Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **- Ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van een subsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aanpassing van het prijsplafond voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen in het kader van de realisatie van innovatieve sociale woonprojecten**
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting
Op 5 augustus 2022 publiceerde de VMSW een open oproep innovatieve projecten om innovatie op vlak van nieuwbouw en renovatie binnen de sociale huisvestingssector te stimuleren. Daarbij werd naast een verhoging van het FS3-prijsplafond, voorzien in een bijkomende subsidie om de realisatie van innovatieve sociale woonprojecten te ondersteunen. Er werden 42 projectvoorstellen ingediend door sociale huisvestingsmaatschappijen waarbij uiteindelijk 27 projecten werden geselecteerd waar een subsidie van in totaal 9.969.082 euro aan wordt toegekend. Daarbij wordt voor de projecten in kwestie ook het FS3-prijsplafond aangepast.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

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 ontwerpleiddraad 2022 en simulatietabel 2022 geïmplementeerd. Daarnaast heeft dit besluit in bijkomende mogelijkheden voorzien voor de sociale

huisvestingsmaatschappijen (SHM's) om vernieuwende concepten die niet passen binnen de huidige ontwerpleidraad en simulatietabel 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 de vereisten uit deze documenten toestaan.

Ook maakt dit besluit het mogelijk om, op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer, het prijsplafond aan te passen 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.

Op 5 augustus publiceerde de VMSW een open oproep innovatieve projecten dat hierop verder bouwt om innovatie op vlak van nieuwbouw en renovatie binnen de sociale huisvestingssector verder te stimuleren. Daarbij werd ook voorzien in een bijkomende subsidie om deze duurdere projecten mogelijk te maken. De sociale huisvestingssector wil immers een voortrekkersrol opnemen in duurzaam en toekomstgericht bouwen. Dit initiatief zal verder ook een stimulans zijn voor de benutting van de FS3-middelen.

De SHM's kregen tot 4 november tijd om innovatieve projectvoorstellen in te dienen. De VMSW ontving 42 projectvoorstellen van 21 verschillende SHM's. De projecten gaan in totaal over 1.970 woningen.

2) Financiering/subsidiëring van het innovatief sociaal woonproject

Dit ontwerpbesluit voorziet voor de goedgekeurde innovatieve sociale woonprojecten in twee bijkomende voordelen, naast de klassieke FS3-financiering waarvoor elk sociaal woonproject in aanmerking komt:

- een subsidie;
- een verhoging van het FS3-leningsplafond.

a) Subsidie

Met dit ontwerpbesluit wordt een subsidiebedrag van 9.969.082 euro toegekend, verdeeld over de 27 geselecteerde projecten, waarbij het precieze subsidiebedrag per project afhangt van het soort werken en van het aantal pijlers aan innovaties waarin elk project voorziet. Voor de berekening van deze subsidie wordt in artikel 2 van het ontwerpbesluit een referentietabel ingevoegd met de bedragen die per sociale huurwoning worden toegekend. De bedragen in deze tabel kwamen als volgt tot stand:

1) Op basis van de kostprijsventilatie van recente aanbestedingsprijzen van 93 projecten, goed voor een 1600-tal woningen, werden alle posten van het Bouwtechnische Bestek Woningbouw (BBW) ingedeeld volgens de typische indeling van de deelwerken. Dit geeft percentages die het gemiddelde aandeel van deze categorie binnen de algemene aanbestedingsprijzen weergeven.
2) Als referentieprijs werd een algemeen gemiddelde uit de aanbestedingsprijzen weerhouden, namelijk 160.000 euro per woning. Er wordt geen verdere differentiatie gemaakt naar woningtype om deze per project te verrekenen volgens de effectief voorziene types.
3) Volgens de bekomen deelpercentages werden de respectievelijke subsidiebedragen voor de 3 niveaus van verhoging (15% basisniveau, 20% voor 2 pijlers en 25% voor minstens 3 pijlers)

berekend en afgerond naar het hoger gelegen honderdtal. Deze worden verder als vaste bedragen gehanteerd zodat de berekening zich vereenvoudigt tot de selectie van het basis, verhoogd of hoogste bedrag vermenigvuldigd met het aantal woningen.

Voor de bepaling van een referentiekost voor de andere pijlers is aansluiting gezocht bij gelijkaardige kostenforfaits in de simulatietabel (gemeenschappelijke buitenruimte, regenwaterputten, duurzame mobiliteit en gemeenschappelijke delen met woonfunctie respectievelijk het forfait voor gemeenschappelijke buitenruimten, regenwaterputten, duurzame mobiliteit en gemeenschappelijke delen met woonfunctie);

- voor de pijlers groen/blauwe ingrepen en mobiliteit is voor het basis, verhoogd en hoogste bedrag gekozen voor een subsidiegraad van 30%/40%/50% aangezien het over beperktere investeringen gaat, eerder dan voor de verhogingspercentage van 15%/20%/25% op globaal niveau;
- voor planmatige concepten wordt de subsidie forfaitair toegekend (voor 15%, 20% of 25% van het bedrag per m^2 voor gemeenschappelijke delen met woonfunctie. Als begrenzing wordt een minimum van 5 m^2 per woning opgelegd en geldt een maximum van 25 m^2 per woning.

WONINGGEBONDEN PIJLERS: (1) CIRCULAIR BOUWEN, (2) INNOVATIEVE BOUWMETHODEN, (3) INNOVATIE TECHNIEKEN/ENERGIECONCEPTEN				
Omschrijving	**1 pijler**	**2 pijlers**	**Vanaf 3 pijlers**	Meeteenheid
Afbraak	€ 400	€ 500	€ 600	per woning
Fundering	€ 1.800	€ 2.400	€ 2.900	per woning
Riolering en hemelwater	€ 600	€ 800	€ 1.000	per woning
Ruwbouw	€ 5.000	€ 6.700	€ 8.500	per woning
Gevel + isolatie	€ 3.200	€ 4.200	€ 5.300	per woning
Dak + isolatie	€ 1.500	€ 2.000	€ 2.500	per woning
Buitenschrijnwerk	€ 1.800	€ 2.400	€ 3.000	per woning
Binnenafwerking	€ 1.800	€ 2.400	€ 3.000	per woning
Vloeren	€ 1.200	€ 1.600	€ 2.000	per woning
Keuken	€ 800	€ 1.200	€ 1.500	per woning
Sanitair	€ 1.200	€ 1.600	€ 2.000	per woning
Verwarming	€ 1.500	€ 2.000	€ 2.500	per woning
Ventilatie	€ 800	€ 1.000	€ 1.200	per woning
Elektriciteit + PV	€ 1.600	€ 2.100	€ 2.600	per woning
Buitenaanleg	€ 800	€ 1.100	€ 1.400	per woning
ANDERE PIJLERS: GROEN BLAUWE INGREPEN, DUURZAME MOBILITEIT, PLANMATIGE CONCEPTEN				
Omschrijving	**1 pijler**	**2 pijlers**	**3 pijlers**	Meeteenheid
Groen/blauwe ingrepen - buitenruimte	€ 350	€ 450	€ 550	per woning
Groen/blauwe ingrepen - watergebruik	€ 750	€ 1.000	€ 1.250	per woning
Mobiliteit	€ 1.900	€ 2.500	€ 3.150	per niet gerealiseerde parkeerplaats
Planmatige concepten	€ 200	€ 250	€ 300	per m^2 (vanaf 5m^2 én beperkt tot 25m^2 per woning)

Hieronder wordt vervolgens voor de rubriek 'Afbraak' aangegeven hoe die cijfers in de kolommen '1 pijler', '2 pijlers' en 'vanaf 3 pijlers' tot stand zijn gekomen: de afbraakwerken bedragen op basis van de kostprijsventilatie 1,37% van de recente aanbestedingsprijzen. Dit percentage wordt vervolgens toegepast op de referentieprijs van 160.000 euro die gehanteerd wordt voor de realisatie van een sociale huurwoningen. Vervolgens wordt dit vermenigvuldigd met 15%/20%/25% afhankelijk hoeveel pijlers er worden toegepast en afgerond naar het hoger gelegen honderdtal. Dit geeft dan de volgende bewerkingen:

- 1,37% ∗ 160.000 ∗ 15% = 329 ➔ afgerond is dit 400 euro;

- 1,37% ∗ 160.000 ∗ 20% = 439 ➔ afgerond is dit 500 euro;
- 1,37% ∗ 160.000 ∗ 25% = 550 ➔ afgerond is dit 600 euro.

Om de subsidie te kunnen krijgen, moeten ten slotte de investeringskosten van de deelwerken waarvoor in een subsidie wordt voorzien minstens het dubbele bedragen van het uitgekeerde subsidiebedrag.

b) Verhoogd bedrag waarvoor een FS3-lening kan worden opgenomen

De basisfinanciering van elk sociaal woonproject bestaat uit een FS3-financiering, maar die is beperkt tot de leningsplafonds zoals vermeld in de simulatietabel. Die plafonds houden niet altijd rekening met innovaties of innovatieve methoden, die vaak in de opstartfase een verhoogde kostprijs kennen. Het is de bedoeling om die verhoogde kostprijs naast de subsidie vermeld onder punt a) (en na de verrekening van eventuele andere subsidies of tegemoetkomingen, zoals de VKF-subsidie) ook te kunnen opvangen met een verhoogd leningenplafond. Als de investering na aftrek van de subsidies nog steeds het standaard leningsplafond overschrijdt, dan kan dit leningenplafond verhoogd worden met maximaal het subsidiebedrag vermeld onder punt a) (en uiteraard beperkt tot de werkelijke investering). Er wordt zo verondersteld dat de verhoogde kostprijs slechts voor de helft wordt opgevangen door de subsidie vermeld onder punt a). Dit plafond is eenduidig en correct vast te leggen voor elk afzonderlijk project. Dit wordt geregeld in artikel 5 van het ontwerpbesluit.

3) <u>Werkwijze en selectie projecten</u>

a) Projectverantwoordelijke architectuur

De projectverantwoordelijken architectuur die verantwoordelijk zijn voor de SHM van een bepaald ingediend projectvoorstel, keken 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 en inhoud, impact, kennisdeling, kwaliteit, budget en timing.

b) Jury

Een jury bestaande uit technische experten, besprak nadien elk van de ingediende projectvoorstellen met de betrokken projectverantwoordelijke architectuur. De bespreking vertrok van het door de SHM ingevulde projectaanvraagformulier, het door de SHM ingediende rekenblad waarmee de subsidie wordt berekend, 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 in drie categorieën in:

- Niet-weerhouden dossiers omwille van te weinig matuur of innovatief;
- 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);
- Weerhouden dossiers met volwaardige quotering.

4) Projecten

De jury heeft elk projectvoorstel geanalyseerd. Op basis daarvan maakte zij het voorstel op van niet-weerhouden en weerhouden projectvoorstellen. Daarbij werd dan ook bekeken in welke mate deze projecten vernieuwend waren in minstens één - en bij voorkeur meerdere - van de volgende pijlers:

1. Circulair bouwen:
    - Circulair materiaalgebruik
    - Biobased produceren & recycleren
2. Innovatieve bouwmethoden:
    - Snel bouwen/renoveren
    - Offsite constructie
    - Modulair bouwen
    - Veranderingsgericht bouwen
3. Innovatieve technieken/energieconcepten
    - Energiezuinige verwarming, koeling ventilatie en/of warm water opwekking
    - Minimaliseren energiegebruik woning
    - Energiedelen of - gemeenschappen
4. Groen/blauwe structuren
    - Vergroening buitenomgeving
    - Ontharding buitenomgeving
    - Minimaliseren watergebruik woning
5. Duurzame mobiliteit
    - Duurzaam verplaatsen
    - Deelmobiliteit
    - Elektrificatie vervoermodi
6. Planmatige concepten
    - Slim ruimtegebruik
    - Multifunctionele invulling

In de bijlage 1 en 2 wordt een overzicht gegeven van alle ingediende projecten, de criteria waarop het project werd beoordeeld en de pijlers waarop het project inspeelt.

a) Niet-weerhouden projecten

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. In de oproep werd aangegeven dat een project binnen de drie jaar moest worden gerealiseerd. Vaak kan omwille van de fasering van het project die in die specifieke gevallen puur opeenvolgend en opdeelbaar is, het project onmogelijk tijdig worden gerealiseerd.
- Projecten die onvoldoende ver planmatig uitgewerkt zijn op vlak van de innovatieve pijlers. De betrokken voorstellen werden op dit moment als onvoldoende matuur beschouwd.
- Projecten die de maximumoppervlakte voor sociale woningen zeer sterk overschrijden, waardoor het leningenplafond sterk overschreden wordt, zonder dat dit noodzakelijk leek 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. Deze motivering is per project gebeurd en kan worden opgevraagd door de SHM.

b) Weerhouden projecten

Eerst werden de projecten die wel weerhouden worden gescoord op de innovatieve aspecten. Deze scores rangschikken de projecten. Vervolgens werden de door de SHM ingediende subsidieaanvragen geanalyseerd en werd een aantal verbeteringen aangebracht. 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.

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

- Circulaire materialen, bouwwijzen en technieken:
    - hergebruik van bestaande materialen en herbruikbaar maken van nieuwe materialen,
    - droog monteren om hergebruik van materialen toe te laten
    - biobased/hergroeibare materialen – vooral natuurlijke isolatiematerialen
- Bouwwijze:
    - Offsite constructie
    - Flexibele/open draagstructuur met lichte binnenwanden
- Technieken
    - Collectief BEO-veld
    - Warmtenet
    - Drijvende PV-productie
    - Verticale PV-productie
    - Energiemodules met slimme sturing
    - Energiegemeenschappen
    - Monitoring en sturing
    - Collectieve batterijopslag
- Groen/blauwe structuren
    - Gesloten RW-systeem met opvang, opslag, filtering, hergebruik: wadi's, gemeenschappelijke tuinkamers, moestuinen, hellend groendak met meting…
    - Ontharden
    - Hergebruik grijswater
- Duurzame mobiliteit
    - Deelwagens en deelfietsen
    - Elektrificatie van wagenpark: laadpalen..
- Planconcepten
    - Flexibele overdekte buitenruimte
    - Extra trappen om herindeling volume mogelijk te maken
    - Demonteerbare/verplaatsbare wanden
    - Verplaatsbare woningen

In de bijlage bij het ontwerpbesluit worden nominatief de projecten opgesomd die werden weerhouden waarbij wordt aangegeven op hoeveel subsidies zij kunnen rekenen voor de realisatie van het innovatieve sociale woonproject.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Met dit artikel wordt aan de SHM's voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen in het kader van de realisatie van innovatieve sociale woonprojecten een subsidie toegekend van 9.969.082 euro. Deze subsidie zal worden overgemaakt aan de VMSW die zal instaan voor de uitbetaling van deze subsidie. De uitbetaling zal gebeuren volgens de methodiek die werd vastgesteld in artikel 4 van het ontwerpbesluit.

Het bedrag van 9.969.082 euro wordt aangerekend op de basisallocatie 1QD681 van het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS van de begroting 2022, en wordt onmiddellijk na de inwerkingtreding van dit besluit overgemaakt aan de VMSW.

Artikel 2

De subsidie wordt berekend door in een vast subsidiebedrag per type werk waarin de innovatie zich voordoet per woning te voorzien. Dit bedrag wordt afhankelijk gesteld van het aantal pijlers waarin het werk als innovatief wordt beschouwd. Om deze subsidiebedragen te berekenen wordt een referentietabel ingevoegd waarvan de samenstelling werd toegelicht onder titel 2 a)

Ten slotte wordt een beperking ingevoegd van het uit te betalen subsidiebedrag. Meer bepaald moeten de investeringskosten van het deelwerk minstens het dubbele bedragen van het aangegeven subsidiebedrag. Als de werkelijke kosten van de (deel)werken lager liggen, wordt het subsidiebedrag afgetopt op 50% van de werkelijke kosten.

Artikel 3

Om in aanmerking te komen voor een subsidie moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. Het project wordt binnen de drie jaar gerealiseerd, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de goedkeuring van het ontwerpbesluit.
2. De projectaanvrager maakt ten laatste zes maanden na de oplevering van de werken een eindverslag over aan de VMSW dat minstens de volgende zaken bevat:
    a. een toelichting rond de principes van het innovatief concept en de opgedane ervaring rond de ontwikkeling;
    b. de technische uitvoering;
    c. de financiële haalbaarheid;
    d. het verder gebruik tijdens de verhuring en het draagvlak bij de bewoners.
3. De projectaanvrager voorziet in voldoende kennisdeling zoals door haar is opgenomen in het ingediende projectvoorstel.
4. De projectaanvrager werkt mee aan de evaluatie van de projectoproep.

Indien de voorwaarden niet worden nageleefd, zal de projectaanvrager een vergoeding betalen die gelijk is aan het niet-afgeschreven gedeelte (lineair over 33 jaar) van de ontvangen subsidie.

De projectaanvrager die het innovatief sociaal woonproject niet binnen de termijn van 3 jaar realiseert, kan bij de VMSW een aanvraag tot verlenging indienen waarbij een stand van zaken wordt gegeven van het project en een verantwoording voor de termijnverlenging. Een termijnverlenging wordt enkel toegestaan als de projectaanvrager al het nodige heeft gedaan om het project binnen de voorziene termijn te realiseren.

Artikel 4

De subsidie wordt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen als volgt uitbetaald aan de projectaanvrager:

- 80% wordt uitbetaald aan de projectaanvrager bij de bestelling van de werken en als na het bezorgen van de bestelbrief aan de VMSW;
- Het resterende saldo van de subsidie wordt overgemaakt na de voorlopige oplevering van de werken.

Indien blijkt dat dat substantiële delen van de projectaanvraag niet werden uitgevoerd, wordt het corresponderende aandeel van de subsidie teruggevorderd.

Artikel 5

Voor de realisatie van het innovatief sociaal woonproject wordt, naast het reguliere leningsplafond, voorzien in een bijkomend bedrag waarvoor een FS3-lening kan worden opgenomen, voor zover dit uiteraard ook met werkelijke investeringen gepaard gaat. Concreet zal het leningsplafond bestaan uit het bedrag dat wordt vastgesteld in uitvoering van artikel 5.40 of 5.41 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en een bedrag dat gelijk is aan de subsidie die voor het project in kwestie via dit besluit wordt toegekend. Dit biedt aan de initiatiefnemer voldoende marge om eventuele meerwerken die zich voordoen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, maar die niet betaald kunnen worden met de verstrekte subsidie, nog te financieren met een FS3-lening. Aangezien verwacht wordt dat de verstrekte subsidie de helft van de werkelijke investering benadert, kan verwacht worden dat een zelfde bedrag nog extra bijkomend beleend moet worden.

Bij de vaststelling van het maximale bedrag van de FS3-lening, wordt het subsidiebedrag dat daarbij in rekening wordt gebracht, eerst nog geïndexeerd naar de laatste gepubliceerde ABEX-index, waarbij als basis de ABEX-index van juli 2022 wordt gebruikt.

Artikel 6

Hier wordt aangegeven dat dat het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen van toepassing is op de subsidie die via het voorliggende ontwerpbesluit wordt toegekend.

Artikel 7

Dit besluit treedt in werking op 16 december 2022, de dag dat het besluit door de Vlaamse Regering definitief wordt goedgekeurd. Op die manier kunnen deze middelen nog dit jaar aan de VMSW worden overgemaakt die deze dan op zijn beurt kan uitbetalen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen van zodra de projectaanvrager zijn bestelbrief aan de VMSW heeft bezorgd zodat de projecten van start kunnen gaan.

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

Artikel 8
Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerpbesluit heeft een budgettaire impact van 9.969.082 euro. Verwacht kan worden dat de meeste subsidievoorschotten (of 80% van de toegekende subsidie) in de loop van 2023 zullen worden uitbetaald in de loop van 2023. Het resterende saldo wordt pas uitbetaald na de voorlopige oplevering van de werken. Zoals aangegeven dient een project binnen de drie jaar gerealiseerd te zijn na de goedkeuring van dit besluit. Dit houdt dus in dat er vanuit kan worden gegaan dat de resterende 20% zal worden uitgekeerd in de loop van 2025 maar onder voorbehoud dat de realisatie van de projecten geen vertraging oploopt.

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën van 7 december 2022 wordt een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder gaan we daar verder op in:

- Allereerst merkt Inspectie van Financiën op dat deze oproep wordt gedaan op een zeer algemene rechtsgrond.

  Artikel 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vormt de rechtsgrond voor de toekenning van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, en luidt als volgt:

  "De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden."

  Dit vormt de basis voor de toekenning van de gesubsidieerde FS3-leningen. Deze rechtsgrond laat toe om op basis hiervan een bijkomende subsidie voor de realisatie van sociale huurwoningen binnen een innovatief sociaal woonproject toe te kennen.

- Vervolgens geeft Inspectie van Financiën aan dat er bij de beoordeling een zekere appreciatiemarge is doordat men hier te maken heeft met vage/rekbare begrippen die de beoordeling bemoeilijken. In die zin zou Inspectie van Financiën zich comfortabeler voelen indien er vooraf een formele beoordelingsmethodiek zou zijn opgesteld, liefst ook in samenspraak met andere Vlaamse entiteiten die rond deze thema's werken (VEKA, VLAIO/EWI, OVAM, VITO,...). Daarbij wordt dat de vraag gesteld of dit is gebeurd?

  Bij de opmaak van het beoordelingskader en de rangschikking van de ingediende projecten werden geen andere Vlaamse entiteiten betrokken. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in de projectoproep een duidelijk kader was uitgeschreven hoe de ingediende projecten zouden beoordeeld worden, hoe de puntenverdeling precies zou gebeuren en hoe dit in

rekening zou worden gebracht. Op basis van de ingediende projecten is door de VMSW allereerst een objectieve beoordeling gebeurd waarbij voor iedereen de lat gelijk werd gelegd. Dit voorstel werd vervolgens finaal besproken met de kwaliteitskamer waarin vertegenwoordigers zetelen van de VMSW, het agentschap Wonen-Vlaanderen, het kabinet Wonen, de sociale huisvestingssector en de Vlaamse bouwmeester. Indien in de toekomst opnieuw zo'n oproep zou worden gelanceerd, valt wel in overweging te nemen om hier andere Vlaamse entiteiten, die ook bezig zijn rond deze thema's, in te betrekken.

- De Inspectie van Financiën geeft aan dat de volgende maatregelen weerhouden werden: groendaken, laadpalen, plaatsen van PV-panelen met batterij, aanleg van IBA, prefab woningen, aanleg van collectieve groene tuinen, voorzien van collectieve ruimte als deel van een co-housing project, collectieve wasruimte, waarbij men mag aannemen dat een aantal van deze maatregelen nu al deel uitmaken van een regulier project en in andere sectoren niet meer extra ondersteund worden?

  Om de realisatie van dergelijke maatregelen binnen de sector te stimuleren, en de knowhow binnen de sector te vergroten, valt het zeker te verantwoorden om voor bovengenoemde maatregelen een subsidie toe te kennen die voordeliger is dan de opname van een FS3-lening. De sociale huisvestingsector wordt op die manier meer vertrouwd gemaakt met dergelijke technieken met als bedoeling dat deze in de toekomst zullen worden toegepast bij de realisatie van sociale woonprojecten zonder dat hier dan nog extra subsidie tegenover moet staan.

- Inspectie van Financiën stelt het stimulerend karakter van de open oproep in vraag omdat uit achteraf verstrekte gegevens blijkt dat 1/3de van de projecten een subsidie krijgen die minder dan 2% bedraagt van de totale projectkost. Bovendien blijkt dat voor verscheidene projecten er reeds een goedgekeurd voorontwerp was en dat het dossier niet werd herwerkt in functie van de open oproep.

  Eerst en vooral dient opgemerkt te worden dat door de termijn die wordt opgelegd waarbinnen het project moet gerealiseerd worden, namelijk drie jaar vanaf de eerste maand na de inwerkingtreding van het voorliggende besluit, de kans groot was dat voor de ingediende projecten al een voorontwerp was ingediend bij de VMSW. Het is immers niet realistisch om te verwachten dat een (groot) project binnen de drie jaar kan worden gerealiseerd als dit nog van nul moet worden opgestart, rekening houdend met de programmatiecyclus die een project moet doorlopen of de vergunningen die moeten worden aangevraagd. Los daarvan werden 13 projecten herbekeken om in aanmerking te komen voor een subsidie door te gaan sleutelen aan de materiaalkeuze of toegepaste technieken. Op die manier wordt een positieve stimulans gegeven aan de realisatie van innovatieve sociale woonprojecten binnen de sociale huisvestingssector.

- Ten slotte wordt door Inspectie van Financiën opgemerkt dat er hier verschillende subsidies worden gecumuleerd: de goedkopen FS3-leningen, de VKF-premies voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen en nu het nieuwe subsidiekader voor innovatieve projecten.

De verschillende subsidiesystemen zijn onderling compatibel en vullen elkaar aan waarbij via dit besluit voor een stimulans wordt gezorgd voor de realisatie van innovatieve sociale woonprojecten. Verder wordt deze subsidie beperkt tot maximaal 50% van de kostprijs van de werken en kan de totale subsidie voor het sociaal woonproject, dus inclusief de opname van de FS3-leningen, nooit meer bedragen dan de werkelijke kostprijs van het project.

De Vlaamse minister bevoegd voor begroting verleende zijn akkoord op 12 december 2022.

B. ESR-TOETS

Zie punt A.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4. VERDER TRAJECT

Na de goedkeuring van dit besluit zullen de subsidies vanuit de begroting van het agentschap Wonen-Vlaanderen worden overgemaakt aan de VMSW die deze middelen dan kan doorstorten aan de woonactoren die de innovatieve sociale woonprojecten zullen realiseren.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van een subsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aanpassing van het prijsplafond voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen in het kader van de realisatie van innovatieve sociale woonprojecten;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. bijlage bij het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
3. het advies van de Inspectie van Financiën;
4. het begrotingsakkoord;
5. samenvattend overzicht jury-beoordeling van de open oproep innovatieve projecten;
6. samenvattend overzicht met pijlers die in de projecten werden toegepast;
7. verslag van de kwaliteitskamer.