

DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS
BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten
- Voor principiële goedkeuring met oog op advies van de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering. De huidige procedure

Het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 trad in werking op 1 januari 2014. Dit besluit bevat de procedure voor de planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten. Een project dient verschillende fasen te doorlopen om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de Vlaamse overheid:

- 1° de beleidstoets op projectniveau, die resulteert in de opname van het project in de Projectenlijst;
- 2° de opname in de meerjarenplanning;
- 3° de opname in de kortetermijnplanning;
- 4° de toewijzing van middelen op een jaarbudget.

De *beleidstoets* op projectniveau wordt uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen. Hierbij wordt nagegaan of het woonproject past binnen het bindend sociaal objectief. De wijze waarop de beleidstoets moet uitgevoerd worden, staat omschreven in het ministerieel besluit van 13 februari 2014 "houdende de vaststelling van het decretale beleidskader en het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013".

Bij een gunstig advies voor de beleidstoets neemt de VMSW het project op in de Projectenlijst. Bij een gunstig advies voorontwerp van de VMSW kan de beoordelingscommissie verrichtingen opnemen in de *meerjarenplanning*. Dit kan enkel binnen de beschikbare kredieten en op basis van het financiële kader dat eveneens is opgenomen in het MB van 13 februari 2014. Hierin staan voorrang opgenomen wanneer en onder welke voorwaarden een verrichting kan beschikken over de nodige middelen.

Bij een gunstig advies uitvoeringsdossier van de VMSW kan de beoordelingscommissie verrichtingen opnemen in de *kortetermijnplanning*. Dit kan enkel binnen de beschikbare kredieten en op basis van het financiële kader, dat is opgenomen in het MB van 13 februari 2014.

De VMSW *wijst de middelen* voor de financiering van een verrichting *toe op een jaarbudget*, na een gunstig advies of een goedkeuring van het gunningsdossier en mits alle nodige vergunningen en zakelijke rechten op de gronden beschikbaar zijn.

1.2. Beleidscontext

In het *Vlaams Regeerakkoord 2014-2019* is afgesproken dat de Vlaamse Regering het Procedurebesluit Wonen aan een evaluatie onderwerpt. 'Onder meer in functie van kortere procedures, minder administratieve overlast en efficiëntiewinsten, ...' (p. 93-94)

De *beleidsnota Wonen 2014-2019* gaat hierop verder in en stelt:

"Begin 2014 trad het nieuwe Procedurebesluit Wonen in werking, dat de procedure omvat voor de planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten. Eén van de belangrijke uitgangspunten van de nieuwe regeling is dat de procedure geen aanleiding meer mag geven tot vertraging bij de uitvoering van sociale woonprojecten, voor zover het project binnen de beleidslijnen en de beschikbare middelen valt.

Na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg en na een gunstig advies van Wonen-Vlaanderen op basis van het decretaal beleidskader kan de beoordelingscommissie, voorgezeten door de VMSW, binnen de beschikbare kredieten verrichtingen opnemen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning. De VMSW wijst als laatste stap de financiering toe op een jaarbudget na een gunstig advies of een goedkeuring van het gunningsdossier en mits alle nodige vergunningen en zakelijke rechten op de gronden beschikbaar zijn. Ik wil een aantal aspecten herbekijken om het besluit in de praktijk werkbaarder te maken." (p. 33)

Verder:

"Ik zal maatregelen nemen om onnodige leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen. Bij renovatiewerken is leegstand onvermijdbaar, maar de leegstand moet zo beperkt mogelijk worden gehouden. Bij aanpassing van het procedurebesluit zal ik er voor zorgen dat de timing van de start van een renovatie zo goed mogelijk te voorspellen is zodat de huurders zo kort mogelijk voor de aanvang van de werken kunnen verhuizen. Zo wordt de leegstand beperkt. De voorwaarden om opgenomen te worden op het korte termijnprogramma worden verstrengd, zodat er meer zekerheid is dat een project op het korte termijnprogramma snel kan starten en er dus weinig leegstand is. Er wordt tevens een oplossing gezocht voor gefaseerde renovatieprojecten." (p.34)

De *beleidsbrief Wonen 2016-2017* zegt het volgende over het Procedurebesluit Wonen:

"Het nieuwe Procedurebesluit Wonen en het bijhorende MB van 13 februari 2014 zijn nu meer dan twee jaar in voege. In mijn beleidsnota heb ik een evaluatie aangekondigd. Ik heb die evaluatie opgezet vanuit twee sporen. Een eerste spoor betreft de evaluatie van het meest operationele luik, wat vervat zit in het MB. Een tweede spoor is ruimer opgevat en richt zich op de evaluatie van het volledige Procedurebesluit Wonen. Hiervoor heb ik medio 2015 een bevraging gedaan bij sociale woonactoren en bij de gemeenten. De evaluatie is intussen afgerond en heeft zijn weerslag gekregen in een evaluatierapport.

De conclusies van de evaluatie zullen leiden tot een aanpassing van het Procedurebesluit Wonen en van het MB van 13 februari 2014. Dit najaar zal ik daartoe een voorstel aan de Vlaamse Regering voorleggen.” (p. 29)

Verder:

“De VMSW herwerkt de C2008, de ontwerp-gids sociale woningbouw voor bouwheren en ontwerpers. Het uitgangspunt blijft het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen en bouwen. De herwerking van de ontwerp-richtlijnen omvat de uitbouw van een vernieuwd technisch kader met oppervlaktenormen, prijsplafonds en een set van bindende ontwerp-normen en richtinggevende aanbevelingen die de woningkwaliteit garanderen. Daarbij wil ik een zekere interpretatieruimte geven, zowel voor nieuwbouw als, in ruimere mate, voor renovatie.

Bij deze herwerking wil ik inspelen op de evolutie van het bouwproces en de woon-noden. Ik ga na hoe aangepaste prestatie-eisen, oppervlakte- en kostprijsnormen de ontwerp-vrijheid kunnen verruimen en nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk maken. Betaalbaar wonen blijft centraal staan met onder andere aandacht voor aangepast bouwen, toegankelijkheid, duurzaamheid, technieken en energie-efficiëntie en gemeenschappelijk wonen. Voor alle thema's zal ik rekening houden met de feedback van belanghebbenden en met de nood aan kwaliteitsbewaking.

In het najaar van 2016 verwacht ik een tekstversie van de van de herwerkte C2008. Na een feedbackperiode zal dit in de loop van 2017 zijn definitieve vorm en juridisch statuut krijgen. Daarna voorzie ik volgens de noden in een periodieke update.” (p. 29)

Verder:

“Ik zal maatregelen nemen om onnodige structurele leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen. Bij renovatiewerken is leegstand onvermijdbaar, maar de leegstand moet zo beperkt mogelijk blijven. Bij de aanpassing van het Procedurebesluit Wonen, waarvoor ik dit najaar een voorstel aan de Vlaamse Regering zal voorleggen, zal ik ervoor zorgen dat de timing van de start van een renovatie zo goed mogelijk te voorspellen is, zodat huurders zo kort mogelijk voor de aanvang van de werken kunnen verhuizen. Zo wordt de leegstand beperkt. Om in de kortetermijnplanning opgenomen te worden, moeten de renovatiewerken voortaan vergund zijn. Op die manier komt er meer zekerheid voor een snelle start van een project eens het is opgenomen op de kortetermijnplanning. Ook zo wil ik leegstand beperken. Hiervoor kan worden vertrokken van de definitie van ‘korte termijnplanning’: de uitvoering of gunningsprocedure kan binnen een termijn van 4 maanden starten.” (p. 30)

In de *paritaire commissie 'decentralisatie' – werkgroep wonen* – Fiche: Procedure sociale woningbouw staat het volgende:

“Bij het uittekenen van deze procedures moet rekening gehouden worden met de principes van planlastvermindering, met voldoende mogelijkheid voor lokale flexibiliteit en met een zo kort mogelijke doorlooptijd zodat lokale besturen op een zo gepast mogelijke manier kunnen inspelen op lokale noden. De regelgeving zal op

dit punt geëvalueerd worden. De bindende advisering door het agentschap Wonen-Vlaanderen zal daarbij worden geschrappt.” (p. 59)

1.3. De evaluatie van het Procedurebesluit Wonen

De evaluatie van het Procedurebesluit bestaat uit twee luiken bestaat. Het eerste luik omvat de evaluatie van het programmatieproces, die tot doel heeft het MB van 13 februari 2014 aan te passen. Daarnaast is er ook een tweede luik die de evaluatie van het hele Procedurebesluit Wonen omvat. Het was oorspronkelijk de bedoeling om beide besluiten apart te wijzigen, maar in het najaar 2015 werd beslist om beide evaluaties samen te nemen en afgestemd op elkaar aan te passen.

De evaluatie van het MB van 13 februari 2014 gebeurde door de twee betrokken administraties, VMSW en Wonen-Vlaanderen, in samenspraak met de vertegenwoordigers van de sector in de beoordelingscommissie. De evaluatie van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 gebeurde op basis van een bevraging die werd georganiseerd bij de lokale besturen en de sociale woonactoren.

Hierna volgt een beknopt overzicht van de aanbevelingen van de beide evaluaties.

Evaluatie van het MB van 13 februari 2014

Aanbevelingen m.b.t. de beleidstoets:

- Schrappen van het bindend advies van Wonen-Vlaanderen, zoals vermeld in de conclusies van de paritaire commissie ‘decentralisatie’. De nood aan een toetsing aan het Vlaams normenkader blijft overeind.
- Ingevolge de beslissing van de Vlaamse Regering om sociale koopwoningen en sociale kavels niet langer te subsidiëren is een bijsturing van de beleidstoets noodzakelijk. Daarnaast is van belang om de mogelijkheid te voorzien om op een meer flexibele manier sociaal woonbeleidsconvenanten af te sluiten voor gemeenten waar het deelobjectief huur bereikt is, ongeacht of het aandeel sociale huur meer bedraagt dan 9%.
- Renovatieverrichtingen vrijstellen van voorafgaande bespreking op lokaal woonoverleg, mits een aantal uitzonderingen. De inhoud van een renovatieplanning moet verduidelijkt worden.
- Verduidelijken van het onderscheid tussen nieuwbouw, renovatie en vervangingsbouw.
- Aangeven wat er verstaan wordt onder wijzigingen in een project die een nieuwe beleidstoets van de beoordelingscommissie vereisen.

Aanbevelingen m.b.t. de financiële toets voor nieuwbouw:

- De verrichtingen zonder of met een lage prioriteit geraken nu bij tekort aan middelen niet op de kortetermijnplanning. Er wordt voorgesteld om verrichtingen die bij twee opeenvolgende reguliere bijeenkomsten van de beoordelingscommissie in aanmerking komen voor opname op de meerjarenplanning, respectievelijk de kortetermijnplanning, maar niet worden opgenomen omwille van budgettaire tekorten, een absolute prioriteit te geven bij de eerstvolgende reguliere beoordelingscommissie. Dit zou enkel mogen gelden voor gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt of in gemeenten die een sociaal woonbeleidsconvenant hebben afgesloten.
- Verduidelijken in het besluit dat bij programmatieprojecten (verrichtingen die op vraag van de initiatiefnemer samen geprogrammeerd moeten worden in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning) alle verrichtingen de snelheid van de traagste verrichting volgen.

Aanbevelingen m.b.t. de financiële toets voor renovaties:

- Er moeten objectieve en verifieerbare criteria gehanteerd worden voor de prioriteiten. De initiatiefnemers interpreteren de begrippen 'hoogdringendheid', 'dreigende onbewoonbaarverklaring'... verschillend. Deze begrippen moeten ook afgestemd worden op de definitie van de 'moeilijk programmeerbare werken' uit het Procedurebesluit Wonen.
- Energetische renovaties en leegstand verdienen een aparte prioriteit.
- De prioriteit 'andere subsidies dreigen te vervallen' moet ofwel afhankelijk gemaakt worden van de hoogte van de subsidie (een minimumbedrag of -aandeel bepalen), ofwel geschrapt worden.
- Bij het beoordelen van renovatiedossiers dient nagegaan te worden of de middelen efficiënt worden ingezet (globale renovatie i.p.v. alles in stukjes op te delen).

Evaluatie van het Procedurebesluit van 25 oktober 2013

1. Fase 1 vereenvoudigen i.f.v. de verhoging van de lokale autonomie en de versnelling van de procedure (lokale toets)

De lokale autonomie van de gemeenten wordt, na het bespreken van het project op het lokaal woonoverleg, bij voorkeur maximaal verhoogd. Op deze manier worden zij versterkt in hun rol als regisseur van het lokaal woonbeleid. De gemeente zal oordelen over de inpasbaarheid van het project in het lokale beleid; de inpasbaarheid in het resterend contingent sociale huurwoningen van het bindend sociaal objectief of het sociaal woonbeleidsconvenant en de bereidheid tot overname van de infrastructuur. Daarnaast kan de gemeente vanuit haar regierol zelf beslissen om volgende onderwerpen te agenderen: lokale woonbehoeften en wachtlijsten; geplande strategische verkopen; hoofdlijnen van de renovatieplanning.

De projecten die verplicht besproken worden op lokaal woonoverleg, worden bij voorkeur beperkt tot nieuwbouw, vervangingsbouw en renovaties met planwijziging en/of vergunning vereist. Hierdoor moeten heel wat projecten niet meer vooraf besproken worden op het lokaal woonoverleg en kan een versnelling gerealiseerd worden.

2. Het aanwenden van de Vlaamse middelen vóór de opname op de meerjarenplanning moet bewaakt worden (BSO-toets)

Verrichtingen die worden opgenomen op de meerjarenplanning, hebben in principe zekerheid van financiering binnen een periode van 3 jaar. In de evaluatie wordt aanbevolen om in deze fase de inpasbaarheid van het project binnen het bindend sociaal objectief te toetsen. Deze toets heeft als doel om na te gaan of het project past binnen het resterend contingent van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen of de afgesloten convenant. Een verrichting die deze lokale woontoets niet doorstaat, kan niet opgenomen worden in de Projectenlijst, en dus ook niet in de meerjarenplanning.

3. De koppeling tussen het programmatieproces en de projectopvolging door de VMSW moet eenvoudiger kunnen.

Er wordt aanbevolen dat de advisering van het voorontwerp de volledige focus in de werking van de VSMW krijgt. Bij latere wijzigingen t.o.v. het voorontwerp moet een aangepast voorontwerp voorgelegd worden. Een gunstig advies voorontwerp blijft behouden als voorwaarde voor de opname van een verrichting in de meerjarenplanning.

Voor de opname in de kortetermijnplanning volstaat een melding dat het uitvoeringsdossier klaar is en in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp. Voor de toewijzing

van een verrichting op het jaarbudget kan een melding van het gunningsdossier volstaan, naast een verklaring dat dit in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp.

In functie van een betere afstemming tussen woningbouw en infrastructuurwerken, wordt aanbevolen dat een infrastructuurverrichting enkel op de kortetermijnplanning kan worden opgenomen als (de eerste fase van) het bouwdossier minstens op de meerjarenplanning staat. Omgekeerd kan een bouwdossier enkel op de kortetermijnplanning opgenomen worden als het infrastructuurdossier minstens op de meerjarenplanning staat.

4. Nood aan bijkomende voorwaarden voor de opname van verrichtingen op de kortetermijnplanning

De aanbeveling bij de kortetermijnplanning is om de voorwaarden voor de opname van de verrichtingen in deze planning te verstrengen, zodat er meer zekerheid komt dat een project na opname snel kan opstarten en niet onnodig middelen blokkeert. Hiertoe kunnen de stedenbouwkundige vergunning en het bewijs van het zakelijk recht als bijkomende voorwaarde gesteld worden in functie van de opname in de kortetermijnplanning.

5. Aangepaste prioriteiten voor nieuwbouw en renovatie of werken met een FIFO-systeem

De aanbeveling is om deze prioriteiten aan te passen en verduidelijken, zodat ze objectiever kunnen toegepast worden. Er is nood aan een duidelijkere grens tussen nieuwbouw en vervangingsbouw. Hiervoor zullen criteria uitgewerkt worden. Alternatief is dat de prioriteitenwerking wordt verlaten dat de beoordelingscommissie verrichtingen programmeert volgens de datum waarop ze de vereiste status hebben bereikt: een FIFO-systeem.

6. Aangepaste projectdoorloop voor projecten door private actoren

In functie van een gelijke behandeling van de projecten die ontwikkeld worden door sociale en private actoren, wordt aanbevolen dat in de eerste fase de gemeenten ook een lokale toets uitvoeren voor CBO en D&B-projecten. Pas na deze lokale toets, kunnen de projecten verder ontwikkeld worden, met de gebruikelijke programmatiedoorloop (MJP, KTP, toewijzing).

7. Aangepaste projectdoorloop voor projecten zonder Vlaamse financiering

Er wordt aanbevolen om deze projecten enkel in geval van nieuwbouw de lokale toets in fase 1 te laten doorlopen. Voor renovatie en infrastructuur is geen lokale toets vereist. Verder volgt geen programmatie, ongeacht de soort verrichting. De verrichtingen behouden wel het technisch dossierverloop, i.f.v. de status 'sociaal' woonaanbod.

8. Aangepast projectdoorloop voor renovatiedossiers

Om leegstand te beperken, is het belangrijk dat renovatieprojecten in de toekomst sneller kunnen verlopen. Renovatiedossiers zijn zeer divers van aard. Er wordt daarom aanbevolen om een onderscheid te maken tussen grote en kleinere renovatiedossiers en de projectdoorloop voor beide groepen te differentiëren.

1.4. Krachtlijnen van het nieuwe voorstel

Minder projecten bespreken op het lokaal woonoverleg

De projecten die besproken moeten worden op het lokaal woonoverleg, worden beperkt tot de nieuwbouwprojecten, de vervangingsbouw- en renovatieprojecten waarvoor een vergunning nodig is en/of een verhuisbeweging vereist is en de verwervingen van goede

woningen, steeds inclusief de eventuele aanleg van wooninfrastructuur. De overige projecten hoeven in functie van hun vraag tot financiering niet meer besproken te worden op het lokaal woonoverleg.

Recente verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen, geplande verkopen en recent verkochte woningen moeten gemeld worden op het lokaal woonoverleg. Idem voor de lokale woonbehoeften en de wachtlijsten/wachttijden.

Meer lokale autonomie

De lokale woontoets gebeurt door de gemeente, en niet meer door Wonen-Vlaanderen. De gemeente neemt een beslissing over de inpasbaarheid van een project in het gemeentelijk beleid, en over de inpasbaarheid van een project in het bindend sociaal objectief. Past het project binnen het lokaal beleid en er is nog voldoende contingent sociale huurwoningen, dan kan het project in de Projectenlijst opgenomen worden. Als een project past binnen het gemeentelijk beleid, maar er is geen resterend contingent sociale huurwoningen meer, dan kan het project pas gerealiseerd worden als een ander project wordt stopgezet of als de gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant afsluit. Als het project niet past binnen het gemeentelijk beleid, is de initiatiefnemer verplicht het project aan te passen en opnieuw op het lokaal woonoverleg te bespreken.

Kwaliteit van sociale woningbouwprojecten

Om blijvend in te zetten op de kwaliteit van bouwprojecten blijft het voorontwerp van groot belang. De VMSW gaat na of het voorontwerp in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de opvolger van de technische normen. Als er later wijzigingen worden aangebracht, wil dit zeggen dat het voorontwerp opnieuw moet ingediend worden bij de VMSW. Na een gunstig advies van het voorontwerp kan de verrichting opgenomen worden op de meerjarenplanning.

Snellere doorloop van de procedure

Als een verrichting niet meer wijzigt na het voorontwerp, meldt de initiatiefnemer aan de VMSW dat het uitvoeringsdossier klaar is en in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp. Initiatiefnemers kunnen nazicht vragen aan de VMSW, anders gebeurt dit steekproefsgewijs. Er worden twee bijkomende voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor de kortetermijnplanning. De vereiste vergunningen moeten verkregen zijn en de bouwheer heeft een bewijs van een zakelijk recht of een daarmee vergelijkbare zekerheid op de gronden. Dit om te vermijden dat verrichtingen te lang op de kortetermijnplanning staan (langer dan 8 maanden) en zo middelen blokkeren.

Voor de toewijzing van de middelen is het voldoende dat de initiatiefnemer de VMSW meldt dat het gunningsdossier klaar is en in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp. Initiatiefnemers kunnen nazicht vragen aan de VMSW, anders gebeurt dit steekproefsgewijs.

Initiatieven private actoren m.b.t. realisatie sociaal woonaanbod

De initiatieven van de private actoren m.b.t. de realisatie van een sociaal woonaanbod worden maximaal afgestemd op de reguliere projectdoorloop. Dit geldt voor zowel: CBO, D&B als verwerving van goede woningen. Al deze projecten worden besproken op het lokaal woonoverleg, en de verrichtingen worden opgenomen in de meerjarenplanning (uitgezonderd verwerving van goede woningen) en de kortetermijnplanning. De andere

initiatieven van private actoren (zuiver private projecten en projecten met een last bescheiden woonaanbod) vallen buiten het toepassingsgebied van dit besluit.

Financiële toets - Vereenvoudiging

De procedure om middelen toe te wijzen aan bouw- en renovatiedossiers is al voldoende zwaar. Dat verklaart de keuze om de financiële toets zo eenvoudig mogelijk te houden. Het uitgangspunt bij programmering wordt dan ook het 'first in first out'-principe (FIFO-principe). Hierop worden in een uitzondering voorzien: voorrang verlenen voor projecten die deel uitmaken van een CBO-oproep.

Ook voor renovatiedossiers is het uitgangspunt het FIFO-principe. Indien gewenst kan de beoordelingscommissie prioriteiten vastleggen op basis van de weging die de projecten in het kader van de renovatietoets hebben gekregen.

1.5. Artikelsgewijze bespreking

Om legistische redenen wordt ervoor geopteerd niet te werken met een wijziging van het Procedurebesluit Wonen uit 2013, maar om een nieuw besluit op te stellen. Voor een goed begrip wordt hierna voor elk artikel verwezen naar de bepaling van het BVR van 25 oktober 2013 dat ermee overeenstemt.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 1 van het BVR van 25 oktober 2013, bevat een aantal definities, nodig voor een betere leesbaarheid van het besluit.

Nieuw/gewijzigd zijn de volgende definities:

- De definitie van 'CBO-oproep' wordt aangescherpt; er wordt verduidelijkt dat de beoordelingscommissie een beslissing neemt over het budget van elke CBO-oproep. 'Design and Build-oproep onder de vorm van een onderhandelingsprocedure' en 'Design and Build-oproep onder de vorm van een open of beperkte offerteaanvraag' worden samengevoegd; de planning en programmering voor beide soorten verloopt immers op dezelfde manier.
- De omschrijving van het begrip 'financiering' wordt afgestemd op de beslissing van de Vlaamse regering om geen subsidies meer toe te kennen voor de realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels. Er wordt wel een kapstok ingeschreven voor de projecten die in het kader van de overgangsregeling alsnog aanspraak kunnen maken op dergelijke financieringsvormen (SV, SBE, SSI koop).
- De gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid worden gedefinieerd omdat zij voortaan toegang kunnen krijgen in het Projectportaal en omdat de gemeente de opdracht m.b.t. de lokale woontoets geheel of gedeeltelijk kan delegeren aan een dergelijk project.
- Voor een betere leesbaarheid van het besluit worden de termen 'realisatie' (nieuwbouw- vervangingsbouw) en 'instandhouding' (renovatie, verbetering en aanpassing) gedefinieerd, net als het begrip 'Projectenlijst'. Om de veelvuldige verwijzingen in het besluit naar de verschillende types van verrichtingen te vereenvoudigen worden ook die begrippen gedefinieerd: een bouwverrichting, een investeringsverrichting, een infrastructuurverrichting en een verwerving.
- Aangezien de beleidstoets door Wonen-Vlaanderen in fase 1 van de procedure wordt vervangen door een lokale woontoets door de gemeente, wordt het begrip 'lokale woontoets' gedefinieerd. Ook de term 'renovatietoets', die de VMSW zal uitvoeren, wordt gedefinieerd.

- Het begrip 'jaarbudget' wordt gedefinieerd als het investeringsvolume dat voor een bepaald begrotingsjaar kan worden ingezet. Meer in het bijzonder gaat het om de bundeling van de volgende investeringsvolumes:
 - het decretaal begrensde investeringsvolume voor FS3-leningen (bouw – investering in renovatie, verbetering of aanpassing – verwervingen van goede woningen);
 - het decretaal begrensde investeringsvolume voor bulletleningen (grondverwervingen – verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen);
 - het investeringsvolume dat overeenstemt met tenlastenemingen of subsidies voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI Huur + gemengde projecten);
 - het investeringsvolume dat overeenstemt met subsidies voor de verwerving van gronden (SV), voor de bouw van sociale koopwoningen (SBE) en met tenlastenemingen of subsidies voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI Koop) in het kader van de overgangsregeling voor sociale koopwoningen en sociale kavels;
 - het decretaal begrensde investeringsvolume voor marktconforme leningen;
 - het investeringsvolume voor investeringen die de initiatiefnemer met eigen middelen financiert;
 - het investeringsvolume voor investeringen die de initiatiefnemer financiert met een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW.
- De omschrijving van het begrip 'uitvoeringsprogramma' wordt geschrapt. De periodieke rapportering over de toewijzing op een jaarbudget blijft behouden en maakt deel uit van de opdrachten van de beoordelingscommissie.
- Het begrip 'goede woning' wordt gedefinieerd (een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een snelle verhuring als sociale huurwoning), aangezien verwervingen van goede woningen een specifieke behandeling krijgen in dit besluit en een specifieke financiering in het Financieringsbesluit. Het gaat om een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een snelle verhuring als sociale huurwoning, desgevallend na een snelle investering in de renovatie, verbetering of aanpassing.
- Als opvolger van de technische normen voor sociale woningen (de C2008) die uit het besluit worden geschrapt, wordt een omschrijving opgenomen van het begrip 'bouwtechnische en conceptuele richtlijnen'. Ook het begrip 'kwaliteitskamer' wordt opgenomen met een verwijzing naar de oprichting van het nieuwe orgaan elders in dit besluit.

Artikel 2. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 2 van het BVR van 25 oktober 2013, bevat een citeeropschrift, nl. het Procedurebesluit Wonen van **xx xxxxxx 20xx**.

Artikel 3. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 3 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de normen waaraan sociale woningen en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen, en op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen.

In een eerste paragraaf wordt de inhoud beperkt van de door de minister vast te stellen normen waaraan sociale woningen en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen.

- Zo wordt het maximumbedrag van de tenlasteneming of de subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur geschrapt. Het komt ingevolge het Financieringsbesluit immers de Vlaamse regering toe om die maximumbedragen te

- bepalen; de minister kan die bepalingen enkel overnemen in de normen.
- Verder wordt de tabel om de maximale uitvoeringstermijn van de werkzaamheden te bepalen geschrapt omwille van haar geringe toepassing in de praktijk.
 - De inhoudelijke omschrijving en dossiersamenstelling van het schetsontwerp wordt geschrapt omdat dit geen verplichte stap is in de projectdoorloop.
 - Het 'uitvoeringsdossier' blijft enkel behouden voor de dossiers waarvoor geen voorontwerp is vereist. Voor de andere dossiers wordt het vervangen door de 'basisaanbesteding'.
 - Het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw wordt voor de bouwverrichtingen aan de normen toegevoegd.
 - Er komt een afzonderlijke simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor investeringsverrichtingen te bepalen.

De prijsnormen, zoals opgenomen in bijlage V bij het Overdrachtenbesluit, worden geschrapt. Bijlage V is immers opgeheven via het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2016 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen (VR 2016 1612 DOC.1447), nog niet gepubliceerd.

Een tweede paragraaf handelt over de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw van sociale woningen, de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale woningen en de infrastructuraanleg voor woonprojecten die de minister op voorstel van de VMSW kan vaststellen. De bouwtechnische en conceptuele richtlijnen komen naast de al bestaande regelgeving. De richtlijnen waarborgen de kwaliteit en het comfort van de woningen op het vlak van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid. De minister kan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen jaarlijks actualiseren.

In de richtlijnen wordt enerzijds aangegeven welk niveau van kwaliteit en comfort wordt beoogd ('wat') en anderzijds op welke manier dat niveau best kan worden bereikt met oog voor de kosteneffectiviteit ervan ('hoe'). De richtlijnen zijn aanvullend bovenop de bestaande regelgeving. Zij kunnen functionele eisen en prestatie-eisen bevatten. Er dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds eisen die al gelden op het vlak van EPB-regelgeving, Vlaamse verordening Toegankelijkheid, akoestiek, brandveiligheid, het Algemeen Reglement inzake elektrische installaties, milieu..., en anderzijds eisen die specifiek gelden voor sociale woningbouw.

De bouwtechnische en conceptuele richtlijnen zijn – in tegenstelling tot de C2008 die strikt bindende normen bevat – een leidraad. Een afwijking op een richtlijn kan nl. worden toegestaan als het alternatief de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid waarborgt.

Een initiatiefnemer kan voor een concreet dossier, in het kader van het voorontwerp of – als er geen voorontwerp is opgemaakt – in het kader van het uitvoeringsdossier – een met redenen omklede aanvraag voor een afwijking indienen bij de VMSW. Afwijkingen zijn altijd mogelijk als de richtlijnen niet gevolgd kunnen worden omwille van stedenbouwkundige reglementeringen. Ook het positieve effect op de bouwkost kan meespelen bij de beoordeling van de aanvraag. Een afwijking die verband houdt met een meer kostprijsbewuste planologische woningindeling, is mogelijk mits de kwaliteit en het comfort gewaarborgd blijft. De VMSW kan de afwijking toestaan. Als zij weigert, kan de initiatiefnemer beroep aantekenen bij de nieuw op te richten kwaliteitskader. De

kwaliteitskamer kan de afwijking toestaan of de eerdere weigeringsbeslissing van VMSW bevestigen.

Een initiatiefnemer kan - los van een concreet dossier - een met redenen omklede aanvraag voor een afwijking indienen bij de kwaliteitskamer. De kwaliteitskamer kan de afwijking toestaan; dat oordeel is bindend voor de VMSW. In dat geval moet de VMSW het alternatief als gelijkwaardig beschouwen en aanvaarden bij de advisering van concrete dossiers. Als de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, dient het alternatief n.a.v. de jaarlijkse actualisatie opgenomen te worden in de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen.

Artikel 4. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 4 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en op het financieel kader.

Voorts wordt de vereiste geschrapd dat de beide kaders enkel gewijzigd kunnen worden op basis van een evaluatierapport van Wonen-Vlaanderen en na advies van de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad gaf in haar advies 2015/06 van 20 augustus 2015 te kennen dat zij de betrokkenheid bij de evaluatie waardeert, maar meent dat haar inbreng aan waarde kan toenemen naarmate het onderwerp meer strategisch van aard is – en minder technisch organisatorisch, zoals voor de evaluatie van het programmatieproces het geval is. De minister blijft uiteraard wel bevoegd om het beleidskader en het financieel kader te wijzigen na mededeling aan de Vlaamse regering.

Tot slot wordt bepaald dat de minister, op voorstel van de VMSW, het jaarbudget verdeelt over de verschillende financieringswijzen. Hij/zij kan ook beslissen om een aandeel van het jaarbudget te reserveren voor bepaalde types van verrichtingen. Deze regel geldt in de eerste plaats voor het FS3-budget (opdeling naar nieuwbouw, renovatie en/of vervangingsbouw, eventueel grondaandeel, CBO, verwerving van goede woningen), maar gaat evenzeer op voor de subsidies (SSI huur + gemengd; SSI, SBE en SV in overgang koop). Dit impliceert niet dat een verschuiving kan gebeuren tussen de verschillende vormen van financiering (bv. van een FS3-lening naar een SSI-subsidie).

Hoofdstuk 2. Planning en programmatie van projecten

Afdeling 1. Projectopvolging

Artikel 5. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 5 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op het Projectportaal van de VMSW. Concreet wordt bepaald dat voortaan ook de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid toegang hebben tot het Projectportaal. Gelet op de toenemende rol die gemeenten krijgen in het nieuwe besluit (o.a. lokale woontoets), zal het Projectportaal voortaan ook fungeren als middel voor interactie met en tussen de gemeenten en de projecten lokaal woonbeleid.

Artikel 6. Dit artikel stemt overeen met artikel 6 van het BVR van 25 oktober 2013, waarin de aanmelding wordt geregeld van projecten en de verrichtingen die er deel van uitmaken. Aanmelding bij de VMSW was een formele procedurestap. Die stap valt weg. VMSW dient weliswaar via het Projectportaal op de hoogte gebracht te worden van de intentie om een project uit te voeren, en van de eventuele wijzigingen aan het project. Maar aan de “melding” als dusdanig zullen geen gevolgen meer verbonden zijn.

Per project waarvoor de VMSW een renovatietoets moet uitvoeren, dient de initiatiefnemer een aantal kenmerken in het Projectportaal op te nemen. Concreet gaat het om de initiatiefnemer, de projectlocatie, het aantal te realiseren of in stand te houden woningen (situatie voor en na de maatregel), een rapport over de huidige staat van de gebouwen of woningen (scorecard) en een toelichtingsnota die de voorgestelde maatregel (vervangingsbouw of investering in de renovatie, verbetering of aanpassing) omschrijft.

Per project dat besproken moet worden op het lokaal woonoverleg en waarvoor de gemeente een lokale woontoets moet uitvoeren, dient de initiatiefnemer een aantal kenmerken in het Projectportaal op te nemen. Concreet gaat het om de initiatiefnemer, de projectlocatie, het aantal te realiseren of in stand te houden woningen of kavels (situatie voor en na de maatregel), en – voor infrastructuurverrichtingen - de resultaten van de stedenbouwkundige studie, (desgevallend) de keuze van de aanbestedende overheid voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, en (desgevallend) het voornemen om gemeenschapsvoorzieningen op te richten. Het verdient aanbeveling dat de VMSW tijdig duidelijkheid krijgt over de vraag of zij dient op te treden als aanbestedende of als medeaanbestedende overheid van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur. Dat wordt bij voorkeur niet op het lokaal woonoverleg zelf doorgehakt.

Afdeling 2. De renovatietoets en de lokale woontoets

Artikel 7. Dit artikel heeft betrekking op de renovatietoets die VSMW zal uitvoeren voor projecten die voorzien in een vervangingsbouw of in een investering in de renovatie, verbetering of aanpassing. In de renovatietoets geeft de VMSW op basis van het door de minister vast te stellen kader een advies over de rationaliteit van de voorgestelde maatregel. Zij krijgt daarvoor dertig kalenderdagen de tijd vanaf de aanvraag door de initiatiefnemer. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in.

Als de VMSW een positief advies geeft en het project is vrijgesteld van bespreking op het lokaal woonoverleg, dan is het project principieel vatbaar voor programmering. In het andere geval is het project principieel vatbaar voor programmering nadat het ook de lokale woontoets, die de gemeente zal uitvoeren, succesvol heeft doorlopen.

Als de VMSW een negatief advies geeft, moet de initiatiefnemer zijn project aanpassen en opnieuw voor advies aan VMSW bezorgen. Hij kan tegen het advies ook beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.

Artikel 8. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 10 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de bespreking van projecten op het lokaal woonoverleg.

In de huidige regeling wordt uitgegaan van het principe dat elk project besproken dient te worden op het lokaal woonoverleg. Op dat principe zijn een aantal uitzonderingen ingeschreven. Het wijzigingsvoorstel beoogt de op het woonoverleg te bespreken projecten limitatief te omschrijven. Concreet gaat het om nieuwbouwprojecten (sociaal + bescheiden; huur + koop; incl. infrastructuur), vervangingsbouw- en renovatieprojecten (sociaal + bescheiden; huur + koop; incl. infrastructuur) waarvoor een vergunning en/of een verhuisbeweging is vereist, zowel voor het eigen patrimonium dat al sociaal/bescheiden wordt verhuurd als voor het verworven patrimonium. Zoals hoger al werd aangegeven, zullen ook CBO-projecten en Design and Build-projecten op het woonoverleg besproken worden.

Tot slot worden voortaan ook geplande verwervingen van goede woningen op het lokaal woonoverleg besproken.

Een project dat op het grondgebied van meer dan één gemeente zal worden uitgevoerd, dient – als het gaat om een op het lokaal woonoverleg te bespreken project - op het lokaal woonoverleg van elk van de betrokken gemeenten besproken te worden.

De lijst van per project minimaal te bespreken zaken wordt ingeperkt. De initiatiefnemer genereert een fiche uit het Projectportaal waarin de kenmerken van het project zijn opgenomen, alsook (voor bijkomende sociale huurwoningen) het resterende contingent sociale huurwoningen van het bindend sociaal objectief van de gemeente en (voor vervangingsbouw en investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing) de uitkomst van de renovatietoets door de VMSW. De gemeente vult de fiche aan met een verslag van de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg.

Voor de bespreking van een verwerving van goede woningen kan de gemeente op ad-hoc basis de sociale woonactoren voor overleg bijeenroepen. Actoren die niet aanwezig kunnen zijn op dat overleg, bezorgen de gemeente hun opmerkingen schriftelijk.

Geen bespreking is vereist, maar een mededeling volstaat voor recente verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen, en voor geplande verkopen en recent verkochte woningen (sociale + bescheiden huur). Ook de lokale woonbehoeften en de wachtlijsten in de gemeenten kunnen op gezette tijdstippen worden meegedeeld.

Artikel 9. Dit artikel heeft betrekking op de lokale woontoets die de gemeente zal uitvoeren voor projecten die zijn besproken op het lokaal woonoverleg. In de lokale woontoets neemt de gemeente op basis van het door de minister vast te stellen kader een beslissing over de toets aan het bindend sociaal objectief (voor nieuwbouwprojecten, voor vervangingsbouw- en renovatieprojecten die voorzien in een toename van het sociaal huuraanbod met meer dan 20% en voor verwervingen van goede woningen). Daarna neemt zij ook een beslissing over de toets aan het gemeentelijk beleid (voor alle projecten) en, in voorkomend geval, over de vraag of de wooninfrastructuur samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, zal worden opgenomen in het gemeentelijk openbaar domein (subsidievoorwaarde). Zij krijgt daarvoor dertig kalenderdagen de tijd vanaf de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg. De gemeente voert haar beslissing in het Projectportaal in, samen met de aangevulde projectfiche.

Als de lokale woontoets betrekking heeft op een - verplicht op het lokaal woonoverleg besproken – vervangingsbouw- of renovatieproject waar geen sprake is van een toename van het sociaal huuraanbod met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau, neemt de gemeente enkel een beslissing over de toets aan het gemeentelijk beleid en, in voorkomend geval, over de overname van de wooninfrastructuur in het gemeentelijk openbaar domein. Dat geldt ook voor bouwprojecten met enkel sociale koopwoningen of kavels of bescheiden woonaanbod.

Als de gemeente beslist dat het project past in het gemeentelijk beleid en vaststelt dat het project past binnen het bindend sociaal objectief, dan is het project principieel vatbaar voor programmatie.

Als de gemeente beslist dat het project niet past in het gemeentelijk beleid of vaststelt dat het project niet past binnen het bindend sociaal objectief, moet de initiatiefnemer zijn project aanpassen en opnieuw bespreken op het lokaal woonoverleg. Dergelijke weigering dient, zoals elke bestuurshandeling, formeel gemotiveerd te worden.

De lokale woontoets wordt in principe uitgevoerd door het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente. Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van de lokale woontoets hetzij delegeren aan een of meer personeelsleden van de gemeente (de burgemeester, een schepen of een gemeenteraadslid, de gemeentesecretaris of een gemeentelijke ambtenaar (bv. de huisvestingsambtenaar). Onder dezelfde voorwaarde kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van de lokale woontoets toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid. In de praktijk zal dit veelal het gesubsidieerde intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid zijn.

De toets aan het gemeentelijk beleid gebeurt dus idealiter op basis van een visietekst met richtlijnen of vuistregels die voor een individueel project gevolgd zullen worden. Een gemeente kan er ook voor opteren om telkens opnieuw een ad-hoc beoordeling te doen. In de beleidsbrief Wonen 2016-2017 wordt de opmaak van een BVR Lokaal Woonbeleid aangekondigd. Dat besluit bundelt alle regelgeving voor wonen die van toepassing is op lokaal besturen. De beoordeling van de inpasbaarheid van een project in het gemeentelijk beleid, en de relatie met de opmaak van een visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, zal daarin meegenomen worden.

Artikel 10. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 12 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de Projectenlijst. Er wordt verduidelijkt dat de Projectenlijst zowel de projecten omvat die met succes de renovatietoets doorlopen hebben en vrijgesteld zijn van bespreking op het lokaal woonoverleg, als de projecten die met succes de lokale woontoets doorlopen hebben (al dan niet voorafgegaan door de renovatietoets, die met succes werd doorlopen). De verrichtingen die deel uitmaken van een project op de Projectenlijst, zijn vatbaar voor programmering. Ook als de verrichtingen geprogrammeerd worden, blijft het project in de Projectenlijst staan. Het project wordt pas geschrapt uit de Projectenlijst als voor alle verrichtingen middelen zijn toegewezen op een jaarbudget.

Artikel 11. Paragraaf 1 van dit artikel biedt een gemeente de mogelijkheid om een project op haar grondgebied dat op de Projectenlijst staat en waarvoor de gemeente de BSO-toets heeft uitgevoerd (zie de toelichting bij artikel 9), al dan niet tijdelijk stop te zetten. Concreet gaat het om nieuwbouwprojecten en om vervangingsbouw- of renovatieprojecten die voorzien in een toename van het sociaal huuraanbod met meer dan 20% op projectniveau. De mogelijkheid geldt niet voor projecten die voorzien in de aankoop van goede woningen. De mogelijkheid geldt daarnaast enkel totdat een van de verrichtingen die deel uitmaken van het project in kwestie, minstens wordt opgenomen in de meerjarenplanning.

Paragraaf 2 van dit artikel biedt een gemeente de mogelijkheid om – zonder dat het opnieuw op een lokaal woonoverleg moet worden besproken – een nieuwe lokale woontoets uit te voeren voor een project waarvan zij eerder heeft vastgesteld dat het niet past binnen het bindend sociaal objectief. Uiteraard heeft dit enkel zin als het beschikbare contingent sociale huurwoningen van de gemeente sinds de vorige lokale woontoets is

gestegen. Die stijging kan enerzijds verklaard worden doordat de gemeente een andere project dat op de Projectenlijst staan, stopgezet heeft. Anderzijds is er stijging als de gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant heeft gesloten.

Een toename in de woningaantallen van een project leidt niet automatisch tot een schrapping van het project uit de Projectenlijst. Het project wordt best opnieuw besproken op het eerstvolgende lokaal woonoverleg met het oog op de uitvoering van een nieuwe lokale woontoets. Dit kan aanleiding geven tot een schrapping van het project uit de projectenlijst, ook al zijn er verrichtingen opgenomen in de meerjarenplanning of in de kortetermijnplanning.

Afdeling 3. Programmatie en toewijzing van verrichtingen

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Artikel 12. Dit artikel stemt overeen met artikel 7 van het BVR van 25 oktober 2013, waarin voor het klassieke sociaal woonproject, evenals voor de bijzondere projecten (CBO, Design and Build, verwervingen, ...), de te volgen procedurestappen worden bepaald.

Een project moet in de regel principieel vatbaar zijn voor programmatie – en dus op de Projectenlijst staan voordat een verrichting die deel uitmaakt van dat project achtereenvolgens de fasen van de meerjarenplanning, de kortetermijnplanning en de toewijzing op een jaarbudget kan doorlopen.

Toewijzing op een jaarbudget zonder dat de verrichting moet worden opgenomen in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning is nog slechts mogelijk voor een beperkt aantal verrichtingen. Hier moet een onderscheid gemaakt worden tussen een eerste categorie van verrichtingen, waarvoor pas een toewijzing kan gebeuren als het project principieel vatbaar is voor programmatie, en een tweede categorie van verrichtingen, waarvoor middelen kunnen worden toegewezen zonder dat het project al principieel vatbaar is voor programmatie.

Categorie 1 (toewijzing mits de verrichting vatbaar is voor programmatie):

- Verwerving van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen (uitgezonderd toepassing recht van voorkoop).
- Contractueel overeengekomen prijsherzieningen.
- Meerwerken.
- Verrichtingen met een markconforme financiering of met eigen middelen (uitgezonderd bouw van sociale koopwoningen: worden wel geprogrammeerd i.f.v. recht op bijzondere sociale leningen).
- Openbare verlichting en watervoorzieningsnet.

Verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen worden in de regel niet besproken op het lokaal woonoverleg. Er wordt bijgevolg geen lokale woontoets uitgevoerd en de verrichtingen als dusdanig komen niet op de Projectenlijst. Ze worden pas vatbaar voor programmatie als ze deel uitmaken van een project dat op de Projectenlijst staat. Concreet: als het bouw- of renovatieproject is besproken op het lokaal woonoverleg en de lokale woontoets heeft doorlopen.

Categorie 2 (toewijzing ongeacht of de verrichting vatbaar is voor programmatie):

- Verwerving door toepassing recht van voorkoop Vlaamse Wooncode.
- Bouwrijp maken van gronden, sloop en uitvoering van archeologisch vooronderzoek.
- Opmaak van stedenbouwkundige studie.
- Erelonen in geval de kosten van de infrastructuurverrichting ten laste genomen worden door het Vlaamse Gewest.
- Dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorziene omstandigheden, na een gemotiveerde aanvraag van de initiatiefnemer.

Voor twee soorten verrichtingen geldt de voorwaarde dat ze – naast de vereiste m.b.t. het vatbaar zijn voor programmatie - moeten worden opgenomen in de kortetermijnplanning alvorens middelen toegewezen kunnen worden op een jaarbudget:

- Verwervingen van goede woningen.
- Investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs maximaal 10.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoningen bedraagt.

Artikel 13. Dit artikel herneemt artikel 8 van het BVR van 25 oktober 2013, waarin de VMSW de bevoegdheid krijgt om een verrichting op elk moment al dan niet tijdelijk stop te zetten als uit de financiële planning blijkt dat het niet-uitvoeren van de verrichting een rechtstreeks positief effect heeft. In de praktijk gaat het voornamelijk om verrichtingen van sociale huisvestingsmaatschappijen in begeleiding bij de VMSW.

Onderafdeling 2. Fase 1. De opname in de meerjarenplanning.

Artikel 14. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 14 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de advisering door de VMSW van het voorontwerp van een bouwverrichting, een investeringsverrichting en een infrastructuurverrichting. Als de initiatiefnemer een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, dient hij daarvoor een verantwoording in het dossier op te nemen.

Een voorontwerp is niet vereist voor investeringsverrichtingen waarvoor noch een vergunning noch een verhuisbeweging nodig is. In dat geval is het voldoende dat de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte brengt van het verzoek tot opname van de verrichting in de meerjarenplanning. Zeven kalenderdagen later krijgt de verrichting de status 'principiële vatbaar voor opname in de meerjarenplanning'.

Als er wel een voorontwerp nodig is - of als de initiatiefnemer van een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning noch een verhuisbeweging nodig is, uit eigen beweging opteert voor de opmaak en advisering van een voorontwerp - voegt de initiatiefnemer het voorontwerp met een aanvraag tot advisering bij zijn verzoek tot opname in de meerjarenplanning. De VMSW bezorgt een ontvangstbevestiging. Vanaf dat moment heeft de VMSW vijfenveertig kalenderdagen om te onderzoeken of het voorontwerp in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Als de initiatiefnemer een afwijking op een of meer technische richtlijnen vraagt, beoordeelt de VMSW of de afwijking kan worden toegestaan.

- Als het voorontwerp in overeenstemming is met de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan), geeft VMSW een gunstig advies. De verrichting is op de laatste dag van de termijn (45^{ste} dag na ontvangstmelding, eventueel verlengd met het aantal dagen dat overeenstemt met

de duur van een schorsing) 'princiepelijk vatbaar voor opname in de meerjarenplanning'.

- Als het voorontwerp niet in overeenstemming is met de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan), geeft de VMSW een ongunstig advies. De initiatiefnemer moet zijn voorontwerp aanpassen en opnieuw aan de VMSW bezorgen. Hij kan ook beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.

De VMSW voert het advies in het Projectportaal in.

Bovenstaande regeling geldt evenzeer voor infrastructuurverrichtingen waarbij de initiatiefnemer optreedt als aanbestedende overheid. De adviestertermijn begint te lopen op de dag nadat zowel voldaan is aan de voorwaarde m.b.t. informatie van de lokale bevolking als aan de voorwaarde m.b.t. de plenaire vergadering. Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid, maakt zij zelf een voorontwerp op of laat het opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat het voorontwerp klaar is, zodat deze laatste een verzoek tot opname in de meerjarenplanning kan indienen.

Design and Build-dossiers volgen bovenstaande regeling. Voor CBO-dossiers geldt een eigen regeling.

Artikel 15. Dit artikel herneemt artikel 15 van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking heeft op de informatie van de lokale bevolking en de organisatie van een plenaire vergadering voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur.

Artikel 16. Dit artikel stemt overeen met artikel 16 van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking heeft op de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning.

Op de 45^{ste} kalenderdag voor een reguliere bijeenkomst van de beoordelingscommissie stelt de VMSW een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de meerjarenplanning, m.n. verrichtingen met een gunstig geadviseerd voorontwerp en verrichtingen waarvoor geen voorontwerp nodig is. In die lijst worden eveneens de verrichtingen opgenomen die kaderen in een Design and Build-oproep of CBO-oproep, met een gunstig geadviseerd voorontwerp.

De beoordelingscommissie neemt een beslissing over de opname in de meerjarenplanning van de verrichtingen uit de lijst, en doet dat op basis van het door de minister vastgestelde financiële kader. De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie in het Projectportaal in.

Infrastructuurverrichtingen worden eveneens opgenomen in de meerjarenplanning van zodra ze de status 'princiepelijk vatbaar voor opname in de meerjarenplanning' hebben. Die regel geldt evenzeer voor infrastructuurverrichtingen die deel uitmaken van een Design & Build-oproep onder de vorm van een open of beperkte offerteaanvraag. De VMSW neemt daarover een beslissing, en doet dat eveneens op basis van het door de minister vastgestelde financiële kader. De VMSW voert haar beslissing in het Projectportaal in.

Onderafdeling 3. De opname in de kortetermijnplanning

Artikel 17. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 17 van het BVR van 25 oktober 2013,

heeft betrekking op de melding door de initiatiefnemer van de basisaanbesteding van een bouwverrichting, een investeringsverrichting en een infrastructuurverrichting. De term 'uitvoeringsdossier' werd overal in het besluit vervangen door de term 'basisaanbesteding'.

Er wordt niet vereist dat de basisaanbesteding van een verrichting gunstig geadviseerd wordt door de VMSW om in aanmerking te komen voor opname in de kortetermijnplanning. Het is voldoende dat de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte brengt van het verzoek tot opname van de verrichting in de kortetermijnplanning. De basisaanbesteding wordt bij het verzoek gevoegd. Daarover verklaart de initiatiefnemer dat ze in overeenstemming is met het gunstig geadviseerde voorontwerp en in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan). Zeven kalenderdagen later krijgt de verrichting de status 'principiëleel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning'.

De initiatiefnemer kan de VMSW – voorafgaand aan het verzoek tot opname van de verrichting in de kortetermijnplanning – vrijblijvend vragen om het uitvoeringsdossier te onderzoeken en te adviseren. De VMSW doet daarnaast steekproefsgewijs een nazicht van de dossiers.

Bovenstaande regeling geldt evenzeer voor infrastructuurverrichtingen waarbij de initiatiefnemer optreedt als aanbestedende overheid. Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid, maakt zij een basisaanbesteding op of laat het opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat de basisaanbesteding klaar is, zodat deze laatste een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning kan indienen.

Als er voor een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning noch een verhuisbeweging nodig is, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd - en de verrichting is opgenomen in de meerjarenplanning, moet de initiatiefnemer de VMSW wel vragen om het uitvoeringsdossier te adviseren. De VMSW bezorgt een ontvangstbevestiging. Vanaf dat moment heeft de VMSW dertig kalenderdagen om te onderzoeken of het uitvoeringsdossier in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Als de initiatiefnemer een afwijking op een of meer technische richtlijnen vraagt, beoordeelt de VMSW of de afwijking kan worden toegestaan.

- Als het uitvoeringsdossier in overeenstemming is met de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan), geeft VMSW een gunstig advies. De verrichting is 'principiëleel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning'.
- Als het uitvoeringsdossier niet in overeenstemming is met de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan), geeft de VMSW een ongunstig advies. De initiatiefnemer moet zijn uitvoeringsdossier aanpassen en opnieuw aan de VMSW bezorgen. Hij kan ook beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.

De VMSW voert het advies in het Projectportaal in.

Voor CBO en Design & Build gelden dezelfde regels.

Artikel 18. Dit artikel herneemt artikel 19 van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking

heeft op de informatieverstrekking via het Projectportaal over de vereiste vergunningen en een zakelijk recht of een daarmee vergelijkbare zekerheid op de gronden. Daar waar de beide documenten in het BVR van 25 oktober 2013 een voorwaarde waren opdat voor een verrichting een toewijzing op een jaarbudget kon plaatsvinden, worden de documenten voortaan vereist als voorwaarde voor opname van een verrichting in de kortetermijnplanning. Dit belet uiteraard niet dat de documenten al in een vroeger stadium worden opgeladen in het Projectportaal.

Artikel 19. Dit artikel stemt overeen met artikel 18 van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking heeft op de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning.

Op de 45^{ste} kalenderdag voor een reguliere bijeenkomst van de beoordelingscommissie stelt de VMSW een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning, m.n. verrichtingen waarvan de basisaanbesteding klaar is en verrichtingen met een gunstig geadviseerde basisaanbesteding.

De beoordelingscommissie neemt op basis van het door de minister vastgestelde financiële kader een beslissing over de opname in de kortetermijnplanning van de verrichtingen uit de lijst, met dien verstande dat de voorwaarde m.b.t. de vereiste vergunningen en een zakelijk recht of een daarmee vergelijkbare zekerheid op de gronden wordt beoordeeld volgens hun status op de dag van de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie houdt eveneens rekening met de volgende koppeling tussen infrastructuurverrichtingen en bouw- of investeringsverrichtingen:

- 1° een infrastructuurverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als minstens één bouw- of investeringsverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning;
- 2° een bouw- of investeringsverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie in het Projectportaal in.

Infrastructuurverrichtingen worden opgenomen in de kortetermijnplanning van zodra ze de status 'principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning' hebben. Die regel geldt evenzeer voor infrastructuurverrichtingen die deel uitmaken van een Design & Build-oproep onder de vorm van een open of beperkte offerteaanvraag. Hetzelfde geldt voor investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 10.000 euro, exclusief btw, per woning bedraagt, en voor verwervingen van goede woningen waarvoor een compromis is gesloten. De VMSW neemt daarover een beslissing, en doet dat eveneens op basis van het door de minister vastgestelde financiële kader en de koppeling tussen infrastructuurverrichtingen en bouw- of investeringsverrichtingen. De VMSW voert haar beslissing in het Projectportaal in.

Artikel 20. Dit artikel bevat een sanctieregeling voor verrichtingen waarvoor de VMSW na opname in de kortetermijnplanning – in het kader van een steekproefsgewijs nazicht van de dossiers – aantoonde dat de basisaanbesteding niet in overeenstemming is met het gunstig geadviseerde voorontwerp of met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan): in dat geval dient de VMSW de verrichting te schrappen uit de kortetermijnplanning. De initiatiefnemer dient zijn basisaanbesteding aan te passen en

opnieuw aan de VMSW te bezorgen. Hij kan beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.

Onderafdeling 4. Fase 3. De toewijzing op het jaarbudget

Artikel 21. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 20, §1 t.e.m. §3, van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de melding door de initiatiefnemer van het gunningsdossier van een bouwverrichting, een investeringsverrichting en een infrastructuurverrichting.

Er wordt niet meer vereist dat het gunningsdossier van een verrichting gunstig geadviseerd wordt door de VMSW om in aanmerking te komen voor toewijzing op een jaarbudget. Het is voldoende dat de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte brengt van het verzoek tot toewijzing op een jaarbudget. Het gunningsdossier wordt bij het verzoek gevoegd; daarover verklaart de initiatiefnemer dat het in overeenstemming is met het gunstig geadviseerde voorontwerp of uitvoeringsdossier, en met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan) en dat de procedure van de wetgeving overheidsopdrachten is nageleefd. Veertien kalenderdagen later krijgt de verrichting de status 'principiële vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget'.

De initiatiefnemer kan de VMSW – voorafgaand aan het verzoek tot toewijzing op een jaarbudget – vrijblijvend vragen om het gunningsdossier te onderzoeken en te adviseren. De VMSW doet daarnaast steekproefsgewijs een nazicht van de dossiers.

Bovenstaande regeling geldt evenzeer voor infrastructuurverrichting waarbij de initiatiefnemer optreedt als aanbestedende overheid. Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid, maakt zij zelf een gunningsdossier op of laat het opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat het gunningsdossier klaar is, zodat deze laatste een verzoek tot toewijzing van middelen op een jaarbudget kan indienen

Ook voor verwervingen van goede woningen dient de initiatiefnemer bij de VMSW een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget in te dienen. Vereist is dat de authentieke akte van de verwerving in opmaak is. Veertien kalenderdagen later krijgt de verrichting de status 'principiële vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget'.

Voor CBO en Design & Build geldt een eigen regeling: verrichtingen zijn vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget vanaf de kennisgeving van de gunning.

Artikel 22. Paragraaf 1 van dit artikel stemt overeen met artikel 20, §4, van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking heeft op de bestelling van verrichtingen. Verrichtingen mogen voortaan – zonder uitzondering – pas besteld worden als ze principiële vatbaar zijn voor toewijzing op een jaarbudget. Als ze toch eerder besteld worden, verliest de initiatiefnemer voor de verrichting in kwestie zijn recht op (gesubsidieerde) financiering.

Paragraaf 2 bevat een sanctieregeling voor verrichtingen waarvoor de VMSW na de bestelling – in het kader van een steekproefsgewijs nazicht van de dossiers – vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met het gunstig geadviseerde voorontwerp of uitvoeringsdossier, of niet in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de

kwaliteitskamer een afwijking toestaan) of als ernstige tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld: in dat geval verliest de initiatiefnemer voor de verrichting in kwestie zijn recht op (gesubsidieerde) financiering. Hij dient m.a.w. de lening vervroegd af te lossen (FS3-lening + bulletlening met tussenkomst in de prefinanciering) en de subsidie terug te betalen (SSI; SSI koop, SV en SBE in de overgangslijst sociale koop). Hij kan ook beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.

Afdeling 4. De beoordelingscommissie en de kwaliteitskamer

Artikel 23. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 21 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de samenstelling en de taken van de beoordelingscommissie.

De minister of zijn gemachtigde maakt voortaan zelf deel uit van de beoordelingscommissie. De vertegenwoordiging van Wonen-Vlaanderen wordt, gelet op de afschaffing van de beleidstoets, verminderd van twee leden naar één lid.

Er wordt om redenen van flexibiliteit afgestapt van de verplichting om in de maanden februari, juni en oktober bijeen te komen. De beoordelingscommissie blijft jaarlijks ten minste drie reguliere bijeenkomsten, verspreid over het jaar, houden. Op de tweede bijeenkomst van een werkingsjaar legt de beoordelingscommissie de data vast van de reguliere bijeenkomsten in het volgende werkingsjaar. De beoordelingscommissie kan ook op andere tijdstippen bijeenkomen, al dan niet met een beperktere agenda, zoals momenteel ook reeds het geval is.

De beoordelingscommissie zal ook in de toekomst een beslissing nemen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning en de schrapping ervan uit de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning. De opdracht m.b.t. de beleidstoets t.a.v. projecten die gewijzigd zijn sinds de opname op de Projectenlijst wordt geschrapt.

Op elke eerste reguliere bijeenkomst van een werkingsjaar zal de beoordelingscommissie – op voorstel van de VMSW – een beslissing nemen over het budget voor een nieuwe CBO-oproep. In de loop van een werkingsjaar kan de beoordelingscommissie beslissen om het CBO-budget te verhogen of te verlagen.

De VMSW krijgt een grotere rapporteringsbevoegdheid ten aanzien van de beoordelingscommissie. Op elke bijeenkomst van de beoordelingscommissie dient de VMSW te rapporteren over:

- de Projectenlijst, van belang voor de toets aan het bindend sociaal objectief.
- de toewijzingen op het jaarbudget van het voorgaande en het huidige jaar.
- de opname door de VMSW van verrichtingen op de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning.
- de vorderingen van de projectvoorstellen voor de realisatie van sociale huur- of koopwoningen die zijn ingediend in het kader van een CBO-oproep of een Design and Build-oproep.

Op elke eerste reguliere bijeenkomst van een werkingsjaar rapporteert de VMSW over de toegestane afwijkingen op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen in het voorgaande werkingsjaar.

Artikel 24. Dit artikel, dat overeenstemt met artikel 22 van het BVR van 25 oktober 2013, heeft betrekking op de documenten die de VMSW ter voorbereiding bezorgt aan de leden van de beoordelingscommissie.

Ook hier worden de documenten m.b.t. de beleidstoets t.a.v. projecten die gewijzigd zijn sinds de opname op de Projectenlijst geschrapt. Daarnaast wordt de rapportering over het uitvoeringsprogramma vervangen door een rapportering over de toewijzingen op het jaarbudget van het voorgaande en het huidige jaar. Die rapportering dient niet enkel te gebeuren t.a.v. de beoordelingscommissie, maar ook t.a.v. de Inspectie van Financiën. Meer in het bijzonder wordt er gerapporteerd over de toewijzingen op een jaarbudget, over de benuttingsgraad van de financieringswijzen en over de impact van verwervingen op de financiering in het huidige en volgende begrotingsjaar.

Artikel 25. Dit artikel regelt de oprichting, samenstelling en werking van de kwaliteitskamer.

In de kwaliteitskamer zetelen de minister of zijn/haar gemachtigde, vertegenwoordigers van VMSW, Wonen-Vlaanderen, Team Vlaams Bouwmeester en een vertegenwoordiger die wordt voorgedragen door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voorzitter is de minister of zijn/haar gemachtigde. De VMSW neemt het secretariaat voor haar rekening.

De kwaliteitskamer komt jaarlijks minstens viermaal, verspreid over het jaar, bijeen. Takenpakket is tweeledig: beroepsdossiers tegen beslissingen of adviezen van de VMSW, en aanvragen tot afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen – los van een concreet dossier.

Afdeling 5. Beroepsmogelijkheden

Artikel 26. Dit artikel stemt overeen met artikel 24 van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking heeft op verzoeken tot heroverweging van ongunstige adviezen, verleend door de VMSW. Aangezien de VMSW in de toekomst geen adviezen meer zal verlenen bij basisaanbestedingen (uitgezonderd: dossiers zonder voorontwerp) en gunningsdossiers, wordt de overeenkomstige beroepsmogelijkheid geschrapt. Het beroep bij de minister wordt geschrapt, gelet op het feit dat de minister of zijn/gemachtigde zetelt in de kwaliteitskamer.

Een beroepsmogelijkheid bij de kwaliteitskamer staat voortaan open tegen:

- a) een ongunstig advies in het kader van de renovatietoets;
- b) een ongunstig advies bij het voorontwerp;
- c) een ongunstig advies bij het uitvoeringsdossier, voor de dossiers waarvoor geen voorontwerp is opgemaakt;
- d) een beslissing tot schrapping van een verrichting uit de kortetermijnplanning, als wordt aangetoond dat de basisaanbesteding niet in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp of niet in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan);
- e) een beslissing tot verlies van het recht op financiering en terugvordering van de subsidie, als wordt aangetoond dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp, niet in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW

of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan) of als ernstige tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld.

De kwaliteitskamer neemt binnen 90 kalenderdagen een beslissing over het beroep. De VMSW voert de beslissing in het Projectportaal in.

Hoofdstuk 3. Specifieke bepalingen voor projecten met een last inzake bescheiden woonaanbod

Artikel 27. Dit artikel herneemt artikel 34 van het BVR van 25 oktober 2013, dat betrekking heeft op de storting van een bijdrage ter uitvoering van de last bescheiden woonaanbod.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Artikel 28 t.e.m. 38. De inhoud van het nieuwe Procedurebesluit Wonen leidt tot een aantal wijzigingen van het Financieringsbesluit. Begripsbepalingen (realisatie, instandhouding, uitvoeringsprogramma) en verwijzingen naar het Procedurebesluit worden aangepast.

In artikelen 1 en 5 van het Financieringsbesluit worden de verwijzingen naar de federale aankoopcomités vervangen door verwijzingen naar de Vlaamse Belastingdienst. De bevoegdheid van de aankoopcomités is sinds 1 januari 2015 immers volledig overgeheveld naar de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

In artikel 5 van het Financieringsbesluit wordt een technische vergissing bij de redactie van het Financieringsbesluit rechtgezet. De btw of de registratierechten op de kostprijs van de verwerving (§2) en op de extra kosten bij de verwerving (§3) tellen mee voor de vaststelling van het subsidiabele bedrag van een verwerving. Ze maken echter geen deel uit van de kostprijs van de verwerving die wordt beperkt tot een prijsplafond, noch van de extra kosten bij de verwerving, die worden beperkt tot 2% van de geplafondeerde kostprijs. Diezelfde methodiek wordt gehanteerd bij de vaststelling van het subsidiabele bedrag van een sloopverrichting, een bouwverrichting en een investeringsverrichting die eveneens in aanmerking komen voor een FS3-lening. De formulering van artikel 5 wordt aangepast naar analogie met de regeling voor de financiering van de andere types verrichtingen.

In artikel 8 van het Financieringsbesluit wordt het toepasselijke prijsplafond voor een investeringsverrichting losgekoppeld van het prijsplafond van een bouwverrichting, zoals voorzien in artikel 7 van datzelfde besluit. De reële kostprijs van een investeringsverrichting zal voortaan worden beperkt tot een prijsplafond dat wordt bepaald op basis van een simulatietabel voor renovatieverrichtingen. Die simulatietabel maakt deel uit van de normen voor sociale woningen, vast te stellen krachtens artikel 3, §1, van het nieuwe Procedurebesluit Wonen. Een en ander heeft tot doel het prijsplafond te differentiëren naargelang het type investeringsverrichting. Momenteel wordt het prijsplafond – behoudens een drietal uitzonderingen – vastgesteld op 80% van het prijsplafond dat van toepassing is op de bouw van hetzelfde woningtype.

Nog in artikel 8 van het Financieringsbesluit wordt de afschrijvingsregeling bij opeenvolgende investeringen in dezelfde woning en aanhorigheden geschrapt. Dit wordt ondervangen door enerzijds met de renovatietoets door VMSW de rationaliteit van de investering te beoordelen. Anderzijds is het de bedoeling om de kostprijs van een

investeringsverrichting te plafonneren per type of onderdeel van de investering. Het bleek bovendien onmogelijk hiervoor een degelijk monitoringssysteem op te zetten.

De afschrijvingsregeling bij investeringen door een initiatiefnemer in een woning die niet onder diens beheer is gebouwd, wordt aangepast. Het systeem geldt voortaan voor investeringen in gebouwen, woningen en aanhorigheden die de initiatiefnemer heeft aangekocht met toepassing van artikel 9, waarbij het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat aan de verwervingskosten is toegeschreven en dat het subsidiabele bedrag voor grondverwerving overschrijdt, groter is dan de helft van het subsidiabele bedrag dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes. In dat geval wordt de lening bijkomend beperkt tot het subsidiabele bedrag voor de bouwverrichting, verminderd met de niet-afgeschreven investeringskosten.

In artikel 11 van het Financieringsbesluit wordt verduidelijkt dat voor de verwerving van goede woningen een FS3-financiering (marktconforme lening met tussenkomst in de leningslast) verstrekt wordt. Voor de verwerving van andere bebouwde onroerende goederen wordt een bulletlening op 10 jaar met tussenkomst in de prefinanciering verstrekt, die later omgezet kan worden naar een FS3-lening.

In artikel 12, §1, van het Financieringsbesluit, dat betrekking heeft op het opdrachtgeverschap van de aanleg of de aanleg van wooninfrastructuur, wordt voor de VMSW de mogelijkheid gecreëerd het opdrachtgeverschap te weigeren. Deze wijziging kadert in het kerntakenplan van het beleidsveld Wonen (VR 2015 1707 DOC.728), waarin voor de VMSW is aangegeven dat het proces “optreden als opdrachtgever infrastructuur” (deels) overgeheveld wordt naar het lokale bestuursniveau. Een en ander impliceert dat de VMSW in de toekomst kan weigeren om aanbestedende overheid te zijn voor de infrastructuurwerken. Dat kan bv. het geval zijn als er een andere partij is die een groter aandeel in de werken heeft dan de VMSW. De VMSW kan ook weigeren om aanbestedende overheid te zijn voor beperkte wooninfrastructuur, bv. minder dan 500 m² openbaar domein. De weigeringsgronden worden niet in de regelgeving opgenomen. Wie optreedt als aanbestedende overheid, moet in onderling overleg afgesproken worden tussen de initiatiefnemer, de VMSW, de gemeente en eventuele andere betalende partijen. Het is in elk geval noodzakelijk hier de gemeente bij te betrekken, zelfs als zij geen aandeel in de werken heeft, omdat zij uiteindelijk de aangelegde wooninfrastructuur moet opnemen in haar gemeentelijk openbaar domein en moet instaan voor het onderhoud ervan.

In artikel 12, §2, van het Financieringsbesluit wordt het woord “forfaitaire” weggelaten. Reden: subsidies waren vroeger forfaitair op basis van artikel 80 van de Huisvestingscode, maar zijn nu niet meer forfaitair op basis van artikel van de 64 Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 39. Met dit artikel wordt het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 opgeheven – met behoud van een overgangsregeling in artikel 40, §3.

Artikel 40. Dit artikel bevat een overgangsregeling voor projecten en verrichtingen die op 1 juli 2017, de datum van inwerkingtreding van dit besluit (zie de toelichting bij artikel 43), een bepaalde fase of status hebben bereikt.

- Projecten die een verwerving van goede woningen bevatten, worden geacht - voor wat

de verwerving betreft - de lokale woontoets succesvol doorlopen te hebben als de verkoopovereenkomst (of, bij gebrek aan een verkoopovereenkomst, de verkoopakte) is gesloten voor 1 juli 2017. In dat geval is de verwerving principieel vatbaar voor programmatie.

- Projecten die voor 1 juli 2017 zijn opgenomen in de Projectenlijst 'oude stijl', zoals voorzien in artikel 12 van het BVR van 25/10/2013, worden door de VMSW opgenomen in de Projectenlijst 'nieuwe stijl', zoals voorzien in artikel 10 van dit besluit. Dat impliceert dat die projecten geacht worden de renovatietoets en de lokale woontoets succesvol te hebben doorlopen. De verrichtingen die deel uitmaken van dergelijke projecten, zijn principieel vatbaar voor programmatie. Het verdere verloop van de verrichtingen volgt de regeling van hoofdstuk 2, afdeling 3, van dit besluit.

De regeling van artikel 11, §1, van dit besluit, op basis waarvan gemeenten projecten al dan niet tijdelijk stop kunnen zetten, is niet van toepassing over de hoger genoemde projecten. Ze geldt enkel voor projecten die vanaf 1 juli 2017 volgens de nieuwe procedureregels (dus na het doorlopen van de renovatietoets en de lokale woontoets, indien van toepassing) opgenomen worden in de Projectenlijst.

- Verrichtingen die voor 1 juli 2017 zijn opgenomen in de meerjarenplanning 'oude stijl', zoals voorzien in artikel 16 van het BVR van 25/10/2013, worden geacht opgenomen te zijn in de meerjarenplanning 'nieuwe stijl'. Het verdere verloop van de verrichtingen volgt de nieuwe procedureregels van dit besluit.

Vanaf 1 juli 2017 worden verrichtingen volgens de nieuwe procedureregels opgenomen in de meerjarenplanning.

Vanaf 1 juli 2017 worden verrichtingen volgens de nieuwe procedureregels opgenomen in de kortetermijnplanning.

Artikel 41. Dit artikel bevat een overgangsregeling voor verwervingen waarvoor vóór 31 december 2017 een koop-verkoopovereenkomst werd gesloten tussen een private actor en een sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van het door VMSW georganiseerde systeem van de semidadingen of de uitbreiding op de semidadingen. Die verwervingen hoeven niet op de kortetermijnplanning opgenomen te worden; de huidige regeling met rechtstreekse toewijzing op een jaarbudget blijft gelden.

Artikel 42. Dit artikel regelt de inwerkingtreding van artikelen 25, 2º, van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Die bepaling wijzigt artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode, voor wat de procedure voor de vaststelling van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning betreft. Een en ander heeft te maken met de opmerking van de Raad van State dat een aantal bepalingen betrekking heeft op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. De Raad suggereerde in zijn advies om het ontwerp nog eens grondig te onderzoeken, en dit best in samenspraak met de bevoegde diensten van de Europese Commissie. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State heeft de decreetgever ervoor geopteerd de inwerkingtreding van het artikel in kwestie te laten bepalen door de Vlaamse Regering en in afwachting daarvan de nodige initiatieven te nemen.

De stellers van het ontwerpbesluit geven aan dat er intussen een eerste, informeel gesprek met de diensten van de Europese Commissie heeft plaatsgevonden. Op basis van dat overleg is een nota opgemaakt met een voorstel van kwalificatie, vervolgtraject en aanpak voor de verschillende steunmaatregelen. Op basis van die nota zal eerstdaags opnieuw contact opgenomen worden met de Europese Commissie. Vanuit die optiek kan er van uitgegaan worden dat tegen 1 juli 2017, de vooropgestelde datum van inwerkingtreding van dit besluit, het onderzoek m.b.t. de steunmaatregelen is voltooid en eventuele verdere initiatieven zijn genomen.

Artikel 43. Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit. De nieuwe procedureregels zullen op 1 juli 2017 in werking gesteld worden. Die termijn biedt de mogelijkheid om de nodige bijkomende ontwikkelingen aan het Projectportaal uit te voeren en uit te testen, en om zowel de lokale besturen als de sociale woonactoren de nodige vorming aan te bieden zodat ze met het besluit aan de slag kunnen.

Artikel 44. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie KDW/MVW/16/0158 werd verleend op 8 november 2016 en is gunstig. Het begrotingsakkoord dient ingewonnen te worden. Het advies is als bijlage bij deze nota gevoegd.

In wat volgt wordt een repliek gegeven op de vragen en overwegingen van de Inspectie van Financiën (punt 3.1 van het advies):

a) Inspectie van Financiën stelt vast dat het element prijs niet aan bod komt bij de beoordeling van een project, vermits er geen prijsnormen gelden. In dat verband vraagt Inspectie van Financiën zich af wanneer een “sociale” woning de kwalificatie van “bescheiden” woning krijgt.

De kostprijs van de bouw van sociale woningen en van investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale woningen is inderdaad niet genormeerd. De FS3-prijsplafonds bakenen het maximale subsidiabele bedrag van een bouw- en investeringsverrichting af. Uit cijfers van de VMSW blijkt dat bestelbedragen 2013-2014 een gemiddelde conformiteit van 93,8% van de maximumkostprijs hebben, amper 1,6% van de bouwkosten dient marktconform gefinancierd te worden. In de praktijk hebben de FS3-prijsplafonds dus wel degelijk een normerend effect op de prijs.

b) Inspectie van Financiën geeft aan dat het begrip ‘jaarbudget’ best duidelijker gedefinieerd wordt.

Het klopt dat het investeringsvolume decretaal begrensd wordt voor een aantal verrichtingen, en dat subsidies niet zomaar samengeteld kunnen worden met investeringsvolumes. In de artikelsgewijze bespreking wordt onder artikel 1 verduidelijkt hoe het jaarbudget bepaald moet worden. Daarmee samenhangend wordt met de verdeling van het jaarbudget geen verschuiving beoogd tussen de verschillende vormen van financiering. Dit wordt verduidelijkt in de artikelsgewijze bespreking onder artikel 4.

c) Inspectie van Financiën vraagt onder wat soort verrichting de omvorming van een niet-residentieel gebouw naar een woongebouw met sociale woningen valt.

Als het gebouw volledig wordt afgebroken en op dezelfde plaats wordt een nieuw woongebouw opgericht, gaat het om vervangingsbouw. Als het gebouw geheel of gedeeltelijk behouden blijft, gaat het om een verrichting die wordt gelijkgesteld met een investering in de renovatie, verbetering of aanpassing. De definities in het ontwerpbesluit worden hieraan aangepast.

d) Inspectie van Financiën merkt m.b.t. artikel 3 op dat er inzake normering niet langer wordt voorzien in een maximale uitvoeringstermijn.

Dat klopt, die norm was in onbruik gevallen en wordt geschrapt.

e) Inspectie van Financiën vraagt m.b.t. artikel 5 of intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid onder het begrip 'instanties' vallen.

In het ontwerpbesluit wordt toegevoegd dat het gaat om 'instanties' of 'verenigingen'.

f) Inspectie van Financiën geeft aan dat het opvalt dat de lijst van per project te bespreken zaken op het lokaal woonoverleg wordt ingeperkt.

Dat klopt.

g) M.b.t. artikel 12, derde en vierde lid, merkt Inspectie van Financiën op dat deze eigenaardig geformuleerd zijn. Bovendien is de relatie tot artikel 21, §1, tweede lid, niet duidelijk voor Inspectie van Financiën.

Dit wordt verduidelijkt in het ontwerpbesluit. Artikel 12 regelt de gehele of gedeeltelijke toepassing van de drie fasen voor de verschillende categorieën van verrichtingen. Artikel 21 bevat de regeling voor de fase van de toewijzing op een jaarbudget.

h) Artikel 16, §1, eerste lid, en artikel 19, §1, eerste lid zijn niet duidelijk voor Inspectie van Financiën.

Het ontwerpbesluit wordt op dit punt verduidelijkt: onnodige verwijzingen worden geschrapt.

i) Inspectie van Financiën adviseert m.b.t. artikel 22, eerste lid, om een budgettair voorbehoud in te bouwen bij de bepaling die stelt dat verrichtingen besteld mogen worden als ze vatbaar zijn voor toewijzing op een jaarbudget.

Het voorbehoud wordt ingeschreven in het ontwerpbesluit.

j) Inspectie van Financiën merkt m.b.t. artikel 23, §1, eerste lid, op dat de minister of zijn gemachtigde wordt opgenomen in de beoordelingscommissie.

Dat klopt.

k) M.b.t. artikel 26, derde en vierde lid, geeft Inspectie van Financiën aan dat een verwijzing niet klopt.

Dat wordt rechtgezet in het ontwerpbesluit.

l) M.b.t. artikel 28 merkt Inspectie van Financiën op dat de in de nota geformuleerde opschortende voorwaarde voor het sluiten van een koop-verkoopovereenkomst, nl. de aflevering van een attest van conformiteit van de uitvoering niet formeel in het ontwerpbesluit is ingeschreven.

De regeling m.b.t. projecten van private actoren die een koop-verkoopovereenkomst sluiten met een sociale huisvestingsmaatschappij, werd geschrapt uit het ontwerpbesluit.

m) M.b.t. artikel 35 vraagt Inspectie van Financiën waarom de term “aanbestedende overheid” wordt verruimd naar de term “aanbestedende instantie”.

De VMSW werkt soms samen met instanties die geen overheden zijn.

Het begrotingsakkoord werd verkregen op 16 januari 2017.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

1 personeel:

Het voorstel heeft een weerslag op het personeel van de lokale besturen. In de toekomst komt het immers aan de gemeenten toe om voor de projecten op haar grondgebied een lokale woontoets uit te voeren. Dit impliceert een beslissing over de vraag of het project past in het lokaal beleid en of het project past in het bindend sociaal objectief van de gemeente. Die beslissing dient in het Projectportaal ingegeven te worden. Het staat de gemeente vrij om zich hierop te organiseren. De beslissing kan genomen worden door het college van burgemeester en schepenen zelf; deze laatste kan die bevoegdheid ook delegeren naar bv. de gemeentesecretaris, een schepen of de huisvestingsambtenaar. De gemeente kan ook een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid belasten met de uitvoering van de lokale woontoets. Dergelijke delegatie vereist een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid.

2 werkingsuitgaven:

Het voorstel heeft geen weerslag op de lopende uitgaven van de lokale besturen.

3 investeringen en schulden:

Het voorstel heeft geen investeringen of schuld als gevolg.

4 ontvangsten:

Het voorstel resulteert niet in bijkomende ontvangsten.

5 conclusie:

Het voorstel heeft een weerslag op de lokale besturen, voor wat het personeel betreft.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Het bijgaande ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget van de Vlaamse overheid.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2016/408 van 10 november 2016.

Op basis van het proportionaliteitsbeginsel (zie Leidraad Reguleringsimpactanalyse) wordt een RIA niet nodig geacht. De effecten van de inhoudelijke aanpassingen zijn immers beperkt.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten;
- 2° het ontwerpbesluit, vermeld in punt 1°, niet te beschouwen als een basisuitvoeringsbesluit in de zin van artikel 21, §2, tweede lid, 2°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 3° de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding te gelasten over het ontwerpbesluit, vermeld in punt 1°, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principiële goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord