

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen
- **Principiële goedkeuring** met het oog op adviesvraag bij de Raad van State

Dit ontwerp van besluit wijzigt het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Meer bepaald wordt de ontwerpleidraad sociale woningbouw aangepast en wordt de FS3-simulatietabel geïmplementeerd in het voormelde besluit. Daarnaast worden nog enkele wijzigingen doorgevoerd aan de programmatiecyclus die een verrichting moet afleggen om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de bouw van sociale huurwoningen en aan de subsidiëring van deze verrichtingen.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen en meer bepaald op het inhoudelijk structurelement 3 van de beleidsnota wonen: OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren: Financiering van sociale woonprojecten.

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

De Vlaamse Regering kan volgens artikel 4.3, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW 2021) de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen slechts wijzigen na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen. Artikel 4.2, vijfde lid van het BVCW 2021 bevat eenzelfde bepaling in verband met het wijzigen van de simulatietabellen. Volgende beslissing en adviezen onder 1, 2 en 3 worden als bijlage gevoegd:

- De beslissing van de raad van bestuur van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van 16 november 2021 waarbij de ontwerpleidraad sociale woningbouw en de simulatietabel werd goedgekeurd;
- Het advies van het Overlegplatform Sociaal Wonen van 19 november 2021 over de ontwerpleidraad sociale woningbouw en de simulatietabel;
- Het advies van de kwaliteitskamer van 24 november 2021 over de ontwerpleidraad sociale woningbouw en de simulatietabel.

Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/480 van 8 december 2021.

Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 7 december 2021, met kenmerk 2021003024.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit besluit geeft in hoofdzaak uitvoering aan het voornemen uit het regeerakkoord om in de simulatietabel die gebruikt wordt om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouw- of investeringsverrichting te bepalen, positief te corrigeren in functie van de hogere bouwkost in kernsteden en Vlabinvest-gemeenten enerzijds en inbreidingsprojecten anderzijds.

In de beleidsnota wordt dit onder titel 'OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren' nog verder aangevuld met de intentie om ook de financiering van kamerwoningen binnen de FS3-machtiging te laten vallen. Dit vraagt een wijziging van de simulatietabel en kan een oplossing bieden voor het huisvesten van mensen met een beperking en senioren in een sociale huurwoning.

Daarnaast wordt vastgesteld 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. 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 of eigen middelen. Er is ook sprake van aanbestedingen die niet worden gegund omdat ze een stuk boven de simulatietabel liggen. Dit heeft natuurlijk ook een negatief effect op de benutting van de FS3-kredieten. Daarom wordt in deze aanpassing ook een actualisatie van de bouwkost opgenomen. Via een parallel traject wordt ook in een tijdelijke verhoging van simulatietabel omwille van de stijgende bouwkost door het corona-effect voorzien.

Om de bouw en renovatie van sociale huurwoningen mogelijk te blijven maken, wordt een aantal aanpassingen doorgevoerd waarbij werd gestreefd naar een gemiddelde conformiteit van 93%. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de opmaak van de 'Ontwerpleidraad 2022' (bijlage 1) en 'Simulatietabel 2022' (bijlage 2).

#### **Ontwerpleidraad 2022**

De ontwerpleidraad bevat de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. De ontwerpleidraad is opgesteld als werkinstrument voor de sociale woonactoren en hun ontwerpers. Het doel ervan 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 aangegeven welk niveau van kwaliteit en comfort we minimaal beogen en 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.

In de ontwerpleidraad 2022 wordt enerzijds een aantal kleinere algemene aanpassingen aan de ontwerpleidraad doorgevoerd op basis van afwijkingen die de voorbije jaren systematisch in de afwijkingscommissie voorgelegd werden (bv. verkleinen minimale oppervlakte badkamer). Anderzijds wordt de sociale kamer(woning) opgenomen.

## **Simulatietabel 2022**

De VMSW verstrekt FS3-leningen voor de realisatie van sociale 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.

### **Algemene aanpassingen:**

- Indexering prijzen naar november 2021

In de 'Simulatietabel FS3-2017' werkten we met prijzen die nog op niveau van 2012 stonden en die werden geïndexeerd op basis van de ABEX-evolutie.

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.

- 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 42 euro/m<sup>2</sup>. We houden daarnaast ook rekening met de algemene prijsstijging die merkbaar is. Deze stijging ontstond door de evoluties in de bouw en de gewijzigde manier van bouwen: o.a. steeds meer luchtdicht, meer isoleren en ventileren en anders verwarmen.

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 60 euro/m<sup>2</sup> te verhogen. Doordat we de prijzen opnieuw ijkten op november 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.

### **Aanpassingen in het kader van regeerakkoord:**

- 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.

- 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.

- 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.

### **Bijkomende mogelijkheden:**

- Kamerwoningen

De simulatietabel 2017 voorziet al in de bouw en renovatie van basiswoningen en aangepaste woningen. We werkten in 2017 ook het studiotype verder uit en maakten in het kader van co-housing ook de financiering van gemeenschappelijke delen met woonfunctie mogelijk. Maar om in aanmerking te komen voor een FS3-financiering moet de sociale huurwoning tot op vandaag nog steeds een zelfstandige woonentiteit zijn, d.w.z. alle functies moeten privaat aanwezig zijn in de woning. In de simulatietabel 2022 wordt het financieringskader uitgebreid met een kamerwoning.

We definiëren een kamer volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 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.

- 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 1.100 euro/woongegelegenheid 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.

- Update en uitbreiding posten duurzame energie

De bestaande posten in verband met duurzame energie worden aangepast aan de huidige realiteit. Daarnaast voegen we een forfait toe die een onderscheid maakt tussen de momenteel gangbare warmtepompsystemen:

- Lucht/water:
  - 3.200 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
  - 2.700 euro per appartement of gestapelde kamerwoning
- Bodem/water en water/water:
  - 4.800 euro per eengezinswoning of niet-gestapelde kamerwoning of
  - 3.200 euro per appartement of gestapelde kamerwoning

- Behoud duurzame mobiliteit

Investerings in infrastructuur voor duurzame mobiliteit waar de SHM eigenaar van blijft, zijn momenteel al mogelijk maar wordt wel verhoogd tot 6.250 euro per niet-gerealiseerde autobergplaats.

## **Aanpassingen programmatiecyclus**

Daarnaast wordt ook een aantal aanpassingen doorgevoerd aan het Besluit Vlaamse Codex van 2021, meer bepaald aan de programmatiecyclus om in aanmerking te komen voor subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen (het vroegere Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017) en de subsidiëring van deze projecten (vroegere Financieringsbesluit van 21 december 2012). Zo wordt bijvoorbeeld in de mogelijkheid voorzien om vernieuwende concepten die niet passen binnen de huidige ontwerpleidraad en simulatietabel of zelfs het bouwtechnisch bestek, rechtstreeks in te dienen bij de kwaliteitskamer. De aanpassingen worden verder toegelicht in de artikelsgewijze bespreking en hebben tot doel om de realisatie van sociale woonprojecten te stimuleren.

## **B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN**

### **HOOFDSTUK 1**

#### **Artikel 1**

Met artikel 1 wordt in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een bijlage 6bis toegevoegd die de FS3-simulatietabel bevat voor de berekening van het prijsplafond bij een bouw- of investeringsverrichting. In artikel 4.2, tweede lid, van het voormelde besluit wordt de verwijzing naar die FS3-simulatietabel op punt gezet.

#### **Artikel 2**

In artikel 4.3, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen was al voor de VMSW in de mogelijkheid voorzien om voor een infrastructuur-, bouw-, of investeringsverrichting een afwijking toe te staan op de bouwtechnische en conceptuele normen. Indien de VMSW daarbij vaststelt dat die afwijking ook een aangepaste berekening vraagt van het FS3-prijsplafond (dus afwijking van de FS3-simulatietabel), dan wordt dit dossier aan de kwaliteitskamer voorgelegd die tevens een aangepaste berekening van het FS3-prijsplafond kan toepassen en een afwijking op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen kan toestaan. De afwijking op de toepassing van de FS3-simulatietabel, in geval de kwaliteitskamer instemt met de afwijking op de bouwtechnische en conceptuele normen en op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, wordt uitgewerkt in artikel 10 en 11 van het ontwerpbesluit. Op die manier wordt aan de initiatiefnemers de mogelijkheid gegeven om ook 'proefprojecten' te realiseren.

#### **Artikel 3**

Allereerst wordt in artikel 4.21, §1 en §3, vierde en vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een technische aanpassing doorgevoerd zodat ook een afwijking kan worden toegestaan op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen. Vervolgens wordt in paragraaf 3 een nieuw lid toegevoegd dat er voor zorgt dat een bouw- of investeringsverrichting waarbij een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen wordt toegestaan die wordt behandeld door de kwaliteitskamer, een behandelingstermijn krijgt van negentig kalenderdagen. Die behandelingstermijn kan eventueel geschorst worden door de VMSW indien wordt vastgesteld dat het dossier onvolledig is of er bijkomende inlichtingen moeten worden opgevraagd. De behandelingstermijn wordt hiermee afgestemd op het aantal keer dat de kwaliteitskamer samenkomt per jaar.

#### **Artikel 4**

Allereerst wordt in artikel 4.24, §1 en §3, vierde en vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een technische aanpassing doorgevoerd zodat ook een afwijking kan worden toegestaan op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen. Vervolgens wordt in paragraaf 3 een nieuw lid toegevoegd dat er voor zorgt dat een investeringsverrichting waarbij een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen wordt toegestaan die wordt behandeld door de kwaliteitskamer, een behandelingstermijn krijgt van negentig kalenderdagen. Die behandelingstermijn kan eventueel geschorst worden door de VMSW indien wordt vastgesteld dat

het dossier onvolledig is of er bijkomende inlichtingen moeten worden opgevraagd. De behandelingstermijn wordt hiermee afgestemd op het aantal keer dat de kwaliteitskamer samenkomt per jaar.

#### Artikel 5

In artikel 4.26, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd het de VMSW mogelijk gemaakt om SSI-verrichtingen, aankoop goede woningen en kleine investeringsverrichtingen op te nemen in de kortetermijnplanning. Voor de bouw- en investeringsverrichting was de beslissing tot opname in de kortetermijnplanning voorbehouden voor de beoordelingscommissie.

Met deze wijziging zullen bouw- en investeringsverrichtingen door de VMSW, en binnen het financieel kader en rekening houdend met een infrastructuurverrichting die eventueel gekoppeld is aan die verrichting (artikel 4.26, §3, van het voormelde besluit), worden opgenomen in de kortetermijnplanning. Dit vloeit enerzijds voort uit het gegeven dat er tot nu toe steeds voldoende budget was om alle verrichtingen op de kortetermijnplanning op te nemen en anderzijds om de dossierstroom te versnellen. Nu zal men immers niet meer moeten wachten tot er een beoordelingscommissie is gepland om een verrichting te laten opnemen op de kortetermijnplanning, maar kan dit het hele jaar door gebeuren.

#### Artikel 6

In artikel 4.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een technische aanpassing doorgevoerd zodat ook een afwijking kan worden toegestaan op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen.

#### Artikel 7

In artikel 4.28, §1, eerste en tweede, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een technische aanpassing doorgevoerd zodat ook een afwijking kan worden toegestaan op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen.

#### Artikel 8

In artikel 4.29, tweede en derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een technische aanpassing doorgevoerd zodat ook een afwijking kan worden toegestaan op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen.

#### Artikel 9

In artikel 4.30, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangegeven over welke zaken de beoordelingscommissie een beslissing neemt. Aangezien met artikel 5 van het ontwerpbesluit in de mogelijkheid wordt voorzien dat de VMSW een beslissing zal nemen voor de opname van een bouw- of investeringsverrichting in de kortetermijnplanning, kan die taak worden geschrapd voor de beoordelingscommissie.

#### Artikel 10

Aan artikel 5.40, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een derde en vierde lid toegevoegd waarbij in de mogelijkheid wordt voorzien voor de minister om, op voorstel van de VMSW, het FS3-prijsplafond tijdelijk te verhogen. Op die manier kan worden ingespeeld op kostprijsstijgingen die zich voordoen op de markt en waarmee initiatiefnemers worden geconfronteerd. Verder kan de kwaliteitskamer nu ook zelf het prijsplafond vastleggen van verrichtingen waarvoor een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen wordt toegestaan in uitvoering van artikel 4.3, vierde lid, van het voormelde besluit. De berekening van het prijsplafond bij dergelijke 'proefprojecten' is immers niet altijd in te passen in de FS3-simulatietabel. Op die manier wordt aan deze projecten voluit de kans gegeven om toch gerealiseerd te worden.



#### Artikel 11

In artikel 5.41 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het FS3-prijsplafond bepaald bij de renovatie, verbetering of aanpassing van een sociale huurwoning. Hier worden dezelfde wijzigingen aangebracht zoals toegelicht in artikel 7 van dit ontwerpbesluit.

#### Artikel 12

Met de nieuwe leidraad sociale woningbouw en FS3-simulatietabel kan voor de bouw van kamerwoningen nu ook een FS3-lening worden toegekend. Deze FS3-lening zal met de invoering van een nieuw artikel 5.145/1 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 enkel worden toegekend indien deze kamerwoning wordt verhuurd in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die werd afgesloten met een erkende welzijnsinstantie. De initiatiefnemer voegt de samenwerkingsovereenkomst bij zijn verzoek van de bouw- of investeringsverrichting tot opname in de meerjarenplanning.

#### Artikel 13

Met dit artikel wordt de nieuwe simulatietabel die wordt gehanteerd bij de bepaling van het FS3-prijsplafond bij de nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen als bijlage 6/1 toegevoegd aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### Artikel 14

Aan de hand van deze bepaling wordt de 'Leidraad sociale woningbouw Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 2020/1', opgenomen in bijlage 7 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vervangen door een nieuwe leidraad. Meer informatie over de wijzigingen die werden aangebracht, kunnen worden teruggevonden in de toelichting onder titel A: "Algemene toelichting".

### HOOFDSTUK 2

#### Artikel 15

Dit artikel bevat een overgangsregeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, t.t.z. voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen zijn erkend overeenkomstig de dan geldende erkenningsvoorwaarden. Artikel 238 van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van verschillende besluiten over wonen bepaalt immers dat op de sociale huisvestingsmaatschappijen de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing blijven zoals die van toepassing waren de dag vóór de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het voormelde besluit. Met dit artikel worden de genoemde SHM's meteen onderworpen aan de wijzigingen die worden doorgevoerd aan artikel 4.2, tweede lid, 4.3, vijfde lid, artikel 4.21, §1, §3, vierde, vijfde en zevende lid, artikel 4.24, §1, eerste en tweede lid, §3, vierde, vijfde en zevende lid, artikel 4.26, §1, artikel 4.27, artikel 4.28, §1, eerste en tweede lid, artikel 4.29, tweede en derde lid, artikel 4.30, §3, eerste lid, 2°, artikel 5.40, §2, derde en vierde lid, artikel 5.41, §2, derde en vierde lid, artikel 5.145/1, bijlage 6bis en 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### Artikel 16

In afwijking van artikel 5.40, §2 en artikel 5.41, §2, die stellen dat het prijsplafond wordt vastgesteld bij 'opening bieding', wordt in een overgangsbepaling voorzien zodat voor de berekening van het maximale subsidiabele bedrag van een bouw- of investeringsverrichting waarvan de datum opening bieding ligt vóór de inwerkingtreding van dit besluit, toch de nieuwe FS3-simulatietabellen kunnen worden gehanteerd, vermeld in artikel 13 van het ontwerpBVR, als de verrichting wordt toegewezen op het jaarbudget door de VMSW na de inwerkingtreding van dit besluit. Dit prijsplafond mag bovendien worden verhoogd met het percentage (7%) dat is opgenomen in artikel 18 van het voorliggende ontwerpBVR.

### Artikel 17

Van een bouw- of investeringsverrichting die is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021, met ingang vanaf 1 mei 2021 tot uiterlijk de laatste dag voor de inwerkingtreding van dit besluit, wordt het FS3-prijsplafond met 15% verhoogd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op dit verhoogd prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Op die manier komen verrichtingen die geconfronteerd werden met prijsstijgingen die boven het FS3-prijsplafond vielen maar waar men toen beslist heeft om toch door te gaan met de verdere realisatie van het sociale woonproject, in aanmerking voor een hogere FS3-lening. Die verhoging van 15% komt tot stand door enerzijds rekening te houden met de impact van de nieuwe FS3-simulatietabel die wordt ingeschat op 8%, en anderzijds de toename met 7% voor de prijzen van bouwmaterialen die sterk zijn gestegen omwille van schaarste op de markt. Dat houdt concreet dus in dat een verrichting die initieel boven het FS3-prijsplafond zat en die voor een stuk door de initiatiefnemer werd gefinancierd met een marktconforme lening bij de VMSW of eigen middelen, kan worden omgezet in een FS3-lening, voor zover dit binnen het verhoogde FS3-prijsplafond valt.

### Artikel 18

Met dit artikel wordt het FS3-prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2 en 5.41, §2, tot en met 31 december 2022 verhoogd met 7% om te anticiperen op dure grondstofprijzen die er momenteel zijn op de markt.

Vervolgens wordt een delegatie aan de minister, bevoegd voor het woonbeleid, gegeven, om de tijdelijke verhoging, op voorstel van de VMSW, voor 31 december 2022 stop zetten indien blijkt dat de grondstofprijzen voordien al genormaliseerd zijn.

### Artikel 19

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting

## **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

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

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen rechtstreekse impact op de begroting van het Vlaamse Gewest. Het bedrag dat aan FS3-leningen kan worden toegekend door de VMSW voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen is immers decretaal bepaald en blijft ongewijzigd. Echter zal de aanpassing van de leidraad sociale woningbouw, het optrekken van het percentage aan studiekosten en de wijziging aan de simulatietabel wel een impact hebben op de besteding van deze FS3-middelen. Globaal kan er van worden uitgegaan dat met de voorliggende wijzigingen het aantal sociale huurwoningen dat zal kunnen worden gebouwd of gerenoveerd naar beneden zal worden bijgesteld. Hieronder wordt daarvan een inschatting gemaakt:

We ramen dat de aanpassing aan de simulatietabel, zoals hierboven toegelicht, het aandeel aan marktconforme leningen en eigen middelen zal terugbrengen van gemiddeld 3,8% tot gemiddeld 1,3% bij de realisatie van een sociaal woonproject. De benodigde extra financiering is minder groot dan de stijging van de plafonds zelf (geraamd op 8%), omdat ook heel wat projecten sowieso onder plafonds zouden gebleven zijn, enkel het kleiner aandeel overschrijdingen moet budgettair worden opgevangen.



Dit komt overeen met een bijkomende FS3-financieringsbehoefte van gemiddeld 2,5% extra of ongeveer 2,5 woningen/renovaties minder per 100 gesubsidieerde woningen/renovaties.

Bovendien zal op alle toekomstige dossiers tot en met 31 december 2022 een verhoging van het FS3-prijzplafond worden doorgevoerd van 7%. Op basis van het voorgaande wordt hiervoor de impact op extra FS3-leningen geraamd op 2%

Voor de dossiers t.e.m. einde 2022 komt dit in totaal overeen met een bijkomende FS3-financieringsbehoefte van gemiddeld 4,5% extra of ongeveer 4,5 woningen/renovaties minder per 100 gesubsidieerde woningen/renovaties.

De benodigde extra financiering is minder groot dan de stijging van de plafonds zelf (geraamd op 15%), omdat ook heel wat projecten sowieso onder plafonds zouden gebleven zijn, enkel het kleiner aandeel overschrijdingen moet budgettair worden opgevangen.

Ten slotte wordt er in een overgangsmaatregel voorzien zodat voor de bouw- of investeringsverrichtingen die al werden toegewezen met ingang vanaf 1 mei 2021 tot de inwerkingtreding van het voorliggende ontwerpBVR een verhoging van het FS3-prijzplafond kan worden doorgevoerd van 15%, enerzijds de impact van de nieuwe FS3-simulatietabel die wordt ingeschat op 8%, en anderzijds de toename met 7% voor de prijzen van bouwmaterialen die sterk zijn gestegen omwille van schaarste op de markt. Concreet werd er vanaf 1 mei 2021 tot nu al voor een bedrag van 360.718.404 euro door de VMSW toegewezen op het FS3-jaarbudget. Aangezien dit bedrag inclusief studiekosten is, die 10% mogen bedragen van de bouwkost, wordt dit toegewezen bedrag verlaagd met 32.792.582 euro. Daarop wordt dan de verhoging van de bouwkost berekend met 4,5% (d.i. het hogervermelde effect van 2,5% voor de aanpassing van de simulatietabel en 2% voor de duurder bouwmaterialen). Op die manier komen we uit op een bedrag van 342.682.485 euro dat nog moet worden verhoogd met de studiekosten (10%) die nog hieraan worden toegevoegd. Op die manier komen we uit aan een totaal bedrag van 376.950.733 euro. Concreet wordt er geraamd dat door deze overgangsregeling voor een bedrag van 16.232.328 euro extra aan FS3-leningen zullen worden toegewezen.

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën van 7 december 2021 met als referentie 2021003024 werden een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder gaan we daar verder op in:

1. Allereerst vraagt Inspectie van Financiën zich af wat er juist moet worden verstaan onder het begrip 'erkende welzijnsinstantie' en welke doelgroepen hier beoogd worden.

Concreet gaat het hier over voorzieningen die gevat worden door het toepassingsgebied welzijnswerk, jeugdhulp en personen met een handicap.

2. Vervolgens merkt Inspectie van Financiën op dat de verschillende bedragen als zodanig worden geponeerd en pleit ze voor een betere motivatie.

De aanpassing van de simulatietabel kwam tot stand door rekening te houden met de algemene prijsstijgingen die werden vastgesteld bij de analyse van de gegunde werkzaamheden door sociale huisvestingsmaatschappijen en deze af te zetten ten opzicht van simulatietabel. Verder werd in de nota al aangegeven dat de stijging ontstond door de evoluties in de bouw en de gewijzigde manier van bouwen: o.a. steeds meer luchtdicht, meer isoleren en ventileren en anders verwarmen. Daarnaast werd bijvoorbeeld ook rekening gehouden met de bijkomende schilderwerken die wettelijk verplicht zijn en die tot nu toe niet in rekening worden gebracht. Dergelijke aspecten hebben elk hun impact gehad bij de aanpassing van de kostenforfaits.

3. Inspectie van Financiën geeft aan dat naast de verhoging door de nieuwe FS3-simulatietabel (8%) een bijkomende aanpassing wordt voorgesteld van het prijsplafond met 7% tot eind 2022. Dit wordt verantwoord vanuit de stijgende prijzen voor bouwmaterialen maar dit zou impliceren dat de ABEX de kostenstructuur van een bouwproject niet op een passende wijze weerspiegelt. Heeft deze (tijdelijke?) ontkoppeling te maken met de periodiciteit van de index (2X per jaar), een toename van de winstmarges of zijn er andere elementen?

De schaarste aan grondstoffen in combinatie met een groeiende vraag en een gebrek aan transportmiddelen drijft momenteel de prijs de hoogte in van de grondstoffen als gevolg van de coronapandemie. De ABEX speelt daar onvoldoende op in, in combinatie met het feit dat er ook extra kosten worden aangerekend bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Verwacht wordt dat het hier om een tijdelijk fenomeen gaat waardoor er wordt voorzien in het ontwerpbesluit dat de verhoging van het prijsplafond kan worden stopgezet voor 31 december 2022 door de minister als de prijzen op de markt stabiliseren.

4. Ten slotte geeft Inspectie van Financiën aan dat voor bepaalde proefprojecten kan worden afgeweken dat van de 'generieke' simulatietabel door de kwaliteitskamer maar dat deze verhoging van het prijsplafond nergens wordt begrensd.

Deze mogelijkheid werd voorzien omdat bepaalde projecten niet kunnen worden ingepast in de simulatietabel voor de berekening van het FS3-prijsplafond waardoor ze niet gerealiseerd kunnen worden. Bij het toestaan van zo'n afwijking is het niet de bedoeling om architecturale hoogstandjes te gaan financieren met overheidssubsidies die bedoeld zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen maar zal voor elk afwijking door de kwaliteitskamer ook de afweging gemaakt moeten worden of de FS3-middelen wel op een effectieve en efficiënte manier worden ingezet.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 13 december 2021.

## **B. ESR-TOETS**

De ESR-toets is inbegrepen in punt A.

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

Dit besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

## **D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

Dit besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

# **4. VERDER TRAJECT**

De principiële goedkeuring van bijgaand voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal resulteren in het inwinnen van het advies van de Raad van State.

## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp 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, met toepassing van 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. Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen;
2. Bijlage 1 bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen;
3. Bijlage 2 bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen;
4. Het advies van het Overlegplatform Sociaal Wonen van 19 november 2021;
5. Het advies van de kwaliteitskamer van 24 november 2021;
6. Het advies van de Inspectie van Financiën;
7. Het begrotingsakkoord.