch op de meerjarenplanning opgenomen worden.

De bedoeling van deze aanvulling is om binnen de sector van sociaal wonen ontwikkelruimte te creëren voor proefprojecten op alle mogelijke vlakken. Deze proefprojecten zullen na evaluatie al dan niet uitgerold worden in de volledige sociale huisvestingssector.

### **2.1.4 conclusie simulatietabel**

Door het doorvoeren van alle bovenvermelde wijzigingen, brengen we de gemiddelde conformiteit van een sociaal huurproject opnieuw terug van 101% tot 93%. Het percentage dat door de SHM's marktconform geleend moet worden, verlaagt van gemiddeld 3,8% naar gemiddeld 1,3%.

## **2.2 ONTWERPLEIDRAAD 2022**

De ontwerpleidraad bevat de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. De leidraad is opgesteld als werkinstrument voor de sociale woonactoren en hun ontwerpers. Doel is specifieke richtlijnen mee te geven die bijdragen tot het bouwen en renoveren van kwaliteitsvolle sociale woningen. Geldende wetgeving en andere algemeen geldende regelgeving worden in deze optiek niet herhaald maar zijn uiteraard wel van toepassing.

In de leidraad wordt enerzijds aangegeven welk niveau van kwaliteit en comfort we minimaal beogen en anderzijds op welke manier dat niveau best kan worden bereikt met oog voor de kosteneffectiviteit ervan. De ontwerpleidraad hangt uiteraard zeer nauw samen met de simulatietabel.

Enerzijds voeren we een aantal kleinere algemene aanpassingen aan de ontwerpleidraad door op basis van afwijkingen die de voorbije jaren systematisch in de afwijkingscommissie voorgelegd werden (bv. verkleinen minimale oppervlakte badkamer).

Daarnaast vindt u twee grotere aanpassingen terug die ook al bij de simulatietabel naar voor kwamen:

- de toevoeging van de omschrijving van de minimale sociale kamer(woning) en
- de mogelijkheid om vernieuwende concepten los van ontwerpleidraad en simulatietabel voor te leggen aan de kwaliteitskamer.

## **3 ADVIES OVERLEGPLATFORM SOCIAAL WONEN**

In toepassing van art. 4.2 § 5 en art. 4.3 § 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vereisen wijzigingen aan de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen een advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen

### **ADVIES OVERLEGPLATFORM SOCIAAL WONEN:**

Het overlegplatform sociaal wonen geeft een gunstig advies over de aanpassing van de ontwerpleidraad en de simulatietabel.

Voor akkoord,

voorzitter  
Björn Mallants