FNO-site

Optimalisatie van de ontwikkeling met sociaal wonen

13 augustus 2024 Nota als bijlage bij de marktbevraging

 Entiteit Departement Stedelijke Ontwikkeling

 Dienst Wonen

 Contactpersoon Hanna De Voogt – Kristof Gielen



Inhoud

[1. Statuut en scope van deze nota 3](#_Toc174459633)

[2. Beleidscontext van sociaal wonen in Gent 3](#_Toc174459634)

[3. Sociaal wonen als hefboom voor projectfinanciering bij stadsontwikkeling en stadsvernieuwing 4](#_Toc174459635)

[3.1. Model eigendom 4](#_Toc174459636)

[3.2. Uitgangspunten 4](#_Toc174459637)

[4. Maximalisatie van het aandeel sociaal wonen in het bouwprogramma 5](#_Toc174459638)

[5. Uitvoeringsmethodes voor sociaal wonen in complexe projecten van stadsontwikkeling en stadsvernieuwing 6](#_Toc174459639)

[5.1. Reguliere uitvoering door Thuispunt Gent 6](#_Toc174459640)

[5.2. Alternatieve uitvoering door andere initiatiefnemer dan Thuispunt Gent, al dan niet ikv een PPS 6](#_Toc174459641)

[5.3. ‘Uitvoering op maat’ ikv een PPS 7](#_Toc174459642)

[6. Financiering van sociale woonprojecten 8](#_Toc174459643)

[6.1. Wettelijk kader 8](#_Toc174459644)

[6.2. Overzicht van financiering en subsidies 8](#_Toc174459645)

[6.3. Overzicht van financiering en subsidies per verrichting 9](#_Toc174459646)

[6.3.1. Verwerving van niet-uitgeruste grond 9](#_Toc174459647)

[6.3.2. Sloop van constructies (deel subsidie) 9](#_Toc174459648)

[6.3.3. Sloop van constructies (deel financiering) 10](#_Toc174459649)

[6.3.4. Bouwrijp maken 10](#_Toc174459650)

[6.3.5. Infrastructuurwerken 10](#_Toc174459651)

[6.3.6. Oprichting van gemeenschapsvoorzieningen 11](#_Toc174459652)

[6.3.7. Oprichting van sociale woningen 12](#_Toc174459653)

[7. Samenvattend overzicht van de opbrengsten en vergoedingen op basis van de financiering en de subsidies voor het aandeel sociaal wonen op de FNO-site 12](#_Toc174459654)

[7.1. Herinvestering van de opbrengst uit verwerving van niet-uitgeruste grond door Thuispunt Gent 13](#_Toc174459655)

[7.2. Vergoedingen per verrichting 13](#_Toc174459656)

[7.2.1. Vergoeding voor de sloop van constructies (deel subsidie) 13](#_Toc174459657)

[7.2.2. Vergoeding voor de sloop van constructies (deel financiering) 13](#_Toc174459658)

[7.2.3. Vergoeding voor het bouwrijp maken 13](#_Toc174459659)

[7.2.4. Vergoeding voor infrastructuurwerken 14](#_Toc174459660)

[7.2.5. Vergoeding voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen 14](#_Toc174459661)

[7.2.6. Vergoeding voor de oprichting van de sociale woningen 15](#_Toc174459662)

# Statuut en scope van deze nota

Deze nota geeft private ondernemers die wensen deel te nemen aan de marktbevraging een beeld van de mogelijkheden en voordelen om via sociaal wonen de FNO-site optimaal te ontwikkelen. De optimale aanwending van Vlaamse financiering is hierin cruciaal, afgestemd op een bijpassende uitvoeringsmethode gezien de complexe context van de site.

De nota is een uitnodiging om specifieke expertise van enerzijds de sociale woonsector en anderzijds de private sector samen te brengen voor de realisatie van sociale woningen in complexe, gemengde projecten van stadsontwikkeling en stadsvernieuwing, waaronder ook brownfields.

Voor de effectieve projectrealisatie is begeleiding en ondersteuning mogelijk via sogent, de betrokken stadsdiensten, de woonmaatschappij Thuispunt Gent en het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Dit wordt niet nader omschreven in deze nota.

De inhoud van de nota is onder voorbehoud van wettelijke bepalingen.

# Beleidscontext van sociaal wonen in Gent

Sociaal wonen is de eerste focus binnen het stedelijk beleidsdomein voor bijkomend aanbod van betaalbaar wonen. De Stad heeft bovendien een lange traditie in sociale huisvesting. Desondanks de ondersteuning van sociaal wonen blijft de behoefte aan sociale huisvesting echter toenemen. De Stad wordt gaandeweg minder betaalbaar voor de Gentse huishoudens met de laagste inkomens. Qua inkomen en financieel vermogen kan **minstens 30% van de Gentse huishoudens niet terecht op de private huurmarkt of koopmarkt**, en is bijgevolg aangewezen op de sociale huurmarkt. Op heden zijn er ca. 15.000 sociale huurwoningen in Gent, goed voor bijna 12% van de Gentse huishoudens.

Om toe te werken naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod keurde het Gentse college van burgemeester en schepenen op 11 januari 2024 een programmanota sociaal wonen[[1]](#footnote-2) goed. Met deze nota wordt een eerste stap gezet om werk te maken van **20% sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal Gentse huishoudens tegen 2050**.

Dit langetermijndoel vertaalt zich in een traject voor 7.800 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2050. De programmanota sociaal wonen bevat een plan van aanpak op basis van negen principes en drie pijlers. Pijler 1 zet in op bijkomend ontwikkelingspotentieel dat kan worden gegenereerd via een 20-tal sporen. Zowel binnen de principes als de sporen leveren stadsgronden, stadsontwikkeling en stadsvernieuwing een fundamentele bijdrage voor bijkomend sociaal huuraanbod.

De FNO-site is één van de opportuniteiten voor bijkomend ontwikkelingspotentieel op stedelijke grondpositie (spoor B01).

Thuispunt Gent is de Gentse woonmaatschappij die instaat voor de realisatie en het beheer van sociale woningen in Gent. Mede door de herstructurering van de woonmaatschappij beschikt Thuispunt Gent over de nodige capaciteit om de realisatie van het benodigd aantal woningen versneld op te nemen.

# Sociaal wonen als hefboom voor projectfinanciering bij stadsontwikkeling en stadsvernieuwing

Naast de beleidscontext en maatschappelijke meerwaarde is bijkomend sociaal huuraanbod een hefboom voor de financiering van projectontwikkeling in het kader van stadsontwikkeling en stadsvernieuwing.

Dit is mogelijk met het **‘model eigendom’** (zie 3.1), rekening houdend met enkele cruciale **uitgangspunten** (zie 3.2).

## Model eigendom

Gezien de schaal, de financiële haalbaarheid en het duurzame karakter wordt uitsluitend sociaal huuraanbod in het ‘model eigendom’ beoogd op de FNO-site. Dit wil zeggen dat alleen sociale huurwoningen die finaal in eigendom van Thuispunt Gent komen toegelaten zijn in de ontwikkeling.

Dit heeft enkele voordelen:

* Het waarborgt de eigendomspositie op de lange termijn voor een blijvend sociaal woonaanbod in beheer van Thuispunt Gent, waarvan de Stad hoofdaandeelhouder is.
* Uit de opbrengst van de verkoop van de percelen voor het sociaal woonaanbod aan Thuispunt Gent worden inkomsten gegenereerd die voor andere doelstellingen op de FNO-site kunnen worden ingezet.
* Voor de aankoop doet Thuispunt Gent een beroep op Vlaamse financiering waardoor overheidsmiddelen duurzaam aangewend worden, waaronder maximaal inzetbare subsidies.

Het ‘model inhuring’ waarbij sociale huurwoningen tijdelijk op de private woonmarkt worden ingehuurd door Thuispunt Gent is uitgesloten voor de FNO-site omdat voornoemde voordelen ontbreken, de huidige conjunctuur financieel niet interessant is (o.m. door rente en inflatie), en dit model een beperkt aandeel uitmaakt van de werking van Thuispunt Gent.

## Uitgangspunten

Om als hefboom impact te hebben zijn twee aspecten cruciaal:

* De **maximalisatie van het aandeel sociaal wonen in het totale bouwprogramma**;
* Een **‘uitvoeringsmethode op maat’ voor een optimale toepassing van financiering en subsidies** binnen het Vlaamse kader voor de financiering van sociale huisvesting.

Beide uitgangspunten worden in deze nota omschreven, respectievelijk in hoofdstuk 4 en 5.

Hoofdstuk 6 beschrijft het Vlaamse kader voor de financiering van sociale woonprojecten.

De nota concludeert in hoofdstuk 7 met een samenvattend overzicht van de opbrengsten en vergoedingen die mogelijk zijn binnen het Vlaamse kader in het licht van de maximalisatie van het aandeel sociaal wonen en een ‘uitvoeringsmethode op maat’.

# Maximalisatie van het aandeel sociaal wonen in het bouwprogramma

Hoe meer sociale woningen in het totale bouwprogramma van FNO-site gerealiseerd worden, hoe groter de hefboom inzake projectfinanciering met bijhorende voordelen voor de financiële haalbaarheid van de volledige projectontwikkeling.

Dit kan bereikt worden door:

* alle bouwvolumes voor **(vervangende) nieuwbouw te realiseren als sociale woningen**, eventueel inclusief bijhorende subsidiabele gemeenschapsvoorzieningen;
* een **maximaal stedenbouwkundig bouwvolume** voor deze gebouwen, rekening houdend met de draagkracht van de site.

Dit leidt binnen het Vlaamse financieringskader tot o.a. (zie ook hoofdstuk 7):

* hogere subsidiepercentages in verhouding tot de andere ‘private en gemeenschappelijke’ belangen;
* een hoger prijsplafond voor de subsidie van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen gebaseerd op het aantal sociale woningen;
* een hoger prijsplafond voor de verwerving van het grondaandeel gebaseerd op het aantal sociale woningen.

Voor sociale woningen en de bijhorende gesubsidieerde infrastructuuraanleg gelden Vlaamse normen en ontwerprichtlijnen[[2]](#footnote-3). Daarnaast zijn de lokale en bovenlokale regels en verordeningen van toepassing. De **lokale regelgeving van de Stad Gent voorziet voor sociale woningen enkele voordelen**, waaronder:

* soepeler stedenbouwkundige voorwaarden in het algemeen bouwreglement, bijv.
	+ geen vastgelegde mix op basis van het aantal slaapkamers in meergezinswoningen;
	+ minder benodigde oppervlakte voor fietsenstallingen;
* een lagere parkeernorm in de parkeerrichtlijnen voor auto’s;
* een sterk gereduceerd belastingtarief voor de inname van openbaar domein voor werfinrichting.

De ontwikkeling van sociale woonprojecten door private ondernemers brengt ook enkele voordelen met zich mee, zoals:

* Omzetrealisatie;
* Financieringsgarantie en, afhankelijk van de uitvoeringsmethode geen of slechts een beperkte prefinancieringslast;
* Geen kosten voor marketing en commercialisering voor verkoop van individuele woonentiteiten;
* Thuispunt Gent als unieke contractuele en gesprekspartner, in de plaats van een veelheid aan particuliere kopers/contractanten;
* Uniforme afwerking van alle woonentiteiten in tegenstelling tot uiteenlopende wensen van particuliere kopers;
* Afnamegarantie zonder opschortende voorwaarden bij verkooptransacties met Thuispunt Gent.

# Uitvoeringsmethodes voor sociaal wonen in complexe projecten van stadsontwikkeling en stadsvernieuwing

In hoofdlijnen zijn er binnen het ‘model eigendom’ drie opties voor de concrete realisatie van sociale woningen in complexe projecten van stadsontwikkeling en stadsvernieuwing:

* De ‘reguliere uitvoering’ van een sociaal woonproject door Thuispunt Gent;
* De ‘alternatieve uitvoering’ van een sociaal woonproject door een andere initiatiefnemer dan Thuispunt Gent, al dan niet in het kader van een publiek-private samenwerking;
* De ‘uitvoering op maat’ in het kader van een publiek-private samenwerking.

## Reguliere uitvoering door Thuispunt Gent

Een reguliere uitvoering van een sociaal woonproject als deel van een complex project van stadsontwikkeling of stadsvernieuwing is mogelijk. Thuispunt Gent verwerft hierbij een deel van de te ontwikkelen gronden als niet-uitgeruste grond en staat in voor de oprichting van de sociale woningen met de bijhorende subsidiabele gemeenschapsvoorzieningen, al dan niet na de sloop van aanwezige constructies en het bouwrijp maken. Deze laatste twee verrichtingen, evenals de infrastructuuraanleg kunnen door diverse andere (publieke en private) initiatiefnemers gerealiseerd worden, waaronder ook een tenlasteneming door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (zie voetnoot 9).

Bij een reguliere uitvoering wordt optimaal beroep gedaan op de financiering van sociale woonprojecten (inclusief subsidies) in het voordeel van Thuispunt Gent en de sociale huurders.

**Op de FNO-site beogen we geen reguliere uitvoering van de sociale woningen.**

## Alternatieve uitvoering door andere initiatiefnemer dan Thuispunt Gent, al dan niet ikv een PPS

Een private initiatiefnemer kan autonoom sociale woningen oprichten met voorafgaande sloop van aanwezige constructies en bouwrijp maken. Deze verrichtingen, samen met de infrastructuuraanleg en de grondwaarde worden financieel vergoed in de verkoop aan Thuispunt Gent van de sociale woningen op uitgeruste grond.

De private ondernemer kan voor deze alternatieve uitvoering:

* ofwel deelnemen aan de halfjaarlijkse CBO-oproep[[3]](#footnote-4) van het agentschap Wonen in Vlaanderen;
* ofwel de woningen op eigen risico realiseren en laten aankopen als ‘goede woningen’[[4]](#footnote-5) door Thuispunt Gent.

Er kan bij deze uitvoeringsmethoden geen beroep gedaan worden op subsidies. Gemeenschaps-voorzieningen kunnen zo niet gerealiseerd worden via de financiering van sociale woonprojecten. Ook het deel van de kosten voor de sanering, het bouwrijp maken, de sloop van constructies en de infrastructuuraanleg dat niet volledig afgedekt wordt in de schattingsprijs bij een verwerving van uitgeruste grond door Thuispunt Gent wordt niet gesubsidieerd.

De alternatieve uitvoering kan vrij eenvoudig toegepast worden in een complex project van stadsontwikkeling of stadsvernieuwing, maar is hiervoor niet bedoeld. Deze uitvoeringsmethode past het best voor een sociale woonontwikkeling zonder gemeenschapsvoorzieningen op uitgeruste gronden van de private ondernemer zelf.

**Voor de FNO-site is het financieel niet interessant omdat subsidies niet benut kunnen worden.** Ook voor Thuispunt Gent is het de duurste uitvoeringsmethode omdat ze de uitrusting van de grond moet laten financieren.

**Op de FNO-site beogen we geen ‘alternatieve uitvoering’ van de sociale woningen.**

## ‘Uitvoering op maat’ ikv een PPS

Voor complexe projecten van stadsontwikkeling en stadsvernieuwing is een ‘uitvoering op maat’ aangewezen om **maximaal beroep te kunnen doen op de financiering van sociale woonprojecten, inclusief subsidies**. Voor de FNO-site kan dit als hefboom in de projectfinanciering gezien worden: maximale subsidiëring van de sanering, het bouwrijp maken, de sloop van constructies, de infrastructuuraanleg en gemeenschapsvoorzieningen omschreven in 6.2. In dit opzicht leunt deze uitvoeringsmethode dicht aan bij de reguliere uitvoeringsmethode in 5.1.

Een ‘uitvoering op maat’ is nodig om het project in zijn geheel te ontwikkelen **wanneer het niet opportuun is om een afsplitsing te doen voor een aparte ontwikkeling van het sociaal woonproject** door Thuispunt Gent.

Een ‘uitvoering op maat’ in het kader van een publiek-private samenwerking kan verschillende vormen aannemen. Voor het sociale woonproject binnen de ontwikkeling van de FNO-site zal hierbij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, sogent, de betrokken stadsdiensten en eventueel ook Thuispunt Gent betrokken partij zijn. De meest geschikte vorm van PPS volgt uit bespreking met deze partijen. Zodoende kan de concrete uitvoeringsmethode afgestemd worden op een maximale financiering binnen het Vlaamse kader. Een private initiatiefnemer kan hierin dan verschillende verrichtingen realiseren, al dan niet via een design&build formule, voor:

* de sloop van constructies,
* het saneren en bouwrijp maken,
* de infrastructuuraanleg,
* de bouw van de sociale woningen en de bijhorende gemeenschapsvoorzieningen.

**Op de FNO-site beogen we een ‘uitvoering op maat’ ikv een PPS voor de ontwikkeling van de sociale woningen.**

# Financiering van sociale woonprojecten

## Wettelijk kader

De Vlaamse Codex Wonen[[5]](#footnote-6) regelt de financiering van sociale woonprojecten in boek 5, deel 2. Voor het doel van deze nota is dat meer bepaald:

* Titel 1 – Sociale woonprojecten: artikel 5.20
* Titel 3 – Aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur: artikels 5.22 – 5.31
* Titel 6 – Verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen: artikels 5.45 – 5.49

Het besluit van de Vlaamse Codex Wonen[[6]](#footnote-7) werkt dit kader concreet uit in boek 5, deel 2. Voor het doel van deze nota is dat meer bepaald:

* Titel 1 – Sociale woonprojecten: artikels 5.36 – 5.47
* Titel 3 – Aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur: artikels 5.56 – 5.70

De bepaling van het subsidiepercentage voor infrastructuursubsidies wordt geregeld in het ministerieel besluit van 27 mei 2014[[7]](#footnote-8) in artikels 8 en 9.

## Overzicht van financiering en subsidies

Samengevat, om een sociaal woonproject te financieren voorziet de Vlaamse overheid afhankelijk van de verrichting en binnen (geïndexeerde) financierings- en subsidieplafonds:

* financiering[[8]](#footnote-9) voor woonmaatschappijen om via de private vastgoed- en projectontwikkelingsmarkt of via eigen projectrealisatie:
	+ (uitgeruste of niet-uitgeruste) gronden aan te kopen;
	+ gebouwen aan te kopen, op te richten, te slopen en te vervangen, te renoveren;
* subsidies[[9]](#footnote-10) voor initiatiefnemers die wooninfrastructuur aanleggen of aanpassen, meer bepaald:
	+ gronden bouwrijp maken en saneren;
	+ constructies slopen;
	+ infrastructuurwerken, waaronder riolering, wegenis, omgevings- en groenaanleg, openbare verlichting, openbaar watervoorzieningsnet;
* subsidies voor gemeenschapsvoorzieningen waaronder een buurthuis, een ontmoetingsruimte, een jeugdcentrum (met uitbating), lokalen voor jeugdverenigingen (zonder uitbating), lokalen voor hobbyverenigingen, een spelotheek, een polyvalente zaal, en een vergaderzaal.

Gesubsidieerde wooninfrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen worden kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Als er andere ‘gemeenschappelijke of private’ belangen zijn dan sociaal wonen wordt een subsidiepercentage toegepast.

## Overzicht van financiering en subsidies per verrichting

Dit overzicht is beperkt tot projecten met **verwerving van niet-uitgeruste grond door Thuispunt Gent** opdat de aanleg/aanpassing van de wooninfrastructuur in aanmerking komt voor subsidies.

Voor de FNO-site is dit een belangrijk uitgangspunt omdat zo voor de sanering, het bouwrijp maken en de sloop van constructies beroep kan gedaan worden op subsidies, rekening houdend met een subsidiepercentage maar zonder toepassing van een subsidieplafond. Hiermee kan een grotere vergoeding bekomen worden dan wanneer uitgeruste grond verkocht wordt aan Thuispunt Gent, waarbij sanering, sloop en bouwrijp maken niet volledig afgedekt zijn door de bijhorende schattingsprijs. Ook gemeenschapsvoorzieningen kunnen zo gesubsidieerd worden.

### Verwerving van niet-uitgeruste grond

De verwerving van niet-uitgeruste grond door de woonmaatschappij wordt gefinancierd voor:

* de grondprijs, beperkt tot het schattingsbedrag en een jaarlijks geïndexeerd prijsplafond[[10]](#footnote-11);
* de kosten (excl. btw), beperkt tot 2% van de grondprijs;
	+ dit omvat: erelonen notaris, aktekosten, opmeting, grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek, archeologisch vooronderzoek, keuringen en proeven
* de registratierechten;
* de btw op de kosten en de eventuele btw op de grondprijs.

### Sloop van constructies (deel subsidie)

De sloop van constructies wordt gesubsidieerd voor:

* de reële kostprijs van de sloopwerken (excl. btw) voor het gronddeel van het subsidiabel openbaar domein (inclusief magazijn-, beheer-, coördinatie-, en vervoerskosten);
* de kosten (excl. btw);
	+ dit omvat: studie en leiding werken, VG-coördinatie, toezicht op uitvoering, plaatsingsprocedure
* de contractuele prijsherzieningen (excl. btw);
* de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de sloopwerken (6%), op de kosten (21%) en op de contractuele prijsherzieningen (6%).

Een subsidiepercentage S wordt toegepast in verhouding tot de andere (gemeenschappelijke of private) belangen: S = 100\*Vs/Vt, waarbij:

* Vs: het volume van de te slopen (delen van de) constructies op het gronddeel van het subsidiabel openbaar domein;
* Vt: het totale volume van de te slopen (delen van de) aanwezige constructies.

Voor de som van de kosten en de contractuele prijsherzieningen (incl. btw) wordt een prijsplafond van 10% op de reële kostprijs van de sloopwerken (incl. btw) toegepast.

###  Sloop van constructies (deel financiering)

De sloop van constructies wordt gefinancierd voor:

* de reële kostprijs van de sloopwerken (excl. btw) voor het gronddeel dat eigendom wordt van de woonmaatschappij;
* de erelonen (excl. btw);
* de btw op de kostprijs van de sloopwerken (6%) en op de erelonen (21%);

### Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken wordt gesubsidieerd voor:

* de reële kostprijs van het bouwrijp maken (excl. btw) voor zowel het gronddeel van het subsidiabel openbaar domein als het gronddeel dat eigendom wordt van de woonmaatschappij (inclusief magazijn-, beheer-, coördinatie-, en vervoerskosten, archeologisch vooronderzoek of verplichte opgravingen);
* de kosten (excl. btw);
	+ dit omvat: studie en leiding werken, VG-coördinatie, toezicht op uitvoering, plaatsingsprocedure, grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek, keuringen en proeven
* de contractuele prijsherzieningen (excl. btw);
* de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van het bouwrijp maken (21%), op de kosten (21%) en op de contractuele prijsherzieningen (21%).

Een subsidiepercentage S wordt toegepast in verhouding tot de andere (gemeenschappelijke of private) belangen: S = 100\*Os/Ot, waarbij:

* Os: de bouwrijp te maken oppervlakte van het gronddeel van zowel het subsidiabel openbaar domein als toekomstige eigendom van de woonmaatschappij;
* Ot: de totale bouwrijp te maken oppervlakte.

Voor de som van de kosten en de contractuele prijsherzieningen (incl. btw) wordt een prijsplafond van 10% op de reële kostprijs van het bouwrijp maken (incl. btw) toegepast.

### Infrastructuurwerken

Infrastructuurwerken, waaronder riolering, wegenuitrusting, omgevings- en groenaanleg, openbare verlichting, openbaar watervoorzieningsnet worden gesubsidieerd voor:

* de kostprijs van de werken (excl. btw) voor het gronddeel van het subsidiabel openbaar domein (inclusief magazijn-, beheer-, coördinatie-, en vervoerskosten);
* de kosten (excl. btw);
	+ dit omvat: studie en leiding werken, VG-coördinatie, toezicht op uitvoering, plaatsingsprocedure, grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek, keuringen en proeven
* de contractuele prijsherzieningen (excl. btw);
* de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de werken (21%), op de kosten (21%) en op de contractuele prijsherzieningen (21%).

Een subsidiepercentage S wordt toegepast in verhouding tot de andere (gemeenschappelijke of private) belangen: S = 50 \* [(w) / (w + p) + (ow) / (ow + op)], waarbij:

* w: het totale aantal sociale woningen in het sociaal woonproject met ontsluiting via de aan te leggen wooninfrastructuur;
* p: het totale aantal bestaande gebouwen of bebouwbare percelen met ontsluiting via de aan te leggen wooninfrastructuur die geen sociale woningen zijn;
* ow: de oppervlakte van de percelen, bestemd voor de sociale woningen in het sociaal woonproject met ontsluiting via de aan te leggen wooninfrastructuur;
* op: de oppervlakte van andere bebouwde of bebouwbare percelen, met ontsluiting via de aan te leggen wooninfrastructuur.

Het deel van de infrastructuurwerken die zowel de belangen van het sociaal woonproject als andere gemeenschappelijke belangen ten goede komen, waarbij geen van de rooilijnen van de infrastructuurwerken grenst aan de te realiseren of in stand te houden sociale woningen, maar die bestemd en noodzakelijk zijn voor de bruikbaarheid van de te realiseren sociale woningen, wordt voor 60% gesubsidieerd als het subsidiepercentage S niet lager is dan 60%. Zoniet worden de infrastructuurwerken voor het lagere subsidiepercentage gesubsidieerd.

Voor de som van de kosten en de contractuele prijsherzieningen (incl. btw) wordt een prijsplafond van 10% op de kostprijs van de werken (incl. btw) toegepast.

De subsidie van de infrastructuurwerken in 6.3.5 opgeteld bij die van de gemeenschaps-voorzieningen in 6.3.6 wordt beperkt tot een jaarlijkse geïndexeerd prijsplafond van 30.000 Euro[[11]](#footnote-12) per sociale woning (index 2024).

### Oprichting van gemeenschapsvoorzieningen

De bouw van gemeenschapsvoorzieningen voor de functies opgesomd in 6.2 wordt gesubsidieerd voor:

* de kostprijs van de bouwwerken (excl. btw) (inclusief magazijn-, beheer-, coördinatie-, en vervoerskosten);
* de kosten (excl. btw);
	+ dit omvat: studie en leiding werken, VG-coördinatie, toezicht op uitvoering, plaatsingsprocedure, grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek, keuringen en proeven
* de contractuele prijsherzieningen (excl. btw);
* de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de bouwwerken (21%), op de kosten (21%) en op de contractuele prijsherzieningen (21%).

Een subsidiepercentage S wordt toegepast in verhouding tot de andere (gemeenschappelijke of private) belangen: S = 100\*Gs/Gt, waarbij:

* Gs: de subsidiabele bruto-oppervlakte van de gemeenschapsvoorziening; Gs = 1 m² per sociale woning in het project plus die binnen een straal van 1 km, met een maximum van 250 m²;
* Gt: de totale bruto-vloeroppervlakte van de gemeenschapsvoorziening.

Voor de som van de kosten en de contractuele prijsherzieningen (incl. btw) wordt een prijsplafond van 10% op de kostprijs van de bouwwerken (incl. btw) toegepast.

De subsidie van de infrastructuurwerken in 6.3.5 opgeteld bij die van de gemeenschapsvoorzieningen in 6.3.6 wordt beperkt tot een jaarlijkse geïndexeerd prijsplafond van 30.000 Euro[[12]](#footnote-13) per sociale woning (index 2024).

### Oprichting van sociale woningen

De bouw van sociale woningen gerealiseerd of verworven door de woonmaatschappij wordt gefinancierd voor:

* de kostprijs van de bouwwerken (excl. btw), beperkt tot een prijsplafond in de simulatietabel[[13]](#footnote-14) ;
* de studiekosten (excl. btw), beperkt tot 10% van de kostprijs van de bouwwerken (excl. btw);
	+ dit omvat: studie en leiding werken, VG-coördinatie, toezicht op uitvoering, archeologisch vooronderzoek, plaatsingsprocedure, keuringen en proeven, asbestinventaris, EPB-aangifte, omgevingsvergunning, juridische kosten
* de btw op de kostprijs van de bouwwerken (6%) en op de studiekosten (21%).

# Samenvattend overzicht van de opbrengsten en vergoedingen op basis van de financiering en de subsidies voor het aandeel sociaal wonen op de FNO-site

De private initiatiefnemer betrokken in de projectrealisatie van sociale woningen op de FNO-site maakt aanspraak op een **vergoeding voor de gemaakte investeringen** van de verschillende verrichtingen in het kader van een ‘uitvoering op maat’ van het aandeel sociaal wonen. Deze vergoedingen worden in het onderstaande overzicht op hoofdlijnen samengevat.

De verwerving van de grond door Thuispunt Gent is daarop een uitzondering. De **opbrengst uit de verkoop van de grond** kan door de Stad evenwel geïnvesteerd worden in andere onderdelen van de ontwikkeling van de FNO-site, en is daarom een essentieel element om mee te beoordelen in de marktbevraging.

## Herinvestering van de opbrengst uit verwerving van niet-uitgeruste grond door Thuispunt Gent

Het privatieve deel na uitrusting van de grond wordt rechtstreeks door de Stad verkocht aan Thuispunt Gent, aan een **marktconforme schattingsprijs** van uitgeruste grond. Deze wordt beperkt tot een **geïndexeerd prijsplafond voor niet-uitgeruste grond** om zo beroep te kunnen doen op de subsidies voor de sanering, het bouwrijp maken, de sloop van constructies, de infrastructuuraanleg en gemeenschapsvoorzieningen.

Dit prijsplafond is gebaseerd op het aantal sociale woningen, gerekend aan circa 64.000 Euro per sociale woning. Hoe hoger het aantal sociale woningen hoe ruimer het prijsplafond en de schattingsprijs. Voor appartementen wordt gerekend met een gemiddelde BVO van 110 m²; voor eengezinswoningen 135 m². Deze BVO is exclusief terrassen, garages en ondergrondse bouwlagen.

De opbrengst uit verkoop wordt geherinvesteerd in andere onderdelen van de ontwikkeling van de FNO-site.

Omdat de grond rechtstreeks aan Thuispunt Gent verkocht wordt, zijn er geen prefinancierings- en transactiekosten voor de private ondernemer, en is de afname verzekerd.

## Vergoedingen per verrichting

### Vergoeding voor de sloop van constructies (deel subsidie)

De **volledige sloopprijs incl. btw en kosten (cfr. 6.3.2) wordt gesubsidieerd** voor het deel van de constructies gelegen in de zone van het toekomstig openbaar domein bij de sociale woningen. Er is geen prijsplafond.

Een volume gewogen subsidiepercentage (cfr. 6.3.2) wordt toegepast als de sloopprijs ook andere delen dan die voor het toekomstig openbaar domein bij de sociale woningen omvat. Dit subsidiepercentage wordt vastgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Het subsidiepercentage is hoger als er meer volume van de te slopen constructies in het deel van het openbaar domein bij de sociale woningen gelegen is.

### Vergoeding voor de sloop van constructies (deel financiering)

De **volledige sloopprijs incl. btw en kosten (cfr. 6.3.3) wordt vergoed** voor het deel van de constructies gelegen op het toekomstige grondaandeel dat eigendom wordt van Thuispunt Gent (het privatieve deel na uitrusting van de grond). Deze vergoeding wordt bekomen in de overname van de gebouwen door Thuispunt Gent, als deel van de simulatietabel (cfr. 7.2.6).

### Vergoeding voor het bouwrijp maken

De **volledige prijs incl. btw en maximum 10% kosten (cfr. 6.3.4) voor het bouwrijp maken (incl. saneren) wordt gesubsidieerd** voor zowel het toekomstig openbaar domein bij de sociale woningen als het toekomstige grondaandeel dat eigendom wordt van Thuispunt Gent (het privatieve deel na uitrusting van de grond). Er is geen prijsplafond.

Een oppervlakte gewogen subsidiepercentage (cfr. 6.3.4) wordt toegepast als de prijs ook andere delen dan die van en bij de sociale woningen omvat. Dit subsidiepercentage wordt vastgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Hoe ruimer de grondoppervlakte van en bij het aantal sociale woningen hoe ruimer het subsidiepercentage.

De subsidie wordt uitbetaald in vier schijven waarvan drie voorschotten om prefinanciering door de private ondernemer te beperken.

### Vergoeding voor infrastructuurwerken

De **prijs voor de infrastructuurwerken incl. btw (cfr. 6.3.5) wordt gesubsidieerd** voor alle investeringen op toekomstig openbaar domein, waaronder:

* riolering;
* wegenuitrusting;
* omgevings- en groenaanleg;
* openbare verlichting;
* het openbaar watervoorzieningsnet;
* de vaste onderdelen van ondergrondse sorteerstraten.

Voor de **kosten** (cfr. 6.3.5) wordt een **forfait van 10%** mee gesubsidieerd. Eigen (personeels)kosten van de private ondernemer kunnen binnen dit forfait mee gesubsidieerd worden.

Een subsidiepercentage (cfr. 6.3.5) wordt toegepast als de prijs ook andere delen dan het toekomstig openbaar domein bij de sociale woningen omvat. Meerdere subsidiepercentages zijn mogelijk in deelzones van de ontwikkeling. Deze subsidiepercentages en deelzones worden vastgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

De subsidie van de infrastructuurwerken opgeteld bij die van de gemeenschapsvoorzieningen (cfr. 7.2.5) wordt beperkt tot een **geïndexeerd prijsplafond** van 30.000 Euro per sociale woning op de FNO-site.

Hoe hoger het aantal sociale woningen en hoe ruimer de privatieve grondoppervlakte voor de sociale woningen, beide in verhouding tot andere functies (belangen), hoe ruimer het subsidiepercentage en het prijsplafond.

De subsidie wordt uitbetaald in vier schijven waarvan drie voorschotten om prefinanciering door de private ondernemer te beperken.

### Vergoeding voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen

De **prijs voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen incl. btw (cfr. 6.3.6) wordt gesubsidieerd** voor de volgende functies aansluitend bij het sociaal woonproject en gedeeld met gebruikers uit de ruimere omgeving:

* buurthuis;
* ontmoetingsruimte;
* jeugdcentrum (met uitbating);
* lokalen voor jeugdverenigingen (zonder uitbating);
* lokalen voor hobbyverenigingen;
* spelotheek;
* polyvalente zaal;
* vergaderzaal.

Voor de **kosten** (cfr. 6.3.6) wordt een **forfait van 10%** mee gesubsidieerd. Eigen (personeels)kosten van de private ondernemer kunnen binnen dit forfait mee gesubsidieerd worden.

Een oppervlakte gewogen subsidiepercentage (cfr. 6.3.6) wordt toegepast op basis van het aantal sociale woningen in het project plus die binnen een straal van 1 km. Maximum 250 m² van de totale BVO van de gemeenschapsvoorziening kan worden gesubsidieerd. Dit subsidiepercentage wordt vastgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

De subsidie van de gemeenschapsvoorzieningen opgeteld bij die van de infrastructuurwerken (cfr. 7.2.4) wordt beperkt tot een **geïndexeerd prijsplafond** van 30.000 Euro per sociale woning op de FNO-site.

Hoe hoger het aantal sociale woningen hoe ruimer het subsidiepercentage.

De subsidie wordt uitbetaald in vier schijven waarvan drie voorschotten om prefinanciering door de private ondernemer te beperken.

### Vergoeding voor de oprichting van de sociale woningen

De **prijs voor de oprichting van de sociale woningen incl. btw en maximum 10% kosten (cfr. 6.3.7) wordt vergoed** in de overname van de gebouwen door Thuispunt Gent.

Het prijsplafond wordt bepaald aan de hand van de **simulatietabel** (cfr. 6.3.7 en voetnoot 13), afgestemd op de ontwerprichtlijnen en onderdelen van het bouwproject. Het prijsplafond is gebaseerd op actuele aannemingsprijzen voor sociale woningbouw.

De concrete wijze van realisatie van de sociale woningen moet in overleg met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden bepaald. Dit kan in het kader van een design&build formule waarbij Thuispunt Gent optreedt als opdrachtgever. In dit geval worden de facturen rechtstreeks door Thuispunt Gent betaald en is er geen prefinancieringslast voor de private ondernemer.

1. <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen-wonen-verbouwen/programmanota-sociaal-wonen> [↑](#footnote-ref-2)
2. <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/normen-en-richtlijnen#ontwerpleidraad> [↑](#footnote-ref-3)
3. CBO staat voor Constructieve Benadering Overheidsopdrachten. Dit is een mededingingsprocedure met onderhandeling: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/constructieve-benadering-overheidsopdrachten-cbo> [↑](#footnote-ref-4)
4. <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/verkoop-aankoop-goede-woning> [↑](#footnote-ref-5)
5. <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033810&param=inhoud> [↑](#footnote-ref-6)
6. [https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud](https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&ref=search&AVIDS=) [↑](#footnote-ref-7)
7. <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1024527&param=inhoud> [↑](#footnote-ref-8)
8. Deze financiering bestaat uit een tussenkomst in de prefinanciering en een tussenkomst in de leninglast. Deze laatste bestaat uit een rentesubsidie tussen de marktconforme rente en een negatieve rente van -1% op een marktconforme lening van 33 jaar. Hiermee kan de woonmaatschappij de wettelijk bepaalde korting op de marktconforme huurprijs toepassen voor de sociale huurders en tegelijk een correcte/marktconforme prijs betalen aan grond- en gebouweigenaars, aannemers, ontwikkelaars, ontwerpers, e.a. voor de realisatie van de sociale woonprojecten. [↑](#footnote-ref-9)
9. Wanneer de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zelf instaat voor de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur worden de subsidies toegepast onder de vorm van een tenlasteneming namens de woonmaatschappij. [↑](#footnote-ref-10)
10. Sinds 1 november 2023 gelden hogere basisbedragen en een nieuwe jaarlijkse indexering afgestemd op de marktevolutie. Een grondprijscoëfficiënt wordt toegepast om te variëren in grondprijzen per gemeente. [↑](#footnote-ref-11)
11. Bij niet-naleving van de wetgeving overheidsopdrachten is dit 24.000 Euro [↑](#footnote-ref-12)
12. Bij niet-naleving van de wetgeving overheidsopdrachten is dit 24.000 Euro [↑](#footnote-ref-13)
13. <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/normen-en-richtlijnen#simulatietabel>

Het prijsplafond in de simulatietabel is o.m. gebaseerd op de marktevolutie van aannemingsbedragen voor de realisatie van sociale woningen binnen de ontwerprichtlijnen. [↑](#footnote-ref-14)