

---

**Open Oproep**

**INNOVATIEVE**  
**PROJECTEN 2024**

**Sociale huisvesting**

---

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Doelstelling projectoproep.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Oproepmodaliteiten .....</b>	<b>4</b>
2.1	Demonstratie van innovatieve oplossingen	4
2.2	Pijlers innovatie	6
2.3	Erelonen	9
2.4	Communicatie & Kennisdeling	10
<b>3</b>	<b>Subsidie .....</b>	<b>11</b>
3.1	Subsidievoorwaarden	11
3.2	Subsidiebedrag	11
3.3	Formulier Subsidieberekening	13
3.4	FS3 – leningsplafond	13
3.5	Andere modaliteiten	14
<b>4</b>	<b>Beoordeling projectoproep.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Projectvoorstel indienen .....</b>	<b>15</b>
5.1	Welke projecten?	16
5.2	Dossierstukken	16
5.3	Hoe indienen?	16
	Bijlage Context visie 2050	18



# 1 DOELSTELLING PROJECTOPROEP

Met deze derde oproep innovatieve projecten wil de Vlaamse overheid verder inzetten op een mogelijke versnelling en/of schaalvergroting van bouwmethodieken die bijdragen aan het realiseren van de visie voor wonen in 2050, zowel in zijn totaliteit als op een of meerdere deelaspecten. Het verdere verduurzamen van het gebouwenpatrimonium in de meest brede zin richting 2050 staat nog steeds voorop. We kijken zowel naar de woning en zijn omgeving, naar het bouwproces en de voetafdruk tijdens de volledige levensduur als naar de impact op bewonersgedrag in het breed scala van leefgewoonten, bijvoorbeeld op vlak van mobiliteit, slim ruimtegebruik, ....

Het instrumentarium binnen sociale huisvesting, bestaande uit de ontwerpleidraad, simulatietabel en het bouwtechnisch bestek woningbouw, vormt het kader waarmee kostenefficiënte en kwalitatieve sociale woningen gebouwd worden. Dit geheel baseert zich op de typische context van projecten met een traditionele bouwwijze en een zekere schaalgrootte.

De steeds strengere eisen vanuit verschillende beleidsdoelstellingen drukken vandaag op het beschikbare projectbudget waardoor de sector weinig ruimte heeft om een rol als voorloper op te nemen en te experimenteren met nieuwe technieken.

Deze oproep beoogt specifiek het mogelijk maken van minder tot niet gekende producten, diensten en procedures voor toekomstgericht en duurzaam bouwen binnen sociale huisvesting door zowel gerichte bijkomende ondersteuning als een vereenvoudigd toetsingskader te voorzien.

Het klassieke financieringssysteem voor sociale woningbouw (FS3) gaat uit van gekende bouwtechnieken en/of -producten die doorgroeid zijn naar een marktconforme prijszetting. Het maximaal subsidiabel plafond binnen sociale huisvesting refereert aan een bepaalde schaalgrootte eigen aan groepswoningbouw en veronderstelt dat er prijsbewust gebouwd wordt. Om de ontwikkeling van innovatieve projecten te stimuleren – waarbij er typisch ontwikkelingskosten zijn – voorziet deze oproep een subsidie bovenop de basisfinanciering via FS3-leningen.

Voor deze oproep is **een budget voorzien van 10.000.000 euro** subsidiesteun.

Daarnaast is het doel de opgedane kennis rond deze innovatieve duurzame bouwtechnieken verder te verspreiden binnen de sector, zodat succesvolle concepten op termijn breder kunnen toegepast worden.

## 2 OPROEPMODALITEITEN

### 2.1 DEMONSTRATIE VAN INNOVATIEVE OPLOSSINGEN

Om in aanmerking te komen voor deze oproep dienen projectvoorstellen in te zetten op innovatie en deze te demonstreren in een nieuwbouw- of renovatieproject.

Onder 'innovatie' wordt algemeen verstaan:

*“De experimentele ontwikkeling, met name het verwerven, combineren, vormgeven en gebruiken van bestaande wetenschappelijke, technologische, zakelijke en andere relevante kennis en vaardigheden, gericht op het ontwikkelen van nieuwe of verbeterde producten, procedés of diensten. Dit kan ook activiteiten omvatten die gericht zijn op de conceptuele formulering, de planning en het documenteren van alternatieve producten, procedés of diensten.”*

Het normale referentiekader wordt omschreven door het instrumentarium bestaande uit de ontwerpleidraad, de simulatietabel en het bouwtechnische bestek woningbouw. In de context van deze oproep richten we ons op alles wat **buiten dit huidige gangbare/normale bouwproces** van sociale huisvesting valt **zowel qua kost, bouwwijze als typologie** mits dit een aantoonbare **meerwaarde** heeft met oog op het realiseren van de **visie voor wonen in 2050**.

Het speelveld wordt verder afgebakend op basis van minimumeisen voor innovatieve projecten 2024 (zie 2.1.3), een aantal uitsluitingsgronden (zie 2.2) en een aantal pijlers waarbinnen innovatie gewenst is (zie 2.2).

De verschillen en verstrengingen ten opzichte van de oproep 2023 zijn aangeduid door middel van een blauwe lijn, links voor de betreffende tekst.

#### 2.1.1 Afbakening project

Een project binnen deze oproep wordt aanzien als het geheel van de woningen waarop innovatieve maatregelen worden toegepast.

#### 2.1.2 Minimale eisen

Het blijft onverminderd de bedoeling om volwaardige 'sociale woningen' op te leveren, die alsdusdanig bewoond kunnen worden voor een typische levensduur. Daarom dient de basiskwaliteit van de woningen op zich vooropgesteld te worden. Hiervoor gelden de "algemene uitgangspunten" van de ontwerpleidraad. Een woning moet als zelfstandige woonentiteit functioneren of is een kamerwoning, is compact en energiezuinig, toegankelijk en gemeubelbaar.

Daarnaast moeten woningen altijd voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Projectvoorstellen waarbij ernstige twijfel is over deze basiskwaliteit kunnen geweerd worden.

De verantwoordelijkheid over het voldoen aan wettelijke eisen bij het gebruik van afwijkende concepten, materialen of diensten, ligt bij de WM. Met het indienen van een projectvoorstel, geeft een WM aan de mogelijke risico's te onderkennen en bereid te zijn deze op te vangen indien nodig.

### 2.1.3 Uitsluitingsgronden

#### Weinig tot niet innovatief/ 'Normale' projecten

- Projecten die vandaag onder het regulier kader kunnen gerealiseerd worden binnen redelijke marges op de normale kostprijs worden beschouwd als normaal en dus onvoldoende innovatief. Mogelijke afwijkingen hierop zijn eerder gerelateerd aan de specifieke projectomstandigheden.
- Duurdere maatregelen op zich zijn geen criterium van 'innovatief' zijn, er dient een voldoende meerwaarde aan vast te hangen. Met andere woorden: als er meer kosteneffectieve uitvoeringen bestaan die leiden tot een gelijkwaardige situatie wordt de situatie niet bestempeld als innovatief maar enkel als 'duur'.

#### Herhaling

- Niettegenstaande bepaalde projecten een sterk innovatieve waarde kunnen hebben, neemt hun vernieuwend karakter per definitie af wanneer de opzet herhaald wordt in een gelijkaardige context. Bij herhaling van de oproep zal gewaakt worden over dit aspect. Bij het opnieuw uitvoeren van een gelijkaardige concept uit de vorige oproepen kan beslist worden dat dergelijk projectvoorstel niet meer voldoende innovatief is.
- Projecten die niet geselecteerd waren in een van de vorige oproepen, kunnen een nieuw projectvoorstel indienen voor deze oproep mits ze de nodige aanpassingen en verbeteringen hebben doorgevoerd om te voldoen aan dit bestek.
- Projecten die geselecteerd werden in de voorgaande oproepen, kunnen een nieuw projectvoorstel indienen mits ze inzetten op bijkomende innovatieve maatregelen waarvoor in de vorige aanvraag geen subsidie werd toegekend. Dubbele subsidiering van reeds opgenomen maatregelen is uitgesloten. Het bijkomend aanvragen van enkel erelonen wordt niet weerhouden.
- Projecten die een volgende fase vormen van een eerder geselecteerd project, komen in aanmerking voor subsidie indien er een actief traject wordt opgenomen om de leerlessen uit de eerste (gesubsidieerde) fase mee te nemen.. Het nieuw ingediend project moet wel voldoen aan de minimale (strengere) eisen van de oproep innovatieve projecten 2024.

## 2.2 PIJLERS INNOVATIE

De zes innovatieve pijlers zijn per drie thema's onderverdeeld in twee categorieën: Toekomstgericht (ver)bouwen en Toekomstgericht ruimtegebruik.

Projecten zijn vernieuwend in minstens één - en bij voorkeur op meerdere - van volgende zes deelvelden:

### TOEKOMSTGERICHT (VER)BOUWEN

- **Circulair materiaalbeheer:**
  - Circulair materiaalgebruik
  - Bio-based produceren & recycleren
  - Lokale producenten (korte keten)
- **Innovatieve bouwmethoden:**
  - Snel bouwen/renoveren
  - Off-site constructie
  - Modulair bouwen
  - Veranderingsgericht bouwen
- **Innovatieve technieken/energieconcepten**
  - Energiezuinige verwarming, koeling ventilatie en/of warm water opwekking
  - Minimaliseren energiegebruik woning
  - Energiedelen of -gemeenschappen
  - Warmtenetten

### TOEKOMSTGERICHT RUIMTEGEBRUIK

- **Groen/blauwe structuren**
  - Vergroening/ontharding buitenomgeving
  - Globaal (regen)waterconcept
  - Natuur-inclusief bouwen & biodiversiteit
- **Duurzame mobiliteit**
  - Duurzaam verplaatsen
  - Deelmobiliteit
  - Elektrificatie vervoermodi
- **Planmatige concepten**
  - Multifunctionele invulling
  - Collectieve voorzieningen
  - Slim ruimtegebruik

Om als innovatief bestempeld te worden moeten projecten minstens beantwoorden aan volgende aspecten/voorwaarden bij de toegepaste pijlers. Indien er bijkomende informatie/documentatie wordt gevraagd, wordt dit weergegeven a.d.h.v. dit overzicht:

<b>AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN</b>
VERPLICHT AAN TE LEVEREN MET PROJECTAANVRAAG
BIJKOMEND AAN TE LEVEREN TIJDENS DE LOOP VAN OF MET DE OPLEVERING VAN HET PROJECT

### 2.2.1 Toekomstgericht (ver)bouwen

Toekomstgericht (ver)bouwen is een breed concept dat bij verschillende innovatieve pijlers aan bod komt. Zowel nieuwbouwprojecten als renovaties worden vandaag ontworpen met een blik naar de toekomst. Recupereerbaarheid van elementen en materialen is hierbij essentieel alsook een doordachte scheiding tussen componenten met een lange en korte levensduur.

Projecten die op aspecten van Toekomstgericht (ver)bouwen inzetten, dienen a.d.h.v. de gids '[Hoe maak ik mijn gebouw toekomstgericht](#)' aan te duiden welke principes in het project zijn toegepast. De gekozen maatregelen uit de gids, worden aangeduid in de daarvoor voorziene tabblad in de subsidieberekening (tabblad 1.Toekomstgericht (ver)bouwen). Bij de oplevering van het project wordt dit tabblad nogmaals ingevuld met de effectief uitgevoerde maatregelen.

De principes van de gids vallen onder de pijlers circulair materiaalbeheer, innovatieve bouwmethode en innovatieve technieken/energieconcepten.

<b>AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN</b>
Tabblad 1_Toekomstgericht (ver)bouwen
Tabblad 1_Toekomstgericht (ver)bouwen – situatie bij oplevering

### 2.2.1.1 Circulair materiaalbeheer

Binnen de pijler circulair materiaalbeheer verwachten we doordachte materiaalkeuzes die gemaakt zijn met toekomstige recupereerbaarheid in het achterhoofd. De materiaalkeuze, met een maximale toepassing van mechanische verbindingen, resulteert in een demontabele (en dus herbruikbare) constructie.

Bij implementatie van bio-based materialen doen we beroep op de definitie vastgelegd door de Europese Commissie:

*“Bio-based products are wholly or partly derived from materials of biological origin, excluding materials embedded in geological formations and/or fossilized. In industrial processes, enzymes are used in the production of chemical building blocks, detergents, pulp and paper, textiles, etc.”*

De toepassing van hergebruik en materialen met (verhoogde) recycled content wordt eveneens aanzien als circulair materiaalgebruik. Circulair materiaalbeheer kan ook aan bod komen bij afbraak of vervangingsbouw in de vorm van selectieve sloop.

Projecten die inzetten op circulair materiaalbeheer maken een analyse van de gebruikte materialen en beschrijven de materiaalkeuze in de daarvoor voorziene tabblad in de subsidieberekening. De analyse bevat een uitgebreide beschrijving van het materiaal, een onderbouwing van de vooropgestelde materiaalkeuze en hun financiële haalbaarheid. Ook bij selectieve sloop of hergebruik van gerecupereerde materialen wordt een analyse gemaakt en hun mogelijks nieuwe bestemming.

Tijdens de loop van het project dient de materiaalkeuze bijkomend onderbouwd te worden met een berekening via Totem of gelijkwaardig (minstens een vergelijking op elementenniveau).

<b>AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN</b>
Tabblad 2_Circulair materiaalbeheer
TOTEM-berekening

### 2.2.1.2 Innovatieve bouwmethoden

Off-site constructie wordt ondertussen breed toegepast waardoor we prefab zonder meer niet als innovatief beschouwen. Het prefab bouwen met modulaire afmetingen en doordachte toekomstvisie is wel innovatief. De [Bouwcatalogus veranderingsgericht bouwen](#) kan hiervoor een praktijkgerichte inspiratiebron zijn.

### 2.2.1.3 Innovatieve technieken/energieconcepten

De toepassing van warmtepompen als verwarmingstype an sich zullen we niet meer beschouwen als innovatief. Nieuwbouwwoningen hebben steeds een warmtepomp als opwekker van het verwarmings-systeem of sluiten aan op een warmtenet. Het gebruik van warmtepompen werd in de voorgaande oproep ruim onderzocht en toegepast. Indien er breder onderzocht wordt naar toepassingsmogelijkheden, kan dit wel nog als innovatief beschouwd worden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de aanwending van collectieve systemen, combinatie van verschillende technieken of het aansnijden van het openbaar terrein om de toepassing mogelijk te maken.



Woningen die gerenoveerd worden hebben minstens een vraaggestuurd mechanische ventilatiesysteem type C of een mechanische ventilatiesysteem type D met warmteterugwinning.

## 2.2.2 Toekomstgericht ruimtegebruik

### 2.2.2.1 Groen/blauwe structuren

#### Hemelwater

Toepassingen die al verplicht zijn vanuit de **nieuwe** gewestelijke verordening zullen niet als innovatief beschouwd worden. Innovatieve voorstellen dienen dus minstens in te zetten op maatregelen bovenop dit kader.

Volgende zaken zullen niet weerhouden worden: klassieke toepassingen van hergebruik van regenwater, buffering met de bijhorende infiltratievoorzieningen op eigen perceel (oa wadi's) & extensieve groendaken en waterbesparende kranen. Een globaal (regen)waterconcept dat duidelijk onderzocht en beschreven is, wordt wel als innovatief gezien.

#### Overstromingsgevoelige gebieden

Nieuwbouwprojecten mogen niet gelegen zijn in gebieden gekenmerkt door categorie D "Middelgrote kans op overstromingen" volgens de kaart "overstromingsgevoelige gebieden fluviaal" van de Vlaamse Milieu Maatschappij, die u [hier](#) kan raadplegen. Enkel gebieden met 'type A: Geen overstroming', B 'Kleine kans op overstromingen (onder klimaatverandering of C 'Kleine kans op overstromingen' zullen als ontvankelijk beschouwd worden..

#### Biodiversiteit

Projecten die onder groen/blauwe structuren inzetten op biodiversiteit beschrijven in het formulier 'Projectaanvraag Innovatieve projecten' onder punt 3.D uitgebreid welke maatregelen ze nemen, welke beplanting ze gebruiken en vooral waarom ze bepaalde keuzes maken. Het aanhalen van de termen zoals 'bio-diverse (binnen)tuin' is niet voldoende.

#### Natuur-inclusief bouwen

Natuur-inclusief bouwen beschouwen we als een principe onder groen/blauw. Voor de definitie hiervan verwijzen we naar de beschrijving van Natuurpunt:

*"Natuur-inclusief bouwen is de bouw van gebouwen en andere objecten waarbij we de natuur integreren in de bouw. In het pand zelf zijn voorzieningen voor natuur opgenomen. Het is bouwen waarbij natuur en pand onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Hierbij kun je denken aan het integreren van verblijfplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen (o.a. vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen) en het benutten van daken en gevels. Ook mogelijkheden creëren om gebouwen te laten begroeien met vegetatie, is natuur-inclusieve bouw."*

#### Groenblauwpeil

De tool [Groenblauwpeil](#) bepaalt hoe klimaatbesteding een project, woning of site is. Indien in het project wordt ingezet op de pijler Groen/blauw, wordt er verwacht om een [groenblauwpeil](#) te berekenen van de nieuwe toestand (vereenvoudigde of gedetailleerde berekening). De scores van de berekening worden overgenomen in op het daarvoor voorziene tabblad in de subsidieberekening. De export in PDF wordt als bijlage aan uw dossier toegevoegd.

AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN
Tabblad 3_Groenblauwpeil
PDF Groenblauwpeil-berekening



### 2.2.2.2 Duurzame mobiliteit

Onder duurzame mobiliteit wordt er vaak gedacht om de auto te weren en het verminderen van parkeergelegenheden uit het project. Echter moet er een duurzaam alternatief worden voorgesteld om dit als een innovatieve pijler te beschouwen. Resultierend moet er minder dan 1 autostaanplaats per woonegelegenheid voorzien zijn. Om elektrisch rijden te faciliteren wordt minimaal de bekabeling nodig voor laadinfrastructuur voorzien. De geldende [verplichtingen voor de installatie van oplaadpunten bij parkeerterreinen](#) moet steeds gevolgd worden.

Projecten voldoen aan de eisen voor fietsbergingen in hoofdstuk 4.3 van de Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022. Bijkomend moeten de fietsenstalling overdekt zijn. Lees [hier](#) de ontwerpleidraad.

Projecten die inzetten op duurzame mobiliteit moeten op het daarvoor voorziene tabblad in de subsidieberekening de relevante maatregelen aanvinken. De opgesomde maatregelen zijn gebaseerd op de simulatietabel, enkele criteria van GRO-site en Duurzaamheidsmeter wijken, aangevuld met bijkomende maatregelen.

<b>AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN</b>
Tabblad 4_Duurzame mobiliteit

### 2.2.2.3 Planmatige concepten

Binnen de toepassing van innovatieve, planmatige concepten moet de meerwaarde van gemeenschappelijke oppervlakten duidelijk gestaaft worden. De oppervlakte van de basisfuncties kan niet aangevuld worden met de oppervlakte van gemeenschappelijke ruimten of doorstroomruimtes tenzij de functie hiervan duidelijk bijdraagt aan het uitgewerkte concept.

Een project met een mix van verschillende functies draagt bij tot een leefbaardere buurt. Dit kan zowel door een nieuwe functie in het project op te nemen, als door samenwerkingen en relaties met de buurt aan te gaan voor een sociaal maatschappelijke meerwaarde.

De verantwoording van de m<sup>2</sup> en de motivering van hun meerwaarde voor de bewoners dient beschreven te worden in het daarvoor voorziene tabblad van de subsidieberekening.

<b>AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN</b>
Tabblad 5_Planmatige concepten

## 2.3 ERELONEN

Het uitvoeren van innovatieve projecten kan een aanzienlijke inzet en onderzoek vereisen van het betrokken projectteam. Studiewerk ter ondersteuning van de ontwikkeling, uitwerking of implementatie van de innovatieve oplossingen, wordt binnen deze oproep extra ondersteund. Deze erelonen moeten eenduidig gelinkt worden aan de innovatieve maatregelen en onderscheiden zich van de erelonen in een klassieke projectwerking.



De erelonen zijn geforfaitariseerd en onderverdeeld in:

### Complexiteit van het studiewerk per pijler

De complexiteit van het studiewerk wordt bepaald door de documenten die afgeleverd dienen te worden bij het indienen van, tijdens het verloop van het project of bij de afloop ervan. De complexiteit wordt onderverdeeld in basis, midden en hoog. Per pijler kan apart aangegeven worden welke complexiteit van studiewerk vereist is.

### De projectgrootte

De erelonen zijn verschillend in functie van de schaalgrootte van het project. Er is een opdeling voorzien voor projecten van 1-10 woningen tot projecten met meer dan 50 woningen.

<b>AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN</b>
Tabblad 6_Erelonen

## 2.4 COMMUNICATIE & KENNISDELING

Om verdere toepassing op bredere schaal binnen de sociale huisvesting aan te zwengelen, nemen projectvoorstellen een luik rond communicatie en kennisdeling op. Deze kennisdeling is in eerste plaats gericht op de eigen sector (delen van info met collega-WM's), daarnaast dient ook ingezet te worden op het verspreiden van info naar de buitenwereld (bedrijven, organisaties & de burger).

Dit omvat minstens de opmaak van een gedetailleerde schriftelijke rapportering, een mondelinge toelichting aan de sector en **2 communicatieacties**. Deze communicatieacties richten zich enerzijds op de burger en het bredere publiek en anderzijds op de collega's woonmaatschappijen.

In het formulier 'Projectaanvraag Innovatieve projecten' onder punt 5. communicatie en kennisdeling kan u aangeven welke concrete kennisacties u zal ondernemen.



## 3 SUBSIDIE

### 3.1 SUBSIDIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder een subsidie kan verleend worden voor een project zijn:

1. De projectaanvrager realiseert het innovatief project zoals omschreven in het ingediende projectvoorstel binnen de **4 jaar**, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de Regering het besluit neemt tot subsidiëring van het project. Voor de omgevingsaanleg mag er 1 jaar bovenop voorgestelde termijn worden gerekend. Voor gefaseerde projecten waarvan het gehele project deze termijnen overschrijden, komen enkel de fases die daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden in aanmerking voor subsidie.
2. De projectaanvrager maakt ten laatste 6 maanden na het opleveren van de werken een gedetailleerd eindverslag over aan Wonen in Vlaanderen. Dit omvat minstens een toelichting rond de principes van het innovatief concept en de opgedane ervaringen rond de ontwikkeling, de technische uitvoering, de financiële haalbaarheid, het verder gebruik tijdens verhuring en het draagvlak bij bewoners.
3. De projectaanvrager voorziet in de nodige activiteiten tot kennisdeling zoals opgenomen in zijn projectvoorstel. Hiervoor houdt de WM Wonen in Vlaanderen op de hoogte wanneer welke kennisdeling zal plaatsvinden.
4. De projectaanvrager engageert zich mee te werken aan een evaluatie van deze projectoproep.
5. Indien er beroep wordt gedaan op ereloonsubsidies, deelt de projectaanvrager de eindrapporten van de opgemaakte studies met Wonen in Vlaanderen.
6. Projecten die een volgende fase vormen van een eerder geselecteerd project, maken een bijkomende nota op ter verduidelijk van de leerlessen uit de eerder gesubsidieerde fases. In de nota wordt de implementatie van deze leerlessen in de nieuwe fases nauwkeuring beschreven.

De projectaanvrager die na de selectie van het project de voorwaarden uit deze projectoproep niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie. Die subsidie wordt afgeschreven volgens de afschrijftermijnen in het kader van FS3-financiering.

De projectaanvrager die na de selectie van het project de realisatietermijn, vermeld in punt 1, niet kan halen, dient bij de Wonen in Vlaanderen een aanvraag in tot termijnverlenging, met daarbij een stand van zaken van het project en een verantwoording voor de termijnverlenging. De termijnverlenging wordt toegestaan als de projectaanvrager al het nodige heeft gedaan om het project binnen de voorziene termijn te realiseren.

### 3.2 SUBSIDIEBEDRAG

#### 3.2.1 Forfaits per woning

De subsidie voor innovatieve projecten binnen deze oproep wordt berekend door op elk aandeel van innovatieve werken binnen het project een verhogingspercentage toe te passen. Algemeen wordt een **verhogingspercentage van 15%** aangehouden, wat **opgetrokken wordt naar 22,5% bij het toepassen van innovatieve maatregelen uit 2 pijlers en 30% bij 3 pijlers.**

We onderscheiden 2 categorieën binnen de afgebakende pijlers. Enerzijds zijn er de pijlers waarvan de uitvoering te linken is aan de indeling van werken opgenomen in het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw (BBW), anderzijds zijn er meer specifieke maatregelen met een eigen referentiebasis.

### Pijlers Circulariteit, Innovatieve bouwmethoden en Technieken/Energie

De totaliteit van de werken wordt verdeeld over verschillende mogelijke deelwerken, telkens gerelateerd aan de typische elementen van een woning. Uitgaande van de gangbare aanbestedingsprijzen voor een gemiddelde sociale woning werden de resulterende bedragen afgerond en worden deze als forfaitaire subsidies per woning gebruikt.

### Pijlers Groen/blauwe structuren, Mobiliteit en Planmatige concepten

Voor deze pijlers is qua referentiekost aansluiting gezocht bij vergelijkbare kostenforfaits in de simulatietabel van 2022. We vallen terug op respectievelijk het forfait voor gemeenschappelijke buitenruimten, regenwaterputten, duurzame mobiliteit en gemeenschappelijke delen met woonfunctie. Ook hier werden de bekomen bedragen afgerond en worden ze gebruikt als forfait per woning, per (niet gerealiseerde) parkeerplaats of m<sup>2</sup> slim/multifunctioneel gebruik.

WONINGGEBONDEN PIJLERS: (1) CIRCULAIR BOUWEN, (2) INNOVATIEVE BOUWMETHODEN, (3) INNOVATIE TECHNIEKEN/ENERGIECONCEPTEN				
Omschrijving	1 pijler	2 pijlers	3 pijlers	Meeteenheid
Afbraak	€ 400	€ 600	€ 800	per woning
Fundering	€ 1.800	€ 2.700	€ 3.600	per woning
Riolering en hemelwater	€ 600	€ 900	€ 1.200	per woning
Ruwbouw	€ 5.000	€ 7.500	€ 10.000	per woning
Gevel + isolatie	€ 3.200	€ 4.800	€ 6.400	per woning
Dak + isolatie	€ 1.500	€ 2.250	€ 3.000	per woning
Buitschrijnwerk	€ 1.800	€ 2.700	€ 3.600	per woning
Binnenafwerking	€ 1.800	€ 2.700	€ 3.600	per woning
Vloeren	€ 1.200	€ 1.800	€ 2.400	per woning
Keuken	€ 800	€ 1.200	€ 1.600	per woning
Sanitair	€ 1.200	€ 1.800	€ 2.400	per woning
Verwarming	€ 1.500	€ 2.250	€ 3.000	per woning
Ventilatie	€ 800	€ 1.200	€ 1.600	per woning
Elektriciteit + PV	€ 1.600	€ 2.400	€ 3.200	per woning
Buitenaanleg	€ 800	€ 1.200	€ 1.600	per woning
ANDERE PIJLERS: GROEN BLAUWE INGREPEN, DUURZAME MOBILITEIT, PLANMATIGE CONCEPTEN				
Omschrijving	1 pijler	2 pijlers	3 pijlers	Meeteenheid
Groen/blauwe ingrepen - buitenruimte	€ 350	€ 525	€ 700	per woning
Groen/blauwe ingrepen - watergebruik	€ 750	€ 1.125	€ 1.500	per woning
Mobiliteit	Zie tabblad 4_Duurzame mobiliteit			i.f.v. mobiliteitspunten en projectgrootte
Planmatige concepten	€ 200	€ 300	€ 400	per m <sup>2</sup> (vanaf 5m <sup>2</sup> én beperkt tot 25m <sup>2</sup> per woning)

### 3.2.2 Meerdere pijlers

Elke bijkomende pijler dient voldoende breed toegepast te zijn om de verhoging naar de hogere categorie van subsidiebedragen te rechtvaardigen. Daarom wordt per pijler telkens een minimum aandeel van 25% van de werken of de betrokken woningen binnen de maatregelen voor die specifieke pijler vooropgesteld. Voor de pijler innovatieve technieken/energieconcepten wordt dit minimaal aandeel op 10% van de werken gelegd.

### 3.2.3 Vermindering bij te beperkte investeringskosten

De berekende subsidiebedragen vormen het maximum van het mogelijk te ontvangen bedrag per deelwerk voor een woning. Om aanspraak te maken op de volwaardige subsidiebedragen, moeten de **investeringskosten minstens het dubbele van het aangegeven subsidiebedrag bedragen**.

Als de werkelijke (geraamde) kosten van de specifieke (deel)werken lager liggen dan deze minimumgrens, dan wordt de subsidie afgetopt op 50% van de aangegeven kosten.

### 3.2.4 Erelonen voor bijkomend studiewerk

Het uitvoeren van innovatieve projecten kan een aanzienlijke inzet en onderzoek vereisen van het betrokken projectteam. Hiervoor kan een geforfaitariseerde subsidie worden verkregen. Het subsidiebedrag wordt bepaald in functie van de complexiteit van het studiewerk per pijler en de projectgrootte.

## 3.3 FORMULIER SUBSIDIEBEREKENING

De subsidieberekening gebeurt a.d.h.v. het door Wonen In Vlaanderen ter beschikking gestelde sjabloon. **Zie bijlage 3 voor het Excelberekeningsformulier.** De projectaanvrager vervolledigt het sjabloon (tabblad A\_Subsidieberekening) door per deelwerk 1) de toepassing van innovatieve maatregelen aan te duiden en 2) het aantal woningen en 3) de werkelijke (geraamde) investeringskosten van de innovatieve maatregelen op te geven. In de subsidieberekening worden de ramingen van de (meer)werken voor de innovatie maatregelen ingevuld, niet de volledige raming per deelwerk.

In het tweede tabblad B\_Detailraming wordt per innovatieve pijler een detailraming opgegeven. De extra tabbladen worden ingevuld in functie van de aangehaalde pijler(s) van het project.

1\_Toekomstgericht (ver)bouwen. Het excel-tabblad is gebaseerd op de gids '[Hoe maak ik mijn gebouw toekomstgericht](#)' van OVAM. De maatregelen die worden toegepast in het project binnen een of meerdere pijlers worden hierin overgenomen.

2\_Circulair materiaalbeheer. Analyse van de gebruikte circulaire materialen, dit zowel voor nieuwe als hergebruikte materialen.

3\_Groenblauwpeil. Het excel-tabblad is de samenvatting van de resultaten van uw [groenblauwpeil-berekening](#).

4\_Duurzame mobiliteit. Het excel-tabblad is een synthese van verschillende tools. De te nemen maatregelen per projecten worden hierin aangekruist.

5\_Planmatige concepten. De verantwoording van de m<sup>2</sup> en de motivering van hun meerwaarde voor de bewoners dienen in dit tabblad beschreven te worden.

6\_Erelonen. Omschrijving en verantwoording van de complexiteit van het extra studiewerk per pijler.

## 3.4 FS3 – LENINGSPLAFOND

Indien de werkelijke (geraamde) kostprijs van het project – m. i. v. de subsidie voor innovatieve projecten – het maximaal subsidiabel bedrag voor bouwverrichtingen overstijgt, kan de projectaanvrager bijkomend een verhoging van het FS3-kostprijsplafond aanvragen.

De kwaliteitskamer zal binnen de beoordeling van de ingediende dossiers voor deze projectoproep een advies uitbrengen over deze verhoging van het kostenplafond. Enkel projectvoorstellen met een conformiteitpercentage tot maximaal 200% van het maximaal subsidiabel bedrag komen hiervoor in aanmerking. Eventuele VKF-subsidies waarvoor het project in aanmerking komt, worden meegenomen in de berekening.

### 3.5 ANDERE MODALITEITEN

#### **Andere tegemoetkomingen**

De subsidie verkregen onder deze projectoproep mag gecumuleerd worden met andere tegemoetkomingen (zoals o.a. VKF-subsidies) zolang die samen de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden niet overschrijden. De projectaanvrager is transparant over de in totaliteit verkregen voordelen en subsidies.

#### **Kosten**

Indien de werkelijke investeringskosten niet gekend zijn op het moment van de subsidieberekening, kan uitgegaan worden van geraamde bedragen. Meerkosten of bijkomende kosten buiten deze initiële raming leiden niet tot een verhoging van het berekend subsidiebedrag. Na uitvoering van de werken wordt aan de hand van de eindvorderingsstaat geverifieerd of de opgegeven (geraamde) bedragen werkelijk opgenomen werden.

#### **Uitbetaling subsidie**

De subsidie wordt als volgt uitbetaald:

1. een eerste subsidieschijf van 80 % bij bestelling van de werken (na het bezorgen van de bestelbrief aan Wonen In Vlaanderen)
2. het saldo van de subsidie na de voorlopige oplevering van de werken.

Indien bepaalde innovatieve deelwerken niet worden uitgevoerd, wordt het corresponderende aandeel van de subsidie teruggevorderd of niet meer uitbetaald.

## 4 BEOORDELING PROJECTOPROEP

Wonen In Vlaanderen staat in voor de praktische opvolging en afhandeling van de projectoproep. Wonen In Vlaanderen gaat voor elk project na of het aan de doelstelling en de indienings- en subsidievoorwaarden van deze projectoproep voldoet. De projectvoorstellen die hieraan voldoen zijn ontvankelijk.

Alle ontvankelijke projectvoorstellen worden beoordeeld en gequoteerd door een experten commissie van Wonen In Vlaanderen op elk van de onderstaande criteria. Enkel als het niet mogelijk is om binnen de beschikbare kredieten alle projecten die voldoen aan de minimale scores (zie hieronder) te betoelagen, wordt een rangschikking opgemaakt en vallen de laagst gerangschikte projecten af.

Met de voorwaarden en/of voorkeuren opgesomd in deze oproep (zie Doelstelling projectoproep, Oproepmodaliteiten en Subsidie) wordt rekening gehouden bij de scoring op deze criteria.

Criteria	Omschrijving	Aandeel
<b>Inhoudelijke aspecten projectvoorstel</b>		<b>60%</b>
Scope – inhoud en innovativiteit	Mate waarin het voorstel past binnen de opgegeven projectoproep, de sociaal maatschappelijke meerwaarde, de doorgedrevenheid ervan en/of holistische aanpak van meerdere pijlers	45%
Impact	Verdere opschaalbaarheid in sociale huisvesting	5%
Kennisdeling	Acties om kennisopbouw en -deling te bevorderen	10%
<b>Vormelijke aspecten projectvoorstel</b>		<b>40%</b>
Kwaliteit	Maturiteit van het projectvoorstel, volledigheid van de aangeleverde dossierstukken, duidelijke en realistische opzet	10%
Budget	Realistische en transparante kostenraming	20%
Timing	Planning, realiseerbaarheid op korte termijn	10%

Om in aanmerking te komen voor de subsidie moet:

- De quotering van alle gunningscriteria minstens 60/100 bedragen én
- Het projectvoorstel op het criterium *Inhoudelijk aspecten projectvoorstel* minstens 40/60 halen

Wonen In Vlaanderen maakt op basis van de quotering een rangorde van de ontvankelijke projectvoorstellen en legt deze beoordeling voor aan de kwaliteitskamer die hier een advies op formuleert. De minister kan tenslotte de gevraagde FS3-budgetverhoging op basis van dit geadviseerde voorstel toestaan en legt de gevraagde subsidie per project nominatief vast.

Naast de beoordeling als innovatief project maakt Wonen in Vlaanderen voor elk ingediend dossier een advies voorontwerp op. Dit advies kan gunstig of ongunstig zijn, ook voor de binnen deze oproep geselecteerde projecten. In geval van een ongunstig advies dient u een herwerkt voorontwerpdossier in, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen. Na gunstig advies kan het project het verdere traject van programmatie doorlopen.

## 5 PROJECTVOORSTEL INDIENEN

### 5.1 WELKE PROJECTEN?

Deze oproep richt zich specifiek op sociale huisvesting en heeft als doel nieuwe projecten te genereren die momenteel niet haalbaar zijn binnen de ontwerpleidraad, simulatietabel en/of bouwtechnisch bestek woningbouw. Enkel projecten waarvan u als WM zelf bouwheer bent en die nog niet op de korte termijnplanning (KTP) opgenomen zijn, komen in aanmerking om binnen deze oproep in te dienen. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)-projecten komen niet in aanmerking.

### 5.2 DOSSIERSTUKKEN

Er wordt verwacht dat de projecten die worden ingediend voldoende uitgedacht en uitgewerkt zijn op vlak van ontwerp, technieken en planindeling.

Volgende dossierstukken op niveau voorontwerp moeten minimaal aangeleverd worden (zie [hier](#) voor de volledige omschrijving zoals in het document Dossiersamenstelling):

- Plannen (op schaal): inplantingsplan (bestaande & nieuwe toestand), grondplannen, gevelplannen en snedes
- Simulatietabel versie 2022 en kostenraming met aanduiding van de innovatieve maatregelen
- Ontwerp- en conceptnota architect
- Ontwerpnota stabiliteitsingenieur, ingenieur technieken (indien er innovatieve concepten binnen deze domeinen opgenomen zijn)

Eventueel later aan te leveren documenten:

- Ontwerpnota stabiliteitsingenieur, ingenieur technieken (als er geen innovatieve concepten binnen deze domeinen opgenomen zijn)
- Adviesnota voorontwerp veiligheidscoördinator
- EPB-nota, ventilatievoorontwerp,
- Diepsonderingsverslag, advies voorontwerp bodemsaneringsdeskundige
- Asbestinventaris
- Foto's van de bestaande toestand (optioneel)

### 5.3 HOE INDIENEN?

Om een projectvoorstel in te dienen, bezorgt u volgende documenten:

- een dossier van het project op niveau voorontwerp. U dient hiervoor de stukken zoals hierboven omschreven in via het Documentenportaal. Als er geen woonproject met bijhorende verrichting bestaat, maakt u dit aan in Projectportaal en doorloopt u de beleidstoetsen.
- de subsidieberekening. Hiervoor gebruikt u het excel-formulier uit bijlage 1. Tabblad 1 bevat de subsidieberekening en tabblad 2 bevat de detailraming van de werken. Bedragen van de detailraming kunnen gelinkt worden met de subsidieberekening van tabblad 1. Beide tabbladen dienen ingevuld te worden. De extra tabbladen worden ingevuld in functie van de aangehaalde pijler(s) van het project.



- een toelichting rond de specifieke projectopzet als “innovatief project”. Hiervoor gebruikt u het document Projectaanvraag uit bijlage 2.
- een korte samenvatting van het project volgens het sjabloon Projectfiche uit bijlage 3. Deze fiche dient als basis voor verdere publicatie door Wonen in Vlaanderen.
- Een berekening van het groenblauwpeil (in pdf) indien er wordt ingezet op de pijler groen/blauwe structuren.
- Projecten die een volgende fase vormen van een eerder geselecteerd project dienen bijkomend een nota in ter verduidelijking van het actief traject van de leerlessen.
- In het geval dat er subsidie wordt aangevraagd voor bijkomend studiewerk dienen de bijhorende nota’s i.f.v. de complexiteit aangeleverd te worden.

**U dient uw projectvoorstel ten laatste op maandag 30 september 2024 in door**

- **Uw dossier op te laden in het Documentenportaal.**
- **En de bovenstaande documenten te mailen naar [innovatieveprojecten.wonen@vlaanderen.be](mailto:innovatieveprojecten.wonen@vlaanderen.be)**

Aanvragen die we na deze datum ontvangen komen niet meer in aanmerking. Na deze datum zijn er geen wijzigingen of toevoegingen meer mogelijk aan de ingediende projectvoorstellen, behalve op uitdrukkelijke vraag van Wonen In Vlaanderen.

#### **Bijlagen**

- 1 Bijlage 1: Subsidieberekening Innovatieve projecten 2024 (Excel bestand)
- 2 Bijlage 2: Projectaanvraag Innovatieve projecten 2024 (Word bestand)
- 3 Bijlage 3: Projectfiche Innovatieve projecten 2024 (Word bestand)

## BIJLAGE CONTEXT VISIE 2050

De Vlaamse Regering wil de omslag naar 2050 versnellen met haar Visie 2050 en beschouwt Slim Wonen en Leven als één van de te realiseren prioriteiten. We moeten nu inspelen op de groei en diversiteit van het aantal huishoudens, de mobiliteitsproblemen, de klimaatverandering, ... Een ander beleid in 2050 vraagt nu al actie. In veel van de woningen waarin we vandaag wonen, zullen we in 2050 ook nog wonen. Daarom moeten we vandaag al anticiperen op de steeds complexere maatschappelijke uitdagingen van de toekomst.

De **startnota Slim Wonen en Leven** formuleerde de ambities en het toekomstbeeld voor deze horizon als *een duurzame en innovatieve buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven*. (1) Een duurzame woning en omgeving, (2) op een slimme locatie, (3) met een aanbod op maat van de woonbehoefte en (4) met duurzame woonwensen vormen de 4 belangrijke pijlers binnen deze visie.

Deze duurzame buurt staat echter niet los van de maatschappelijke innovaties die richting 2050 zullen plaatsvinden. Ze zijn van belang, omdat ze de transitie naar het gewenste toekomstbeeld kunnen versnellen. Zo ziet Visie 2050 ook een belangrijke rol voor technologie om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te creëren. Enerzijds zijn er de talrijke ICT-toepassingen, die steeds meer verweven geraken met onze manier van wonen en leven, anderzijds zijn er de technologische innovaties in het bouwproces.

In het **Woonbeleidsplan Vlaanderen** werd als breder toekomstbeeld opgenomen dat *“in 2050 iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar kan wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod*. De strategische doelstelling “In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol” (SD1) zet daarbij in eerste instantie in op veiligheids- en gezondheids-eisen als garantie voor woonkwaliteit. Richting 2050 zal de lat echter hoger liggen en zullen zo veel mogelijk woningen van een hoog duurzaamheidsniveau zijn. De impact op het klimaat is laag, de impact op het welzijn en gezondheid van de bewoners hoog.

Binnen het **regerakkoord en het beleidsplan Wonen** voor deze legislatuur worden de eerste stappen gezet in de concrete uitwerking van deze visie richting 2050. Specifiek voor sociale huisvesting wordt de nadruk gelegd op een versnelde transitie richting klimaatneutraliteit: *Gegeven de kwetsbaarheid en de lage financiële draagkracht van de doelgroep is het cruciaal dat de Vlaamse overheid in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen bijkomende initiatieven neemt om de sociale huisvesting klimaatneutraal te maken*.

Er werden verscherpte energie-eisen voor nieuwbouw en ingrijpende energetische renovatie ingevoerd (OD 1.6 Streven naar energiezuinige sociale huisvesting). Verder werd een sectorbreed actieplan richting 2050 opgesteld in lijn met de langetermijnvisie voor residentiële gebouwen: elke woning haalt een A-label (100 kWh/m<sup>2</sup>) in 2050. Als ondersteunende acties hiervoor komt er een uniforme tool voor renovatieplanning ter beschikking van de sector, zullen de subsidies voor energetische renovaties en vervangingsbouw bijgestuurd worden en worden aangepaste renovatiebudgetten voorzien (OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren)

Naast bovenstaande initiatieven binnen het Woonbeleid wordt sociale huisvesting geconfronteerd met diverse uitdagingen vanuit **andere beleidsdomeinen** zoals het asbestafbouw beleid, circulair bouwen of de bredere energietransitie.