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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **- Voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus**
- Principiële goedkeuring

Samenvatting:
Dit voorontwerp van besluit wijzigt verschillende aspecten met betrekking tot de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen, en zal ook een aanpassing doorvoeren aan de programmatiecyclus die doorlopen moet worden om in aanmerking te komen voor een subsidie.

Zo wordt er gesleuteld aan de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van gronden. De jaarlijkse indexatie en berekening van grondprijsfactoren was sinds 2015 niet meer mogelijk omdat deze data (de bouwgrondprijzen in Vlaanderen, opgesplitst tot op het niveau van een gemeente) niet meer werden gepubliceerd. Op basis van een onderzoek van het Steunpunt Wonen wordt een alternatief geïntroduceerd in de regelgeving.

Verder wordt een aanpassing doorgevoerd aan de projecten waarvoor nog een renovatietoets moet worden uitgevoerd vooraleer ze kunnen worden opgenomen op de projectenlijst en wordt de koppeling tussen een infrastructuurverrichting en een vervangingsbouw of investeringsverrichting in de programmatiecyclus losgelaten.

Op basis van voormeld onderzoek van het Steunpunt Wonen wordt ook de opdeling van de gemeenten in clusters gewijzigd. De opdeling in clusters speelt een rol bij het berekenen van de maximale verkoopwaarde van de woning, de inkomensvoorwaarde en de korting die van toepassing is bij het verstrekken van de bijzondere sociale lening.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

//

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/279 van 29 juni 2023.

2. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 21 juni 2023, met kenmerk 2023002549.

3. Het begrotingsakkoord werd verleend op 6 juli 2023.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1) Bepalen van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van gronden

Voor de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van gronden, uitgewerkt in artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt vertrokken van een basisbedrag van 15.000 euro per te realiseren sociale huurwoning, dat cumulatief wordt verhoogd met:
- 5.000 euro als het onroerend goed in woongebied ligt;
- 5.000 euro als de te realiseren huurwoningen eengezinswoningen zijn;
- 12.500 euro als de grond volledig uitgerust is.

Vervolgens wordt dit bedrag vermenigvuldigd met een factor die gelijk is aan de verhouding van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in de gemeente in kwestie tot de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest, met een ondergrens van 0,75 en een bovengrens van 1,50. Het is de minister die jaarlijks in de maand mei voor elke gemeente een factor vaststelt waarmee het bedrag wordt vermenigvuldigd. Voor de vaststelling van de bouwgrondprijs in het Vlaamse Gewest, respectievelijk de bouwgrondprijs in een gemeente wordt gerekend met het gemiddelde van de prijs waartegen bouwgrond tijdens de laatste vijf jaar is verkocht, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, gewogen volgens het aantal vierkante meter per verkoop in kwestie. Voor gemeenten in het werkgebied van Vlabinvest apb geldt een minimale verhoging met 10%.

Echter vanaf 2015 worden deze cijfers niet meer bijgehouden door Statbel die deze statistiek aanlevert omdat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) over onvoldoende kwalitatieve gegevens beschikt. Dit heeft tot gevolg dat er vanaf 2015 geen prijzen van bouwgronden meer beschikbaar zijn. Dit is uiteraard een belangrijke lacune in enerzijds de vaststelling van de grondprijscoëfficiënten per gemeente en anderzijds de indexering van het prijsplafond. Om hieraan tegemoet te komen werd aan het Steunpunt Wonen een onderzoek toegewezen om een alternatief uit te werken dat werd gepubliceerd einde 2022: “Alternatief bouwgrondprijzen: analyse en toepassing in instrumenten van het woonbeleid”.

a) Vaststelling nieuwe grondprijscoëfficiënten per gemeente

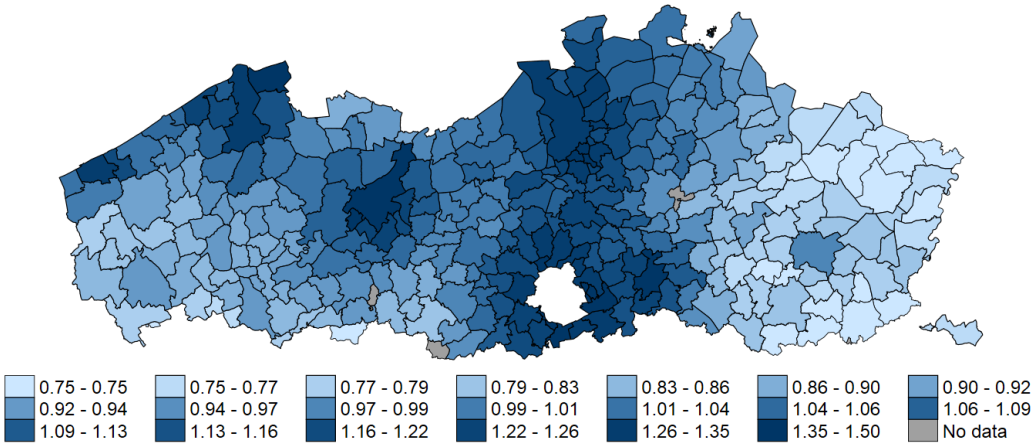
In het onderzoek wordt eerst een vergelijking gemaakt van drie prijsindicatoren: de veelgebruikte prijs/m^2, de gemiddelde prijs van een perceel en de liggingscoëfficiënten uit hedonische prijsanalyses die weergeven hoe sterk de prijzen van eenzelfde perceel (of eenzelfde woning) regionaal verschillen.

De prijs/m^2 blijkt een niet zo informatieve parameter te zijn aangezien deze sterk bepaald wordt door het aandeel "tuin" en het aandeel "bebouwbare" oppervlakte van een perceel. Hierdoor kunnen regionale prijzen per m^2 sterk verschillen, aangezien in duurdere stadscentra het aandeel tuin klein is. Zo vonden we dat een perceel van 8 are -met meer tuin- slechts dubbel zo duur is als een perceel van 2 are, niet viermaal zo duur zoals men op basis van de oppervlakte zou verwachten. De prijs/m^2 overschat dus de verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden.

De gemiddelde prijs per perceel onderschat de verschillen dan weer. Percelen in goedkopere regio's zijn typisch groter, waardoor de prijsverschillen tussen percelen van centraal gelegen duurdere regio's en meer afgelegen goedkope regio's, beperkter zijn.

De liggingscoëfficiënten uit hedonische prijsanalyses, die een prijsindicatie geven van de regionale verschillen voor eenzelfde perceel, hebben deze nadelen niet. Maar ook hier is er een aandachtspunt. Het in kaart brengen van de liggingscoëfficiënten is immers slechts een eerste stap. De vraag is of deze liggingscoëfficiënten ook volledig doorgerekend moeten worden bij regionale differentiaties van de instrumenten van het woonbeleid. Aantrekkelijke centrumsteden kennen vaak ook kleinere percelen voor een woning. In de hedonische prijsanalyse wordt het liggingseffect berekend door een identiek perceel of identieke woning te vergelijken. Maar zo een standaardperceel/standaardwoning bestaat in de realiteit niet. Huishoudens maken bij het kiezen van een woning vaak de afweging tussen een iets kleinere woning of appartement op een aantrekkelijke plaats en een iets grotere woning op een minder aantrekkelijke plaats. Het liggingseffect volledig doorrekenen bij de regionale differentiatie is dan ook een extreme keuze, aangezien de woning niet gelijkaardig dient te zijn. Er werd dan ook voor geopteerd om de liggingscoëfficiënten voor de helft door te rekenen.

Op basis van analyse van de beschikbare data kwam men in het onderzoeksrapport tot de conclusie dat de liggingscoëfficiënten van de NBB hedonische prijsanalyses van huizen dezelfde regionale verscheidenheid vertonen als deze op basis van grondprijzen. Qua magnitude is de regionale verscheidenheid wel dubbel zo groot. Dit maakt dat deze liggingscoëfficiënten zeer bruikbaar zijn voor regionale differentiaties in de instrumenten voor Wonen.
Op basis van deze data werden de nieuwe grondprijscoëfficiënten vastgesteld die ook hier zullen schommelen tussen 0,75 en 1,5 om extremen te weren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de volgende indeling van Vlaanderen op basis van de nieuwe grondprijscoëfficiënten:



Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de gemeenten waarvoor geen data beschikbaar was (Hulshout, Bever, Horebeke en Herstappe) het gemiddelde werd genomen van de buurgemeenten.

Verder werd in het voorontwerp van besluit ook bepaald dat een eerste herziening van deze factoren pas gepland wordt in 2027 en daarna vijfjaarlijks zal gebeuren. In het onderzoek wordt daarover namelijk aangegeven dat regionale verschillen een zekere stabiliteit vertonen doorheen de tijd. Hierdoor komt het gemiddelde van de liggingscoëfficiënten van de laatste 5 jaar als beste uit de bus. De langere periode zorgt voor een stabiele schatting en verlaagt de statistische ruis. Dit is omdat er op deze manier voldoende observaties per gemeente zijn, en ze toch recent genoeg zijn om geen vertekening van de recente situatie te geven. De regionale differentiatie baseren op de verschillen die enkel in het laatste jaar gemeten worden, is daarom niet aangeraden. Het nadeel van minder stabiele schattingen is groter dan het voordeel van de meest actuele gegevens. Uiteraard hangt dit ook af van de volatiliteit in de markt.

b) Indexatie prijsplafond

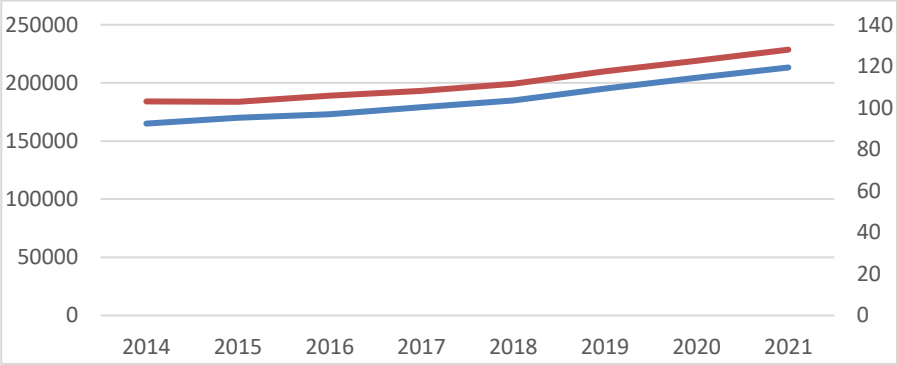
Artikel 5.47 van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021 bepaalt dat dat jaarlijks op 1 januari de prijsplafonds worden aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens de laatste vier bekende kwartalen, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt. Deze data worden sinds 2015 niet meer gepubliceerd waardoor deze prijsplafonds niet meer aangepast werden. De geïndexeerde bedragen zijn momenteel 24.100 euro per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief te verhogen met:

- 8.100 euro als het onroerend goed in woongebied ligt;
- 8.100 euro als de te realiseren huurwoningen eengezinswoningen zijn;
- 20.100 euro als de grond volledig uitgerust is.

Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen bleek dat de hedonische prijsindex van de Nationale Bank van België kan gebruikt worden om de bedragen te indexeren. In het laatste kwartaal van 2014 bedroeg de hedonische prijsindex 103,21. Het laatste gekende resultaat dateert van het tweede kwartaal van 2021 en bedraagt 128.

Een nadeel is wel dat deze hedonische prijsindex van woningen die momenteel goed de evolutie van de bouwgrondprijzen weergeeft, niet jaarlijks wordt gepubliceerd. Hierdoor kan het niet als indexatiemechanisme worden ingeschreven in het ontwerpbesluit maar kan het wel gebruikt worden om het prijsplafond up-to-date te brengen. Voor de jaarlijkse prijsstijging is er echter nog een leemte voor de toekomst aangezien dit afhangt van de beschikbaarheid van diverse

databronnen en de frequentie van update. Idealiter is dit op basis van een hedonische grondprijsindex. Als ruwe tussentijdse benaderingen kunnen momenteel wel de prijsontwikkelingen van huizen gebruikt worden. Op die manier wordt er voorlopig voor gekozen om de evolutie van de prijzen van appartementen te volgen zoals die worden gepubliceerd door de Federale Overheidsdienst Economie waarbij als basis wordt vertrokken van de mediaanprijs van een appartement dat 220.000 euro bedroeg in het tweede kwartaal van 2021. In de onderstaande grafiek kan immers duidelijk worden afgeleid dat de prijzen van de appartementen (blauwe lijn) dezelfde trend volgen als de hedonische prijsindex van woningen (rode lijn). Naar de toekomst toe is een verdere opvolging van de grondprijzen wel aangewezen waarbij hedonische prijsanalyses van bouwgrond een grote meerwaarde kunnen bieden, zeker in perioden van stijgende interestvoeten, hoge inflatie en onzekere economische evoluties.



Het laatst geïndexeerde prijsplafond wordt vervolgens geïndexeerd met de hedonische prijsindex tot het tweede kwartaal van 2021, om vervolgens op basis van de evolutie van de prijzen van appartementen in het Vlaamse Gewest geïndexeerd te worden tot het laatste kwartaal van 2022 (220.000 ➔ 239.000). Rekening houdend met de afronding naar het hoger gelegen 100-tal komen we op die manier aan de geïndexeerde bedragen voor de berekening van het prijsplafond bij de verwerving van grond van 32.500 euro per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief te verhogen met:

- 11.000 euro als het onroerend goed in woongebied ligt;
- 11.000 euro als de te realiseren huurwoningen eengezinswoningen zijn;
- 27.100 euro als de grond volledig uitgerust is.

2) Aanpassing renovatietoets

a) De regelgeving

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de VMSW in de renovatietoets een advies geeft over de rationaliteit van de voorgestelde maatregel op basis van een door de minister vast te stellen kader.

De VMSW geeft, zoals uitgewerkt in het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4.11, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een positief advies als uit de scorecard en de toelichtingsnota blijkt dat de vervangingsbouw of de renovatieverrichting:

- de woningen op duurzame wijze binnen de respectievelijke prijsplafonds laten beantwoorden aan de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan;
- dringend en noodzakelijk zijn om de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de bewoners te kunnen garanderen.

Als niet is voldaan aan een of elk van beide voorwaarden, geeft de VMSW een negatief advies.

b) Renovatietoets in het projectportaal

De renovatietoets vraagt de initiatiefnemer aan voor projecten met vervangingsbouw of renovatie (sociale huur). De VMSW beoordeelt de rationaliteit van de aangegeven werken. Na een positief advies op de renovatietoets en de andere beleidstoetsen kan het woonproject opgenomen worden op de projectenlijst.

Of het woonproject een renovatietoets moet doorlopen, wordt automatisch bepaald op basis van het soort werk en de bestemming van de toegevoegde woningen.

De initiatiefnemer verzamelt een aantal gegevens die nodig zijn voor het aanvragen van de renovatietoets: de woningen en werken die uitgevoerd gaan worden, de toelichtingsnota en de bijlagen.

c) Voorstellen tot vereenvoudiging van de renovatietoets

De renovatietoets heeft als doel te oordelen over de rationaliteit van de voorgestelde renovatie-investeringen.

In geval van vervangingsbouw, totaalrenovatie en functiewijziging is het een beperkte meerwaarde om deze verregaande renovatiestrategieën voorafgaandelijk uitvoerig te laten documenteren en beoordelen. In het verdere traject garanderen zowel het interne dossieradvies als het externe traject van de omgevingsvergunning en de bijhorende eisen naar energieprestatie, etc … gekoppeld aan dit type werken dat er steeds een hoogwaardige kwaliteit op niveau van nieuwbouw zal afgeleverd worden. Er wordt daarom gekozen om voor deze gevallen de renovatietoets af te schaffen, dit houdt immers geen risico in op kwaliteitsverlies.

In geval van deelrenovaties biedt een voorafgaandelijke toetsing wel een duidelijke meerwaarde die inzet om de ondergrens van noodzakelijke werken te waarborgen en het resultaat van de beoogde werken evalueert ten opzichte van hun kost en de afstemming op toekomstige werken om lock-ins te vermijden. Het proces stuurt aan op een visievorming rond het verder verloop van het volledige renovatietraject. Door de timing van de renovatietoets vooraf aan de verdere uitwerking kan de beslissing rond de meest aangewezen strategie nog bijgestuurd worden. Voor dit type werken wordt de renovatietoets dus onverminderd behouden.

Het Rekenhof formuleerde in kader van het rapport “Energie efficiëntie van sociale woningen – energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium” de aanbeveling om het instrument renovatietoets te hervormen zodat de renovatieplannen beter beoordeeld kunnen worden in het licht van de klimaatdoelstellingen. Om hieraan tegemoet te komen zal de huidige

planningshorizon van 5 jaar - zoals opgenomen in de toelichtingsnota - opgetrokken worden naar de horizon van de klimaatdoelstellingen 2050. Hiervoor dient het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 2.33/2 eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast te worden.

Afschaffen renovatietoets voor vervangingsbouw
Bij vervangingsbouw, een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel één of meer nieuwe woningen oprichten, dienen de nieuw op te richten woningen steeds te voldoen aan alle eisen in overeenstemming met nieuwbouwkwaliteit, zowel wat betreft planopbouw als EPB. Het uitvoeren van een renovatietoets bij vervangingsbouw leidt enkel tot administratie last.

Er werden sinds de invoering van de renovatietoets 334 renovatietoetsen behandeld waarin vervangingsbouw opgenomen was. Daarvan werden maar 2 renovatietoetsen negatief geadviseerd (vormelijk, niet inhoudelijk) en 14 kregen een positief advies met afwijking. In die zin wordt zo'n renovatietoets dan ook beschouwd als een administratieve last.

Afschaffen renovatietoets voor totaalrenovatie
Een totaalrenovatie moet qua planopbouw voldoen aan de eisen voor nieuwbouw en op vlak van EPB wordt het BEN-niveau voor renovatie behaald. Dit stemt overeen met nieuwbouwkwaliteit. Het is ook een extra stimulans om een totaalrenovatie te doen in plaats van aparte deelrenovaties. Anderzijds moet wel gewaakt worden dat hier geen misbruik van gemaakt wordt (aanduiden totaalrenovatie in het projectportaal, terwijl het een deelrenovatie betreft).

Afschaffen renovatietoets voor functiewijziging
Een functiewijziging van niet-woongebouw tot sociale woning moet het BEN-niveau voor renovatie behalen en planmatig voldoen aan de ontwerpleidraad. De huidige conditiemeting is echter strikt omschreven. Voor sommige gebouwen die daarvoor bestemd waren voor de industrie of landbouw (stallen, loodsen, garages, ...) of niet residentiële gebouwen (zoals scholen, kloosters, kantoren, ...) is het moeilijk om binnen dit kader een scorecard op te maken.

3) Ad hoc wijzigingen

Ten slotte worden er nog aantal kleinere aanpassingen doorgevoerd aan de regelgeving met betrekking tot de subsidiëring van sociale woonprojecten, de programmatiecyclus die sociale woonprojecten moeten doorlopen om in aanmerking te komen voor een subsidie en het verstrekken van de bijzondere sociale lening. Die worden verder toegelicht in de artikelsgewijze bespreking.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1
Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 2.33/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen van 2021 dat een aantal definities bevat. Meer bepaald wordt er een definitie toegevoegd voor het begrip 'deelrenovatie'. Een deelrenovatie kan worden begrepen als een renovatie waarbij slechts een gedeelte van alle mogelijke renovatiewerken aan de woning wordt uitgevoerd. De

woning voldoet na renovatie niet volledig aan de vereisten van nieuwbouw op vlak van planindeling en/of op energetisch vlak niet aan BEN-niveau voor renovatie. Bijkomend wordt nog bepaald dat de geraamde kostprijs van de werken hoger moet liggen dan 10.000 euro. Het gevolg daarvan is dat deelrenovaties waarvan de geraamde kostprijs onder 10.000 euro ligt geen renovatietoets moeten ondergaan. Op die manier kan een woonmaatschappij beperkte instandhoudingswerken uitvoeren, bijvoorbeeld na een verhuis, zonder dat de renovatietoets moet worden uitgevoerd.

Vervolgens wordt een tweede lid ingevoegd om te verduidelijken wat er moet worden begrepen onder BEN-niveau. Dit begrip wordt afgestemd op de langetermijndoelstellingen tegen 2050 voor de Vlaamse woningen zoals vastgesteld door het Vlaams Energie en Klimaatagentschap.

<u>Artikel 2</u>
Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. waar wordt bepaald voor welke projecten een initiatiefnemer een renovatietoets moet aanvragen vooraleer een project kan worden opgenomen in de projectlijst. Deze aanpassing werd al in detail toegelicht onder titel 3: "Aanpassing renovatietoets". Concreet zal er enkel nog een renovatietoets worden uitgevoerd bij een investeringsverrichtingen die betrekking heeft op een deelrenovatie.

<u>Artikel 3</u>
Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waar verder wordt bepaald voor welke projecten een initiatiefnemer een renovatietoets moet aanvragen vooraleer een project kan worden opgenomen in de projectlijst. Deze aanpassing werd al in detail toegelicht onder titel 3: "Aanpassing renovatietoets" waarbij enkel nog een renovatietoets zal worden uitgevoerd door het agentschap bij een investeringsverrichting die betrekking heeft op een deelrenovatie. Voor andere verrichtingen zal er geen renovatietoets meer nodig zijn.

<u>Artikel 4</u>
Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waar wordt aangegeven welke stappen een project moet doorlopen om op de Projectenlijst te worden opgenomen. Deze aanpassing werd al in detail toegelicht onder titel 3: "Aanpassing renovatietoets" waarbij nog enkel een renovatietoets zal worden uitgevoerd voor een investeringsverrichting die betrekking heeft op een deelrenovatie..

<u>Artikel 5</u>
Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/16, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel voorziet momenteel dat:

- een infrastructuurverrichting pas kan worden opgenomen in de kortetermijnplanning als een bouw- of investeringsverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning;
- een bouw- of investeringsverrichting pas kan worden opgenomen in de kortetermijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

Met de voorgestelde wijziging zal enkel nog een koppeling worden gemaakt tussen een nieuwbouw en een infrastructuurverrichting om in de kortetermijnplanning te mogen worden opgenomen. In geval van een vervangingsbouw, een verbetering, aanpassing of renovatie van een sociale

huurwoning is dit niet relevant aangezien daar al de nodige infrastructuur aanwezig is die eventueel in een vroegere of latere fase binnen het project nog kan vernieuwd worden.

Artikel 6

Dit artikel bevat een rechtzetting van een vergissing in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten met betrekking tot wonen. In artikel 4.155/4, eerste lid moet namelijk verwezen worden naar artikel 4.4/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de verdere uitwerking van de decretale herinvesteringsplicht uit artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is opgenomen (en niet naar artikel 4.4/4 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 dat de inbreng in de woonmaatschappij behandelt).

Artikel 7

In artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat bepaalt hoe het subsidiabel prijsplafond berekend wordt bij de verwerving van grond waarop sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Allereerst werden de bedragen die worden gehanteerd bij de berekening van het prijsplafond geïndexeerd zoals toegelicht onder titel A., 1, b: "Indexatie prijsplafond".
- Vervolgens wordt er op basis van de liggingscoëfficiënten die werden vastgesteld op basis van gegevens van de Nationale Bank van België een bijlage 29 toegevoegd aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin per gemeente een grondprijscoëfficiënt wordt vastgesteld. Deze factoren spelen een rol bij de berekening van het prijsplafond en zorgen voor een differentiatie van het prijsplafond: een perceel zal immers afhankelijk van de ligging in een bepaalde gemeente fluctueren in prijs. Deze grondprijsfactoren brengen deze verschillen in rekening. Daarbij wordt er voor gekozen om ook hier te werken met een ondergrens van 0,75 en een bovengrens van 1,5 om extremen te mijden.
- Verder wordt aangegeven dat in 2027 de grondprijscoëfficiënten voor het eerst moeten worden geactualiseerd door de minister op basis van de meest beschikbare recente gegevens. Daarna zullen deze factoren vijfjaarlijks moeten worden bijgewerkt.
- Ten slotte wordt in paragraaf 3 nog de uitgaven met betrekking tot het archeologisch vooronderzoek het gedeelte "zonder ingreep in de bodem" opgeheven. Archeologisch vooronderzoek is gedefinieerd in artikel 1.2, 13°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en laat toe dat voor bepaalde analyses ingrepen in de bodem uitgevoerd zullen worden. Daarnaast kan de initiatiefnemer er voor kiezen om de kost van de opmaak van een archeologienota toch te financieren met een FS3-lening. Als er een archeologische opgraving moet gebeuren, kan deze kost volledig gesubsidieerd worden onder de infrastructuurverrichting 'bouwrijp maken van gronden' zoals ook wordt toegelicht in artikel 8 en 11.

Artikel 8

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat het prijsplafond vaststelt voor de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen.

Er wordt in paragraaf 3 verduidelijkt welke studiekosten er in rekening kunnen worden gebracht bij de realisatie van een sociaal woonproject. Allereerst wordt bij het 'archeologisch vooronderzoek' de passage 'met ingreep in de bodem en archeologische opgravingen' opgeheven. Op die manier kan een initiatiefnemer er voor kiezen om de kost van de opmaak van een archeologienota te financieren met een FS3-lening. Als er een archeologische opgraving moet gebeuren, kan deze kost

volledig gesubsidieerd worden onder de infrastructuurverrichting 'bouwrijp maken van gronden'. Dit gebeurt nu ook al in de praktijk. In dat geval zal de kost een stuk hoger liggen en is het wel te verantwoorden dat er een apart dossier opgemaakt wordt.

Daarnaast werden drie bijkomende kostenposten toegevoegd:

- kosten omgevingsvergunning;
- Juridische kosten;
- andere kosten die door de minister worden vastgesteld. Dit laat toe om snel te kunnen reageren indien zich nieuwe kostenposten voordoen bij de realisatie van een sociaal woonproject die vervolgens in ieder project kunnen worden meegenomen.

Ten slotte wordt er gesleuteld aan de berekeningsmodaliteiten van de maximaal in te brengen studiekosten. De voorgestelde wijziging maakt de koppeling met het maximale subsidiabele prijsplafond dat hier van toepassing is in plaats van de kostprijs van de werken. Op die manier worden maatschappijen die de bouwkosten beperken, niet benadeeld omdat ze hierdoor minder studiekosten kunnen inbrengen in de FS3-lening.

Artikel 9

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.41 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat het prijsplafond vastlegt voor de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Concreet worden daar dezelfde wijzigingen doorgevoerd zoals toegelicht in artikel 8 van dit ontwerpbesluit waarbij wordt gesleuteld aan de berekeningsmodaliteiten van de maximaal in te brengen studiekosten.

Artikel 10

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.47 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in verband met het indexatiemechanisme van de bedragen die worden gehanteerd bij de berekening van het maximale prijsplafond bij de verwerving van gronden voor de realisatie van sociale huurwoningen. Zoals toegelicht onder titel a, 1, b: "Indexatie prijsplafond" wordt in afwachting van betere beschikbare gegevens over de evolutie van de bouwgrondprijzen, de koppeling gemaakt met de mediaan verkoopprijs van een appartement van het laatste gekende kwartaal waarbij als basis wordt vertrokken van 239.000 euro (laatste kwartaal 2022).

Artikel 11

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hier wordt het subsidiabel bedrag bepaald voor de verrichting 'bouwrijp maken van gronden'. De regelgeving omtrent archeologie is inmiddels gewijzigd. Het archeologisch vooronderzoek bestaat nu uit de opmaak van een archeologienota en dit kan zowel zonder als met een ingreep in de bodem zijn. In de huidige regelgeving wordt een archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem gezien als een algemene kost, terwijl het wel degelijk behoort tot de kostprijs van de opdracht van de archeoloog. Daarom wordt de term met 'ingreep in de bodem' geschrapt en spreken we in de kostprijs van het archeologisch vooronderzoek zonder meer. Bij de algemene kosten wordt het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem geschrapt.

Artikel 12

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.62 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin de berekening van het subsidiabel prijsplafond is uitgewerkt voor de uitvoering van

infrastructuurwerken in geval van een tenlasteneming door de VMSW. Meer bepaald wordt in paragraaf 2, derde lid, van dit artikel de passage 'alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen opgeheven. Het archeologisch vooronderzoek kan immers worden gefinancierd via de studiekosten bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen via een FS3-lening. Indien er archeologische opgravingen dienen uitgevoerd te worden, kan dan een dossier worden opgemaakt voor de verrichting 'bouwrijp maken van gronden' als de kosten oplopen. Voor meer informatie, zie ook naar de toelichting bij artikel 7 en 11.

Artikel 13

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.66 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het eerste lid wordt in overeenstemming gebracht met de decretale grondslag voor dit artikel (art. 5.24 VCW van 2021) die werd gewijzigd bij decreet van 9 juli 2021. Vroeger konden infrastructuurwerken aan de riolering enkel worden gesubsidieerd wanneer ze na de werken werden overgedragen aan de gemeente. Bij decreet van 9 juli 2021 werd mogelijk gemaakt dat die werken ook subsidiabel werden wanneer ze worden overgedragen aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder. Dezelfde aanpassing wordt nu opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 14

In de berekening van de GSC wordt langs de uitgavenkant bij de realisatie van een sociaal woonproject met een geraamde investeringskost van minimaal 25 miljoen euro rekening gehouden met een forfaitaire werkingskost van 10.000 euro per maand voor projectbegeleiding. Deze kostenpost, die is opgenomen in artikel 5.76, eerste lid, 14°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt met dit artikel opgeheven. Dit vloeit voort uit de nieuwe compensatie die uitgewerkt wordt in artikel 19 van dit besluit en om een dubbele subsidiëring te vermijden. Meer informatie kan worden teruggevonden in de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel.

Artikel 15

Dit artikel is een administratieve vereenvoudiging voor het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale lening om te vermijden dat er bijgeleend moet worden voor kleine ingrepen die toch blijken nodig te zijn bij een aankoop van een goede woning.

Artikel 16

Dit artikel vervangt artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin de mogelijkheid is geregeld om sociale koopwoningen in te schakelen in de sociale huursector als de woningen ondanks voldoende publiciteit niet verkocht kunnen worden binnen het jaar na de eerste verwittiging aan kandidaat-kopers dat één of meer sociale koopwoningen te koop worden aangeboden. Daarbij kan de initiatiefnemer in aanmerking komen voor een gesubsidieerde FS3-lening als de woning in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Daarbij zal wel de programmatiecyclus moeten worden doorlopen van een project 'aankoop goede woning'.

De voorgestelde wijziging heeft als bedoeling dat initiatiefnemers de sociale koopwoningen, tijdens of na de realisatie, gemakkelijker en sneller kunnen omschakelen naar sociale huurwoningen zodat leegstand kan worden vermeden. Soms zal het voor initiatiefnemers immers al duidelijk zijn in de realisatiefase dat de verkoop van sociale koopwoningen niet zal lukken. Die vaststelling kan

bijvoorbeeld voortvloeien uit ervaring met de verkoop van sociale koopwoning van pas opgeleverde projecten, eventueel in combinatie met een beperkt aantal aan kandidaat-kopers op de wachtlijsten.

Om in aanmerking te komen voor een FS3-lening zullen deze woningen ook in overeenstemming moeten zijn met de bouwtechnische en conceptuele normen, uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, het agentschap of de kwaliteitskamer een afwijking heeft toegestaan. Op die manier wordt dit gelijkgesteld met de bouw van sociale huurwoningen waar dergelijke afwijking ook is voorzien. Ten slotte zal ook hier de programmatiecyclus van een project 'aankoop goede woningen' moeten worden doorlopen.

Artikel 17

Met dit artikel wordt bijlage 19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. Bijlage 19 werd vastgesteld op basis van 5.119, tiende lid, van voormelde besluit waarin aangegeven wordt dat per gemeente een liggingscoëfficiënt wordt vastgesteld op basis van de van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. Aan de hand van die liggingscoëfficiënten worden de gemeenten opgedeeld in clusters. De opdeling in clusters speelt een rol bij het berekenen van de maximale verkoopwaarde van de woning of de inkomensvoorwaarde die van toepassing is voor de ontlener. Ook kan op basis van de ligging van de woning een korting worden toegekend bij de berekening van de sociale rentevoet.

Verder wordt in het voormelde artikel bepaald dat de lijst van gemeenten vijfjaarlijks en voor het eerst in 2022 bijgewerkt wordt op basis van de meest recente beschikbare gegevens. Bij de uitvoering van het onderzoek "Alternatief voor bouwgrondprijzen" door het Steunpunt Wonen werd deze analyse meegenomen wat nu resulteert in een aanpassing van bijlage 19 van het voormelde besluit.

Daarnaast wordt bijlage 19 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook nog gebruikt in andere instrumenten van het Woonbeleid. Voor de aankoop van een sociale koopwoning wordt net als bij een bijzondere sociale lening het maximaal inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning, verhoogd als de woning gelegen is in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of 2. Daarnaast speelt bijlage 19 en de opdeling in clusters ook een rol bij het berekenen van de maximale verkoopwaarde van de woning om in aanmerking te komen voor de verzekering gewaarborgd wonen. Meer bepaald mag de verkoopwaarde van een woning die gelegen is in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of 2, 15% hoger liggen.

Hieronder kan een overzicht worden teruggevonden van de verschuivingen van de gemeenten tussen de verschillende clusters die hebben plaatsgevonden:

Van cluster 1 naar geen cluster	**Van geen cluster naar cluster 1**
Arendonk	Beveren
Baarle-Hertog	Denderleeuw
Begijnendijk	Erpe-Mere
Bever	Haaltert
Galmaarden	Hoegaarden

Herselt	Lede
Hulshout	Lichtervelde
Ravels	Moerbeke
Retie	Ninove
Roeselare	Oudenaarde
Tielt-Winge	Oudenburg
Westerlo	Pittem
	Sint-Lievens-Houtem
	Tielt
	Wachtebeke
	Wichelen
	Wortegem-Petegem
	Zwalm
Van cluster 2 naar cluster 1	**Van cluster 1 naar cluster 2**
Brecht	De Haan
Damme	Hemiksem
Deinze	Kapelle-op-den-Bos
Keerbergen	Koksijde
Lievegem	Lochristi
Lubbeek	Melle
Malle	Merchtem
Zoersel	Nieuwpoort
	Oud-Heverlee
	Schelle
	Sint-Katelijne-Waver
	Steenokkerzeel
	Ternat

Artikel 18

Aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt een bijlage 29 toegevoegd dat de grondprijscoëfficiënten per gemeente bevat die toegepast moeten worden bij de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van grond voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Artikel 19

Binnen het fonds voor de financiering van de VMSW werd doorheen de jaren een saldo opgebouwd van ruim 40 miljoen euro. Dit saldo kwam tot stand omdat de jaarlijkse beheersvergoeding die door de SHM's betaald werd, hoger lag dan het bedrag dat jaarlijks door de VMSW uit het fonds werd gehaald voor de financiering van haar werking. Dit artikel voorziet in een regeling om het opgebouwde saldo binnen het fonds te laten terugstromen naar de sociale huisvestingssector via een ristorno. Meer bepaald wordt die ristorno berekend als 0,8% van de som van enerzijds de FS3-leningen die door de woonmaatschappij in het vorige kalenderjaar werden opgenomen en anderzijds de toewijzingen op het FS3-jaarbudget in het vorig kalenderjaar. De berekeningswijze van dit ristorno sluit op die manier aan bij recent geleverde inspanningen door de

woonmaatschappijen en heeft dus als doel om vooral een voordeel te geven aan de 'actieve' woonmaatschappijen die volop inzetten op de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Verder kan worden meegegeven dat de factor van 0,8% tot stand is gekomen door te vertrekken van de subsidie actieve SHM's die in 2017, 2018 en 2019 toegekend werd aan de sector om hen te ondersteunen bij de realisatie van sociale woonprojecten.

Als er onvoldoende middelen overblijven in het fonds om de berekende ristorno's aan alle woonmaatschappijen uit te betalen, dan wordt het resterende saldo pro rata verdeeld.

Als een woonmaatschappij een ristorno zou ontvangen die groter is dan het bedrag van de beheersvergoeding van het vorige kalenderjaar, dan wordt hij afgetopt op dat bedrag. Het saldo wordt toegevoegd aan de berekende ristorno van het volgende kalenderjaar.

Artikel 20
Voor 2023 wordt er in een overgangsregeling voorzien omdat er met ingang van 2023 wordt overgestapt naar een nieuwe beheersvergoeding die werd geïntroduceerd via het fusie-BVR van 10 november 2022. De ristorno die berekend wordt in uitvoering van artikel 19 van dit besluit wordt gekoppeld aan de berekening van de beheersvergoeding 2022 en die is gebeurd conform de modaliteiten die van kracht waren tot en met 31 december 2022.

Artikel 21
Dit artikel bepaalt dat artikel 14 van dit besluit in werking treedt op 1 januari 2023. Op die manier kan er in 2023 geen dubbele subsidiëring gebeuren in combinatie met de nieuwe vergoeding die werd uitgewerkt in artikel 19 van dit besluit.

Artikel 22
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Aanpassing bedragen bij de verwerving van gronden
De indexatie van het prijsplafond en introductie van nieuwe grondprijsfactoren per gemeente zal geen rechtstreekse aanleiding geven tot bijkomende uitgaven. Enerzijds gaat het om een update van een mechanisme dat al in de regelgeving was opgenomen maar dat niet meer kon worden uitgevoerd omdat deze data niet meer ter beschikking werd gesteld door de FOD Economie.

Anderzijds zullen deze uitgaven altijd moeten vallen binnen de FS3-machtiging die is voorzien voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Voor de volledigheid kan worden meegegeven dat in 2020 een bedrag van 33.932 keuro werd ingezet voor de verwerving van gronden. Voor 2021 was dit 30.997 keuro. De indexering van de bedragen zorgt voor een verhoging van het prijsplafond met ca. 35% waardoor de FS3-machtiging gemiddeld gezien voor een bedrag van 11.363 keuro bijkomend zou kunnen worden belast voor de financiering van de verwerving van gronden.

Toekenning ristorno aan de sociale huisvestingssector
De overschotten die werden geboekt in het Fonds voor de financiering van de VMSW werden verwerkt als een schuld aan de sociale huisvestingssector. De terugbetaling van deze schuld, waarbij dan een herverdeling zal gebeuren naar de actieve woonmaatschappijen die volop inzetten in de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, heeft dus geen impact op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest.

Ten slotte kan worden meegegeven dat de andere artikels die hier niet expliciet werden besproken geen budgettaire impact hebben.

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën van 21 juni 2023 met als referentie 2023002549 werden een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder gaan we daar verder op in:

1. Inspectie van Financiën merkt op dat een aantal verwijzingen nog niet correct staan in de nota aan de Vlaamse Regering wat voor verwarring zorgt bij het doornemen van de documenten.

   De nota en ontwerpbesluit werd bijgewerkt en alle verwijzingen werden op punt gezet.

2. Ten slotte worden door de Inspectie van Financiën een aantal opmerkingen gemaakt met betrekking tot de ristorno die via het ontwerpbesluit wordt ingevoegd. Meer bepaald betreurt de Inspectie van Financiën dat er geen concrete berekening is toegevoegd en dat geen inschatting wordt gemaakt wanneer de reserves volledig uitgekeerd zullen zijn. Verder merkt de Inspectie van Financiën op dat de middelen in het 'Fonds voor de financiering van de VMSW' werden opgebouwd door bijdragen van alle woonactoren, terwijl deze ristorno deze middelen enkel laat terugvloeien naar de woonmaatschappijen. Ook verwacht de Inspectie van Financiën maar een beperkte stimulans terwijl er toch een belangrijk bedrag aan reserves uit handen worden gegeven.

   Het totaalbedrag van de jaarlijkse uitkering kan als volgt geraamd worden. Het totale jaarlijkse volume aan FS3 investeringen in nieuwbouw en renovatie was recent toegenomen tot rond 750 miljoen euro. De betalingen lopen nog in die zin door, maar de gunningen zijn intussen wat teruggevallen. We kunnen er echter vanuit gaan dat het oude tempo binnen afzienbare tijd terug gehaald zal worden. Vertrekkend van een volume van 750 miljoen euro aan toewijzingen en aan betalingen, krijgen we dan een uitkering van 0,8% op een totaal van 1,5 miljard euro of 12 miljoen euro per jaar. Dit zou betekenen dat de reserves in het vierde jaar volledig uitgekeerd zouden zijn, wat kan uitlopen naar het vijfde jaar indien de productie in beginfase toch nog wat lager zou uitvallen.

   M.b.t. de stimulans tot verhoogde activiteit mogen we niet vergeten dat hiermee in eerste instantie een regeling getroffen wordt voor het terugvloeien van een overschot aan bijgedragen voorschotten. Het is de intentie om dat te laten verlopen in een redelijke verhouding tot de vroegere bijdragen (die ook grotendeels functie waren van de activiteit van de SHM). Daarbij is er gezocht naar een manier om daar bovenop ook een stimulans en waardering voor bouwactiviteit in te bouwen. Het voorgestelde systeem draagt dus wel degelijk een stimulans uit, al zal deze inderdaad relatief beperkt zijn. Het gros van de projecten die de eerstkomende jaren tot gunningen en betalingen zullen leiden, zit immers

al in de pijplijn. Naast een stimulans wordt hiermee dus ook een waardering en vergoeding voor al lopend werk beoogd.

De vroegere bijdragen van andere woonactoren dan SHM's zijn zeer beperkt. De lokale besturen en het VWF hebben bijdragen geleverd bij opgeleverde projecten en via een marge op lopende FS3 leningen, maar dit is een marginale fractie in het geheel. Er is bewust gekozen om daarvoor geen terugvloeiing te voorzien. Ook de bijdrage van de SVK's is relatief klein in het geheel. Bovendien zijn de SVK's intussen opgegaan in de woonmaatschappijen en in die zin ontvangen zij ook een deel van het geheel.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 6 juli 2023.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

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 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 subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus;

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

<u>Bijlagen:</u>

1. Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus;
2. Bijlage 1 bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus - Aanpassing bijlage 19 bij het BVCW van 2021: Lijst van gemeenten in cluster 1 en 2;
3. Bijlage 2 bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus – Invoeging bijlage 29 bij het BVCW van 2021: Vaststelling factoren per gemeente bij de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van gronden, in uitvoering van artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. Het advies van de Inspectie van Financiën;
5. Het begrotingsakkoord.