

VERSLAG**KWALITEITSKAMER: OPEN OPROEP INNOVATIEVE PROJECTEN**

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

datum: 23 november 2022

aanwezig: Jan De Craen, Wim Guillemin, Bart Velleman, Veerle De Meulenaer, Els Struyf, Pamela Putteman

verontschuldigd: Gert Eyckmans, Anne Malliet

voorzitter: Jan De Craen

verslaggever: Pamela Putteman

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

1 AANLEIDING

Met de goedkeuring van het besluit van de Vlaamse regering van 11 februari 2022 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 werd recent een nieuwe ontwerpleidraad 2022 en simulatietabel 2022 geïmplementeerd. Daarnaast heeft het besluit in bijkomende mogelijkheden voorzien voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (verder SHM's) om vernieuwende concepten die niet passen binnen de huidige ontwerpleidraad en simulatietabel en/of het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw, in te dienen bij de VMSW. Op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer kan de minister een afwijking op deze documenten toestaan.

Ook maakt dit besluit het mogelijk voor de minister om, op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer, zelf het prijsplafond vast te leggen voor bouw- of investeringsverrichtingen waarvoor een afwijking werd toegestaan op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw (artikel 5.40, §2, vierde lid en artikel 5.41, §2, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). De berekening van het prijsplafond bij dergelijke 'proefprojecten' is immers niet altijd in te passen in de FS3-simulatietabel.

Met de open oproep innovatieve projecten wordt hierop verder gebouwd om innovatie op vlak van nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen binnen de sociale huisvestingssector te stimuleren. Verder moet dit ook een stimulans zijn voor de benutting van de FS3-budgetten.

De VMSW publiceerde op 5 augustus de open oproep innovatieve projecten. De SHM's kregen tot 4 november tijd om innovatieve projectvoorstellen in te dienen. Tot en met 4 november ontving de VMSW 42 projectvoorstellen van 21 verschillende SHM's. De projecten gaan in totaal over 1970 woningen.

2 WERKWIJZE NAZICHT

2.1 PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR

De projectverantwoordelijke architectuur die verantwoordelijk is voor de SHM van een bepaald ingediend projectvoorstel, keek het projectvoorstel in eerste instantie na als regulier project. Daarnaast vulden ze een beoordelingsfiche in met een beoordeling van de in het bestek opgenomen innovatieve aspecten:

- Scope – inhoud
- Impact
- Kennisdeling
- Kwaliteit
- Budget
- Timing

2.2 JURY

Een jury bestaande uit technische experts, besprak nadien elk van de ingediende projectvoorstellen met de projectverantwoordelijke architectuur. De bespreking vertrok van het door de SHM ingevulde projectaanvraagformulier, het door de SHM ingediende rekenblad subsidie en de beoordelingsfiche die de projectverantwoordelijke architectuur opmaakte.

Op basis van deze besprekingen, deed de jury volgende algemene vaststellingen:

- 27 van de 42 dossiers werden al eerder als voorontwerp ingediend en zijn dus momenteel al opgenomen op de meerjarenplanning. Van de overige dossiers werd de eerste keer een voorontwerp ingediend naar aanleiding van deze oproep.
- Er zitten grote verschillen op de maturiteitsgraad van de ingediende projectvoorstellen.
- Niet alle ingediende projectvoorstellen zijn innovatief.

De jury deelde de ingediende projectvoorstellen ook in drie categorieën in:

- ROOD: Niet- weerhouden dossiers omwille van maturiteit of innovativiteit.
- ORANJE: Vormelijk niet weerhouden dossiers. Dit zijn bijvoorbeeld dossiers die dubbel ingediend werden, dossiers die ingediend werden als omkadering/bijkomende info voor een ander innovatief dossier (bv verschillende fasen).
- GROEN: Weerhouden dossiers met volwaardige quotering

3 PROJECTEN

3.1 ALGEMEEN

De jury bekeek en besprak elk projectvoorstel en zocht naar algemene lijnen in de wel en niet weerhouden maatregelen bij de verschillende projectvoorstellen. Op basis daarvan maakte zij het voorstel op van niet-weerhouden en weerhouden projectvoorstellen.

Een volledig overzicht van de jurering en de juryverslagen vindt u als bijlage.

3.2 NIET-WEERHOUDEN PROJECTEN

3.2.1 Algemeen

De redenen waarom projecten niet weerhouden werden zijn in volgende grote groepen in te delen:

- Projecten die niet binnen de in deze oproep gestelde timing vallen. Dit is vaak omwille van de fasering van het project die in die specifieke gevallen puur opeenvolgend en opdeelbaar is.
- Projecten die onvoldoende ver uitgewerkt zijn op vlak van innovatieve pijlers en/of planmatig. Het voorstel is op dit moment onvoldoende matuur.
- Projecten die de maximumoppervlakte voor sociale woningen zeer sterk overschrijden en hierdoor een overschrijding van het leningsplafond hebben zonder dat dit noodzakelijk lijkt in het kader van het innovatieve karakter van het project

De elementen die ertoe leiden dat bepaalde projecten in deze oproep niet weerhouden worden, vellen geen oordeel over de innovatieve potentie van de projecten. Bepaalde niet weerhouden projecten bevatten wel degelijk potentieel zeer interessante innovatieve elementen die na verdere uitwerking in een eventuele volgende oproep zeker goed zouden scoren.

3.2.2 Niet-weerhouden projecten:

- **Project 4, 5, 6, 7: De Leunen fase 5, fase 6, fase 7 en fase 8 – Geelse Huisvesting**
Deze projecten werden ingediend als achtergrondinfo omdat ze de woningen vertegenwoordigen waarvoor project 3 'De Leunen fase 4' voorziet in de KWO-installatie met warmtenet verdeling over de volledige wijk. Project 3 werd wel weerhouden.
- **Project 8: Ploegstraat – Eggestraat – Woonpunt Mechelen**
De innovatie beperkt zich in dit project tot het voorzien van een deelwagen. Dit project werd dus als onvoldoende innovatief benoemd.
- **Project 15: E Vandeveldestraat Diest fase 2 – Diest Uitbreiding**
Dit project is de tweede fase van project 14 'E. Vandeveldestraat Diest – fase 1' en valt niet binnen de in deze oproep gestelde timing.
- **Project 22: Debbautshoek fase 2 tem 5 – Wonen Zelzate**
Dit project is een wijkrenovatie met een aantal good practices die momenteel gekend zijn. Eventuele verdere stappen in innovatie moeten nog bekeken worden met het ontwerpteam. De voorziene buitenaanleg is volledig SSI gesubsidieerd. Het dossier staat dus op het vlak van innovatieve ingrepen onvoldoende ver. De jury kan aan de hand van de ingediende stukken niet achterhalen welke innovatieve ingrepen zouden uitgevoerd worden.
- **Project 23: Wittouck fase 2 en 3 – Wonen Zelzate**
Dit project is gelijkaardig aan project 22, maar werd nog minder ver uitgewerkt. Onvoldoende maturiteit van het voorstel.
- **Project 24: Rode Kruislaan Bree – Ons Dak**
Dit project mist nog maturiteit. Het idee en concept voldoen aan de oproep en worden zeker als innovatief bestempeld maar het project werd momenteel nog onvoldoende concreet uitgewerkt. Zo was de SHM nog niet in staat een raming op te geven. Dit is een essentiële voorwaarde om weerhouden te worden.
- **Project 29: hybride inschuifwijk Zaventem – Elk Zijn Huis**
Het idee en concept voldoen aan de oproep en worden zeker als innovatief bestempeld maar het project werd momenteel nog onvoldoende concreet uitgewerkt.
- **Project 30: transitiewoningen voor hybride inschuifwijk Zaventem – Elk Zijn Huis**
Het idee en concept voldoen aan de oproep en worden zeker als innovatief bestempeld maar het project werd momenteel nog onvoldoende concreet uitgewerkt.
- **Project 34: Schrijverswijk – Woonpunt Schelde – Rupel**
Ook dit project bevat een aantal innovatieve en interessante denkpijlers, maar deze worden pas uitgerold in volgende fasen die buiten de huidige timing vallen.
- **Project 40: Kuiperstraat Vorselaar- Zonnige Kempen**

Het project bevat een aantal innovatieve denkpistes, maar werd momenteel nog onvoldoende ver uitgewerkt om als voorontwerp behandeld te worden. Daarnaast vormt de zeer grote overschrijding van de maximumoppervlakte van de woningen een probleem bij de verdere uitrol in de sector. Het ingediende project zit momenteel op niveau schetsontwerp.

- **Project 41: Visserstraat Astene – Volkshaard**
Zeer veelbelovend projectvoorstel dat inzet op wijkrenovatie en verdichting. De ideeën die aangehaald worden zijn zeker zeer waardevol om verder uit te werken. Het project bevindt zich momenteel echter nog op schetsontwerpniveau ipv voorontwerpniveau.
- **Project 42: Negenbunders Heist-op-den-Berg – Zonnige Kempen**
Het project bevat een aantal innovatieve denkpistes, maar werd momenteel nog onvoldoende ver uitgewerkt om als voorontwerp behandeld te worden. Daarnaast vormt de zeer grote overschrijding van de maximumoppervlakte van de woningen een probleem bij de verdere uitrol in de sector. Het ingediende project zit momenteel op niveau schetsontwerp.

3.3 WEERHOUDEN PROJECTEN

3.3.1 Algemeen

Eerst scoorden we de projecten die wel weerhouden worden op de vijf innovatieve aspecten die al in punt 2.1 opgesomd zijn. Deze scores rangschikken de projecten.

Ten tweede analyseerden we de door de SHM ingediende subsidieaanvragen en brachten een aantal verbeteringen aan. De verbeteringen zetten materiële fouten recht, leggen de lat voor de verschillende projecten gelijk of geven een appreciatie omtrent het innovatieve karakter van de voorgestelde pijler. Zo bepalen we de uiteindelijke subsidie per project.

Tot slot lijstten we ook het conformiteitspercentage van het FS3-plafond volgens de simulatietabel op om zo in een aantal gevallen een verhoogd FS3-financieringsplafond vast te leggen.

3.3.2 Innovatieve pijlers

In de verschillende dossiers die weerhouden werden, vonden we samengevat volgende invulling van de innovatieve pijlers terug:

- Circulaire materialen, bouwwijzen en technieken:
 - o hergebruik van bestaande materialen en herbruikbaar maken van nieuwe materialen,
 - o droog monteren om hergebruik van materialen toe te laten
 - o biobased/hergroeibare materialen – vooral hout en isolatie
- Bouwwijze:
 - o Offsite constructie
 - o Flexibele/open draagstructuur met lichte binnenwanden
- Technieken
 - o Collectief BEO-veld
 - o Warmtenet
 - o Drijvende PV-productie
 - o Verticale PV-productie
 - o Energiemodules met slimme sturing
 - o Energiegemeenschappen
 - o Monitoring en sturing
 - o Collectieve batterijopslag
- Groen/blauwe structuren
 - o Gesloten RW-systeem met opvang, opslag, filtering, hergebruik: wadi's, gemeenschappelijke tuinkamers, moestuinen, hellend groendak met meting...
 - o Ontharden
 - o Hergebruik grijswater

- Duurzame mobiliteit
 - o Deelwagens en deelfietsen
 - o Elektrificatie van wagenpark: laadpalen..
- Planconcepten
 - o Flexibele overdekte buitenruimte
 - o Extra trappen om herindeling volume mogelijk te maken
 - o Demonteerbare/verplaatsbare wanden
 - o Verplaatsbare woningen

3.3.3 Weerhouden projecten:

- Project 1: Kerselaar Ieper – Ons Onderdak
- Project 2: Antwerpsesteenweg -Kerkstraat Boom – Goed Wonen Rupelstreek
- Project 3: De Leunen fase 4 – Geelse Huisvesting
- Project 9: Oud Oefenplein Mechelen – Woonpunt Mechelen
- Project 10: Schorenhof Leuven – Dijledal
- Project 11: Koning Albertgebouw Leuven – Dijledal
- Project 12: Nielsestraat Boom – Goed Wonen Rupelstreek
- Project 13: Caeterhoek – Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
- Project 14: E. Vandeveldestraat Diest – Diest Uitbreiding
- Project 16: Spijker & Schardauw – Eigen Gift – Eigen Hulp
- Project 17: Speelhof Diest – Diest Uitbreiding
- Project 18: Nieuwe Winning Sint-Lambrechts-Herk – Cordium
- Project 19: Everbeur Begijnendijk – Sociaal Wonen arro Leuven
- Project 20: Platte Lo Kessel-Lo – Dijledal
- Project 21: Montfortanenklooster Kontich – De Ideale Woning
- Project 25: Hoeselt – Cordium
- Project 26: Rabot fase 2 Gent – WoninGent
- Project 27: Diestesteeweg Aarschot – Sociaal Wonen arro Leuven
- Project 28: Nieuw Texas Genk – Nieuw Dak
- Project 31: Blancefloerlaan West Antwerpen – Woonhaven
- Project 32: Kapelsesteenweg Ekeren – Woonhaven
- Project 33: Kleerroos Herentals – de Woonbrug
- Project 35: Stokberg fase 5 Laakdal – Zonnige Kempen
- Project 36: Mimosawijk – De Gelukkige Haard
- Project 37: Kiezelweg Nijlen – Zonnige Kempen
- Project 38: Crilsplein Westerlo – Zonnige Kempen
- Project 39: Rijkswachtkazerne Merelbeke - Volkshaard

Specifieke informatie over elk project vindt u in de bijlagen overzicht maatregelen en maatregelen per project.

4 CONCLUSIES

Op basis van bovenstaande gegevens, stelt de VMSW aan de kwaliteitskamer voor om akkoord te gaan met onderstaande lijst met subsidiebedragen.

Volgnr	SHMnr	Woonactor	Projectomschrijving	# Won	Toegekend subsidiebedrag
1	3200	Ons Onderdak	Kerselaar Ieper - verdichtende vervangingsbouw van 42 duplexappartementen naar 50	50	€ 17.500
2	1110	Goed Wonen Rupelstreek	Boom, hoek Antwerpsestraat-Kerkstraat	16	€ 380.464
3	1155	Geelse Huisvesting	Geel wijk De Leunen, Koekoekstraat, Wielewaalstraat fase 4	125	€ 467.100
9	1210	Woonpunt Mechelen	Oud Oefenplein Oude Feestzaal en garageboxen	6	€ 10.322
10	2420	Dijledal	Schorenhof vervangingsbouw	66	€ 178.200
11	2420	Dijledal	Koning Albertgebouw	78	€ 230.850
12	1110	Goed Wonen Rupelstreek	Nielsestraat	20	€ 315.925
13	4040	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting	Waterneutrale verkaveling Cauterhoek	52	€ 18.200
14	2250	Diest-Uitbreiding	E.Vandeveldestraat te Diest	44	€ 318.483
16	3240	Eigen Gift - Eigen Hulp	Spijker & Schardauw	161	€ 1.144.200
17	2250	Diest-Uitbreiding	Speelhof BENrenovatie 122 appartementen te Diest	122	€ 201.100
18	7055	Cordium	Nieuwe Winning in Sint-Lambrechts-Herk	64	€ 112.600
19	2360	Sociaal Wonen arro Leuven	Everbeur, Begijnendijk	49	€ 142.100
20	2420	Dijledal	Platte Lo - Kessel-Lo gebouw	28	€ 88.100
21	1010	De Ideale Woning	Kontich-herbestemming Montfortanenklooster	7	€ 94.972
25	7055	Cordium	Hoeselt, innovatieve renovatie van 16 woningen	16	€ 339.111
26	4150	WoninGent	Rabot Fase 2	140	€ 317.500

27	2360	Sociaal Wonen arro Leuven	Diestsesteenweg in Aarschot	20	€ 727.000
28	7030	Nieuw Dak	Genk – Waterschei – woonwijk Nieuw Texas	27	€ 552.625
31	1140	Woonhaven	Blancefloerlaan West	115	€ 752.700
32	1140	Woonhaven	Kapelsesteenweg 255 - 261, 2180 Ekeren	8	€ 305.600
33	1170	De Woonbrug	Kleerroos Herentals	137	€ 352.200
35	1295	Zonnige Kempen	LE10 Laakdal Stokberg fase 5	17	€ 538.525
36	3315	De Gelukkige Haard	Mimosawijk	32	€ 1.113.930
37	1295	Zonnige Kempen	NB02 Nijlen Kiezelweg	33	€ 436.700
38	1295	Zonnige Kempen	WT03 Westerlo Crilsplein	12	€ 501.900
39	4160	Volkshaard	Rijkswachtkazerne Merelbeke	18	€ 311.175

De VMSW stelt voor om de maximale overschrijding van het FS3-plafond absoluut vast te leggen op hetzelfde bedrag als de subsidie voor een bepaald project. Dit absolute bedrag indexeren we wel aan de hand van de ABEX-index op moment van toewijzing van een project op het jaarbudget.

Het bestek vermeldt enerzijds een aftopping van het maximale subsidiebedrag op de helft van de meerkost van de innovatieve ingrepen in een bepaald project. Anderzijds bepaalt het bestek een absolute maximum overschrijding van het FS3 leningsplafond op 200% van het reguliere leningsplafond. De VMSW combineert beide gegevens uit het bestek en stelt op basis daarvan voor het plafond voor overschrijding van het FS3-leningsplafond te beperken tot het absolute bedrag van de subsidie + ABEX-indexering. Dit plafond is eenduidig en correct vast te leggen voor elk afzonderlijk project.

Beslissing

De kwaliteitskamer gaat akkoord met het voorstel van de VSMW.