

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Projectoproep innovatieve woonprojecten in de sociale huisvestingssector 2024

Samenvatting

Na lancering van de oproep innovatieve projecten in 2022 en 2023 werd geconcludeerd dat verdere innovatie binnen de sociale huisvestingssector gewenst en daarenboven nodig is. In het kader van het behalen van de klimaatdoelstellingen 2050 zal naast klassieke renovatie, ook diepgaande innovatie nodig zijn willen we deze doelstellingen behalen.

Met een nieuwe projectoproep innovatieve projecten wordt er verder ingezet op innovatie op vlak van nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen binnen de sociale huisvestingssector. Verder moet dit ook een stimulans zijn voor de benutting van de FS3-budgetten. Hiervoor wordt in 2024 een budget uitgetrokken van 10 miljoen euro voor de subsidiëring van innovatieve sociale woonprojecten in 2024.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 5 mei 2024.
2. Het begrotingsakkoord werd verleend op 16 mei 2024.

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

2. INHOUD

A. DOELSTELLING PROJECTOPROEP

Algemeen

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 doorgroeit zijn naar een marktconforme prijszetting. Het maximaal subsidiabel plafond binnen sociale huisvesting refereert aan een bepaalde schaalgrootte eigen aan groepswoonbouw en veronderstelt dat er prijsbewust gebouwd wordt. Om de ontwikkeling van innovatieve projecten te stimuleren waarbij er typisch ontwikkelingskosten zijn, voorziet deze oproep in een subsidie bovenop de basisfinanciering via FS3-leningen.

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.

Afstemming met andere beleidsdomeinen

Voor de derde oproep van innovatieve projecten heeft Wonen in Vlaanderen OVAM geraadpleegd over het inhoudelijk deel van het bestek. Het bestek van de vorige oproep werd aan OVAM bezorgd waarop zij hun feedback hebben gegeven. In samenwerking met OVAM zijn de verschillende innovatieve pijlers duidelijker omschreven en onderverdeeld in twee categorieën: Toekomstgericht (ver)bouwen en toekomstgericht ruimtegebruik.

1. Toekomstgericht (ver)bouwen

De gids 'Hoe maak ik mijn gebouw toekomstgericht' van OVAM is geïntegreerd in deze derde oproep. In de daarvoor voorziene tabblad in de subsidieberekening zijn de principes uit de gids overgenomen.

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

De woonmaatschappij dient de gids te raadplegen en de toegepaste principes in hun project aan te duiden in de subsidieberekening.

2. Toekomstgericht ruimtegebruik

Voor de innovatieve pijler groenblauwe structuren verwijzen we naar het groenblauwpeil van Vlarlo en departement Omgeving. Indien een woonmaatschappij een innovatieve ingreep in deze pijler aanhaalt, moet de woonmaatschappij een groenblauwpeilberekening invullen en daarvan de pdf mee indienen alsook de resultaten overnemen op de daarvoor voorziene tabblad in de subsidieberekening.

Voor de innovatieve pijler duurzame mobiliteit baseren we ons op verschillende tool zoals GRO-tool van het Facilitair bedrijf, GRO ZORG van VIPA en Duurzaamheidsmeter Wijken van departement Omgeving.

B. PROJECTOPROEP

Als bijlage 1 kan de “open oproep innovatieve projecten 2024” worden teruggevonden zoals dit zal worden gecommuniceerd aan de woonmaatschappijen. Hierin kan alle informatie worden teruggevonden omtrent de doelstellingen van de projectoproep, wat er wordt begrepen onder innovatie, aan welke minimale eisen een projectvoorstel moet voldoen en welke uitsluitingsgronden er zijn.

Vervolgens kan men als initiatiefnemer ook in aanmerking komen voor subsidies waarbij wordt aangegeven hoe dit subsidiebedrag zal worden berekend. Hier gaan we nog verder op in onder titel C. Verder worden hier subsidievoorwaarden opgelegd om in aanmerking te komen voor een subsidie.

Ten slotte wordt aangegeven op basis van welke parameters een rangorde van de ingediende projecten zal worden opgemaakt door Wonen in Vlaanderen en eindigt de projectoproep door te verduidelijken hoe een projectvoorstel kan worden ingediend door een woonmaatschappij.

C. FINANCIERING EN SUBSIDIËRING VAN DE INNOVATIEVE PROJECTEN

Allereerst zal deze oproep worden gefinancierd met het reguliere FS3-budget voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen waarbij men kan beroep doen op de mogelijkheid om de FS3-prijsplafond van een regulier project te overschrijden. Indien het om een renovatieproject of vervangingsbouw gaat, kan men ook in aanmerking komen voor de premies voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen (Boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Daarnaast zal een bijkomend budget van 10 miljoen euro worden ingezet voor deze oproep waarmee de meerkosten van innovatieve maatregelen (deels) bekostigd kunnen worden. Om het subsidiebedrag te berekenen werd een excelblad uitgewerkt dat kan worden teruggevonden als bijlage 2 en dat mee zal moeten worden ingediend. Deze berekening is gebaseerd op onderstaande principes:

//

- 1) We hanteren een kostprijsventilatie van recente aanbestedingsprijzen voor 93 projecten, goed voor een 1600-tal woningen waarbij alle posten van het Bouwtechnische Bestek Woningbouw (BBW) ingedeeld worden volgens de typische indeling van deelwerken. Hieruit volgt het gemiddelde aandeel van deze categorieën binnen de algemene aanbestedingsprijzen.
- 2) Als referentieprijz 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 voor verhoging van 15% (basisniveau), 22,5% (2 pijlers) en 30% (minstens 3 pijlers) berekend en afgerond. 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. Zowel de gehanteerde deelpercentages als de vaste bedragen per post (en per aantal pijlers) worden weergegeven in onderstaande tabel. 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 hiervoor 10% aangehouden, aangezien hiervoor niet de volledige korf van deelwerken kan aangesproken worden.

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
Buitenschrijnwerk	€ 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 ² (vanaf 5m ² én beperkt tot 25m ² per woning)

- 4) 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.
- 5) De berekening van de subsidie wordt opgesplitst in twee delen:

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

