

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 80

van **SARAH SMEYERS**

datum: 30 november 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Modulair bouwen - Stand van zaken

Onlangs heeft de Vlaamse overheid, via het agentschap Wonen in Vlaanderen, een raamovereenkomst gesloten met drie private partners om via modulair bouwen extra sociale woningen, noodwoningen of opvanglocaties voor dak- en thuislozen te bouwen. Met de vier jaar durende overeenkomst is een bedrag gemoeid van maximaal 260 miljoen euro per jaar aan Vlaamse leningen aan woonmaatschappijen en lokale besturen.

In de eerste plaats wil de minister met dat raamcontract het bouwen van sociale woningen zo gemakkelijk mogelijk maken voor woonmaatschappijen. Het bouwproces wordt er, zeker als het om de nieuwe technieken gaat zoals modulair bouwen, immers enorm door vereenvoudigd.

Modulair bouwen impliceert dat woningen in verschillende modules in de fabriek worden gebouwd, waarna ze op locatie op en in elkaar worden gezet. De voordelen spreken voor zich: door in een fabriek alles voor te bereiden, is er minder afhankelijkheid van het weer, kunnen machines optimaal ingezet worden en kan er tegelijk aan de woning en op het bouwterrein worden gewerkt. Op alle mogelijke vlakken kan men dus spreken van een efficiëntiewinst.

Het raamcontract beperkt zich echter niet tot woonmaatschappijen. Ook lokale besturen zullen kunnen instappen om extra noodwoningen te realiseren voor gezinnen.

Daarnaast loopt er momenteel ook een oproep aan lokale besturen om extra in te zetten op de opvang van daklozen via structurele opvanglocaties. Voor zowel de noodwoningen als de opvang van dak- en thuislozen kan de gemeente tot 50 procent per woning gesubsidieerd krijgen, met een maximum van 159 500 euro. Ook daarvoor kan modulair bouwen een optie zijn. De woningen moeten dan wel minstens 9 jaar beschikbaar zijn voor de opvang én over een conformiteitsattest beschikken.

Dat het de minister alvast menens is om daarbij de hand aan de ploeg te slaan, bewijst hij door het budget voor dat laatste in 2024 te verhogen van 8 naar 11 miljoen euro.

Geïnteresseerde woonmaatschappijen of lokale besturen die modulair willen bouwen én - niet onbelangrijk - over bouwgrond beschikken, doen een minicompentie tussen de betrokken firma's om zo te beslissen met wie ze gaan samenwerken.

1. Heeft men vanop het terrein, vanuit de woonmaatschappijen of de lokale besturen al te kennen gegeven dat men effectief gebruik wenst te maken van dat raamcontract?

2. In hoeverre vermindert modulair bouwen de bouwkosten ten opzichte van de meer traditionele woningbouw? Zijn daar cijfers over beschikbaar?
3. In hoeverre kan men in een latere fase bij modulaire constructies anticiperen op veranderende behoeften en omstandigheden?
4. Heeft men, al is het bij benadering, kunnen berekenen wat de tijdswinst is tussen de bouw/constructie van een modulaire woning en die van een 'traditioneel gebouwde' woning?
5. Wat zijn de verdere stappen en timing?

ANTWOORD

op vraag nr. 80 van 30 november 2023

van **SARAH SMEYERS**

1. De raamovereenkomst werd op 21 november 2023 afgesloten. De bijhorende communicatie naar de woonmaatschappijen en lokale besturen startte aansluitend hierop. Maar toch kwam er vrijwel onmiddellijk reactie. Ongeveer één week later had het agentschap Wonen in Vlaanderen al een intentieverklaring van een woonmaatschappij ontvangen om aan te geven dat ze daadwerkelijk een afname van het raamcontract wil opstarten. Daarnaast ontving het agentschap van een viertal andere woonmaatschappijen reeds vragen over de raamovereenkomst. Gegeven het korte tijdsbestek ben ik dan ook positief over de interesse in het raamcontract van op het terrein. De lokale besturen hebben tot eind april 2024 om een projectvoorstel in te dienen. Woonmaatschappijen kunnen doorlopend afnemen van de raamovereenkomst.

2-4. Verder waren er een aantal vragen over hoe modulair bouwen zich verhoudt ten opzichte van klassiek bouwen. De eerste vraag gaat over de kostprijs. De bouw prijs van modulair bouwen is vergelijkbaar met de bouw prijs van een klassiek project. Dat verklaart bijvoorbeeld ook waarom de gebruikelijke simulatietabel in deze raamovereenkomst als bovengrens is opgegeven. Belangrijke kanttekening is dat de markt van modulair bouwen nog zeer sterk in ontwikkeling is, met als gevolg dat men op dit moment nog een deel ontwikkelkosten en opschalingskosten in rekening brengt. Ik verwacht dan ook dat de prijzen van modulair bouwen in de toekomst eerder zullen stabiliseren of zelfs gunstig zullen evolueren.

Daarnaast is er de vraag of modulaire woningen relatief vlot aanpasbaar zijn aan veranderende behoeften en omstandigheden. Dit is inderdaad een belangrijk voordeel. Door de modulaire opbouw en grotendeels droge bevestigingsmethoden, lenen modulaire constructies zich zeer goed tot latere aanpassingen of vervanging van materialen.

Een derde kwestie is de potentiële tijdswinst tussen de bouw/constructie van een modulaire woning en die van een 'traditioneel gebouwde' woning. De totale realisatietermijn van een reeks modulaire woningen kan al vanaf drie maanden. Bij een klassieke bouw vertrekt men van een uitvoeringstermijn van een jaar. Ook dit aspect is dus een belangrijk voordeel van modulaire woningbouw.

6. Zoals hierboven aangehaald is de raamovereenkomst op 21 november van dit jaar gestart. De overeenkomst geldt voor een periode van vier jaar.

Een volgende stap is een kick-off moment voor woonmaatschappijen en lokale besturen, georganiseerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Dit in samenwerking met onze private partners. Op die manier wil ik nog meer richtbaarheid geven aan het bestaan van de raamovereenkomst.