

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 en houdende wijziging van diverse bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012**
 - **Definitieve goedkeuring na advies van de Raad van State**

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 31 maart 2017 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten (VR 2017 3103 DOC.0329). Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd voor advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. De Raad van State bracht op 17 mei 2017 zijn advies 61.300/3 uit over het ontwerpbesluit.

Het ontwerpbesluit en het advies van de Raad van State zijn respectievelijk als bijlage 1 en bijlage 2 bij deze nota gevoegd.

1.2. Advies van de Raad van State

Rechtsgrond

- De Raad van State geeft aan dat hoofdstukken 1 en 2 en de erbij aansluitende overgangsbepalingen rechtsgrond vinden in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode en in artikel 22, §2, van de Vlaamse Wooncode samengelezen met de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering (artikel 20 bijzondere wet hervorming der instellingen).

- Artikel 23 tot en met 25 van het ontwerpbesluit vinden volgens de Raad van State geen rechtsgrond in de voornoemde decreetartikelen. Voor de oprichting van de beoordelingscommissie en de kwaliteitskamer is, gelet op het feit dat hun bevoegdheid niet beperkt blijft tot het geven van adviezen of formuleren van voorstellen, een uitdrukkelijke decretale opdracht of machtiging vereist. De Raad van State concludeert dat het de

genoemde artikelen, alsook de bepalingen in andere artikelen die naar de beoordelingscommissie en de kwaliteitskamer verwijzen, aan rechtsgrond ontbeert.

De stellers van het ontwerp sluiten zich aan bij het standpunt van de Raad van State, voor wat de bepalingen m.b.t. de kwaliteitskamer betreft. Zij opteren ervoor de bepalingen in kwestie niet volledig te schrappen, maar de inwerkingtreding ervan uit te stellen totdat een uitdrukkelijke decretale opdracht of machtiging is gecreëerd. Aan het Vlaams Parlement zal een voorstel van decretale regeling worden voorgelegd. De Vlaamse Regering kan de bepalingen m.b.t. de kwaliteitskamer pas in werking stellen als er een decretale grondslag voorhanden is.

Voor wat de bepalingen m.b.t. de beoordelingscommissie betreft, sluiten de stellers van het ontwerp zich niet aan bij het standpunt van de Raad van State. Er is wel degelijk een decretale opdracht of machtiging: artikel 33, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode geeft aan dat de Vlaamse Regering “een procedure vaststelt voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, als uitgangspunt geldt”. Die bepaling gold reeds als decretale grondslag voor de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de beoordelingscommissie in het eerste Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, dat op 1 januari 2014 van kracht werd. De Raad van State liet in dat dossier weten geen advies te kunnen verlenen binnen de hem toegemeten termijn. Bij het decreet van 14 oktober 2016 heeft het Vlaams Parlement de terminologie van artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode aangepast aan de procedureregels van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013: de verwijzing naar het jaarlijks uitvoeringsprogramma werd vervangen door een verwijzing naar de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning. Het tweede lid van die paragraaf werd toen niet gewijzigd omdat ook de decreetgever er van uitging dat die bepaling een voldoende decretale grondslag bood voor de oprichting, samenstelling en bevoegdheden beoordelingscommissie.

Conclusie is dat er een decretale grondslag voorhanden is, die wellicht wel kan worden verduidelijkt. Om die reden wordt ervoor geopteerd de bepalingen m.b.t. de beoordelingscommissie ongewijzigd te behouden. Ten gepaste tijde zal een voorstel tot verduidelijking van de decretale grondslag aan het Vlaams Parlement worden voorgelegd.

- Artikel 27 van het ontwerpbesluit vindt volgens de Raad van State rechtsgrond in artikel 4.2.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, samengelezen met de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering.

- Artikelen 28 tot en met 34 en artikel 38 van het ontwerpbesluit vinden volgens de Raad van State rechtsgrond in artikel 38, §1, tweede lid, artikel 60, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode.

- Artikel 42 van het ontwerpbesluit vindt volgens de Raad van State rechtsgrond in artikel 65 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

In de aanhef van het ontwerpbesluit worden de verwijzingen naar de correcte rechtsgronden opgenomen.

Algemene opmerkingen

- De Raad van State geeft aan dat bevoegdheidsoverdrachten aan de minister, zoals deze die zijn opgenomen in artikel 3 en 4 van het ontwerpbesluit, slechts toelaatbaar zijn in zoverre die overdracht regels van bijkomstige aard of beperkt belang betreft. Bevoegdheidsoverdrachten die essentiële aspecten van een regeling betreffen, op voorwaarde dat zij strikt worden afgebakend, bijvoorbeeld door in het te nemen besluit zelf criteria te bepalen waarmee de minister bij die bevoegdheidsuitoefening rekening zal dienen te houden en door grenzen vast te stellen waarbinnen de minister de financieringsomvang kan regelen.

Rekening houdend met deze opmerking van de Raad van State opteren de stellers van het ontwerp ervoor om de inhoud van artikel 3 door de Vlaamse Regering te laten vaststellen. Het gaat meer bepaald over normen waaraan sociale woningen en de infrastructuuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen, alsook over de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw van sociale woningen, de investering in de renovatie, verbetering en aanpassing van sociale woningen en de infrastructuuraanleg voor sociale woonprojecten. Een delegatie aan de minister wordt enkel voorzien om twee onderdelen van de normen – die geen essentiële aspecten van de regeling betreffen – aan te passen: de omschrijving en dossiersamenstelling voor elk van de ontwerpfasen in een project, en het bouwtechnisch bestek woningbouw.

Voor toekomstige wijzigingen aan de normen en de richtlijnen dient een advies van de kwaliteitskamer en van het Overlegplatform Sociaal Wonen gevraagd te worden. In het overlegplatform zetelen vertegenwoordigers van de sector van de sociale huisvesting; het orgaan is opgericht in het kader van het BVR van 13 januari 2012 m.b.t. de beheersvergoeding die sociale woonactoren aan de VMSW verschuldigd zijn als tegenprestatie voor de dienstverlening die de VMSW levert.

De delegatie aan de minister blijft eveneens behouden voor wat betreft de renovatietoets, de lokale woontoets en het financiële kader, zoals voorzien in artikel 4. Deze aspecten betreffende niet de essentie van de regeling inzake de planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten; de bevoegdheidsoverdracht aan de minister is toelaatbaar.

- De Raad van State suggereert om te verduidelijken dat, in geval van een ongunstig advies of een ongunstige beslissing van VMSW, de initiatiefnemer enkel verplicht is zijn dossier aan te passen als hij aanspraak blijft maken op financiering. Terechte bedenking, dit wordt aangepast in het ontwerpbesluit.

- De Raad van State heeft bedenkingen bij het gebruik van het procedé van de impliciete goedkeuring als een advies niet tijdig wordt verleend of een beslissing niet tijdig wordt genomen. Hij stelt wel dat het procedé niet geheel wordt afgekeurd omdat het in het voordeel van de betrokkene is, maar wijst toch op een aantal nadelen (schending van de belangen van derden, geen zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen en niet formeel gemotiveerd).

Er wordt erkend dat er een aantal nadelen verbonden zijn aan de stilzwijgende beslissing, maar de stellers van het ontwerpbesluit zijn van oordeel dat dit procedé toch de best mogelijke rechtsbescherming voor de betrokken initiatiefnemer is in geval van stilzitten van

de VMSW. De Raad van State stelt geen alternatief voor. Dit neemt uiteraard niet weg dat de VMSW moet trachten elk aanvraagdossier te behandelen binnen de voorziene termijnen.

Om voorgaande reden wordt ervoor geopteerd niet in te gaan op de suggestie van de Raad van State om de stilzwijgende inwilliging te herzien.

Onderzoek van de tekst

Opschrift

De Raad van State merkt op dat het opschrift moet worden aangevuld met een verwijzing naar het Financieringsbesluit van 21 december 2012. Terechte bedenking, dit wordt aangepast in het ontwerpbesluit.

Aanhef

De Raad van State geeft aan dat de aanhef moet worden aangepast aan de opmerkingen m.b.t. de rechtsgrond. De gevraagde aanpassingen worden doorgevoerd.

Artikel 1

De Raad van State merkt terecht op dat verkeerdelijk de term “betekeniswijze” wordt gebruikt i.p.v. “betekeningswijze”. Dit wordt rechtgezet.

Daarnaast geeft de Raad van State aan dat de definitie van goede woning nog ruimte laat voor interpretatie en dat best verduidelijkt wordt hoelang een investering mag duren opdat er nog sprake zou zijn van een snelle verhuring. De stellers van het ontwerpbesluit opteren ervoor om niet de duur maar de kostprijs van de investering als determinerend criterium te hanteren: er is sprake van een goede woning als deze hetzij onmiddellijk kan verhuurd worden als sociale huurwoning, hetzij na een beperkte investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw.

Verder dient volgens de Raad van State de verwijzing naar “het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant” vervangen te worden door een verwijzing naar “het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant”. Dat klopt niet, er wordt effectief verwezen naar de rechtsvoorganger van het huidige Vlabinvest apb; dat is het Investeringsfonds en niet het Vlaams Financieringsfonds. Dit wordt verduidelijkt in het ontwerpbesluit, ook de door de Raad voorgestelde vereenvoudigde formulering wordt overgenomen.

Ook merkt de Raad van State m.b.t. de subsidieregeling voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid uit 2007 op dat het gaat om de regeling, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van de subsidieregeling uit 2016. Dat is correct, dit wordt verduidelijkt in het ontwerpbesluit.

Tot slot vraagt de Raad van State om een volledige verwijzing naar de rechtsgrond van het lokaal woonoverleg op te nemen in de definitie van dat begrip. Deze aanpassing wordt doorgevoerd.

Artikel 11 en 13

De Raad van State onderzocht of de mogelijkheid om een project definitief of tijdelijk stop te zetten, niet op gespannen voet staat met het rechtszekerheidsbeginsel. Voor zover de stopzetting van een verrichting door de VMSW is ingegeven door de financiële toestand

van de SHM, en niet willekeurig kan gebeuren, is ze bestaanbaar met het rechtszekerheidsbeginsel.

Om de bestaanbaarheid met het rechtszekerheidsbeginsel te versterken, wordt in artikel 11 en 13 verduidelijkt dat de gemeente, respectievelijk de VMSW een project enkel 'on hold' kunnen zetten, d.w.z. tijdelijk stopzetten. De beslissing om een project definitief stop te zetten, komt exclusief toe aan de initiatiefnemer zelf.

Het verschil in behandeling tussen de categorieën van projecten die wel tijdelijk stopgezet kunnen worden door een gemeente en de categorieën van projecten waarbij die mogelijkheid niet bestaat, is volgens de Raad van State redelijk verantwoord.

Artikel 14

De Raad van State vraagt om in artikel 14, §3, van het ontwerpbesluit te verduidelijken of de adviestermijn van 45 kalenderdagen voor voorontwerpen van een bouw- of investeringsverrichting ook geldt voor voorontwerpen van een infrastructuurverrichting. Dat is wel degelijk het geval. Deze aanpassing wordt doorgevoerd.

Verder stelt de Raad dat in het vierde en zesde lid van de termijn moet worden bepaald dat het einde van de adviestermijn desgevallend wordt verlengd met de periode van schorsing wegens onvolledigheid van het dossier (datum van schorsing tot zevende dag na bezorging bijkomende documenten en inlichtingen).

Artikelen 18 en 19

Op suggestie van de Raad van State worden bij de vereiste van een zakelijk recht op de gronden de woorden "of een daarmee vergelijkbare zekerheid" geschrapt. Het volstaat immers dat een zakelijk recht op de gronden wordt gevraagd, de bijkomende modaliteit is overbodig. Verder wordt in artikel 19 van het ontwerpbesluit op suggestie van de Raad bij de verwerving van goede woningen de term "compromis" vervangen door de term "onderhandse akte".

Artikel 20

De Raad van State had een bemerking bij de schrapping van een verrichting uit de kortetermijnplanning, voorzien in artikel 20, tweede lid, van het ontwerpbesluit: de initiatiefnemer is in dat geval verplicht zijn basisaanbesteding aan te passen "en opnieuw voor advies voor te leggen aan de VMSW". Het ontwerpbesluit voorziet echter niet in een advisering van de basisaanbesteding. De bewuste zinsnede is niet correct en wordt geschrapt.

Artikel 21 en 22

Met betrekking tot artikel 21 en 22 van het ontwerpbesluit merkt de Raad van State op dat een aantal verwijzingen niet correct zijn of vervolledigd moeten worden. In artikel 21, §1, vijfde lid, moet inderdaad verwezen worden naar het verzoek, vermeld in het eerste tot en met vierde lid. Deze aanpassingen worden doorgevoerd.

Daarnaast geeft de Raad aan dat voor de terugbetaling van de subsidie niet kan worden afgeweken van artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 "tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof", die van toepassing is op het Vlaamse Gewest krachtens artikel

50, § 2, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 “betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten”. Dit wordt eveneens verduidelijkt.

Verder wordt op suggestie van de Raad van State verduidelijkt dat elke tekortkoming bij de uitvoering van een overheidsopdracht leidt tot verlies van het recht op financiering.

Artikel 27

In artikel 27 van het ontwerpbesluit wordt het volledige opschrift van het decreet Grond- en Pandenbeleid opgenomen, in plaats van de verkorte benaming die werd overgenomen uit het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013.

Artikel 28, 29, 34 en 38

Op suggestie van de Raad van State worden enkele verwijzingen naar het Financieringsbesluit gecorrigeerd. In het ontworpen artikel 11, §1, derde lid, van het Financieringsbesluit wordt het woord “gunning” vervangen door het woord “toewijzing”.

Artikel 40

Met betrekking tot artikel 40 van het ontwerpbesluit geeft de Raad van State aan dat er geen verkoopakte kan zijn zonder verkoopovereenkomst; de Raad vraagt dat de bepaling wordt herzien. Het is perfect mogelijk een authentieke akte te verlijden zonder dat er voorafgaand een verkoopovereenkomst wordt gesloten. In dat geval is de authentieke akte zelf de verkoopovereenkomst. Dit wordt verduidelijkt in het ontwerpbesluit door als determinerend criterium te opteren voor de datum van de verkoopovereenkomst. Daarmee zijn alle pistes gedekt: 1) voorafgaand compromis en latere authentieke akte en 2) compromis en authentieke akte zijn één en hetzelfde document.

Artikel 42 en 43

De Raad van State geeft aan dat het staatssteunonderzoek bij het decreet van 14 oktober 2016 voltooid moet zijn voor 1 juli 2017. Anders zal de datum van inwerkingtreding van artikel 25, 2°, van het decreet van 14 oktober 2016 en van het ontwerpbesluit moeten worden aangepast. Het onderzoek is voltooid. De bepaling kan in werking treden.

1.3. Technische rechtzettingen en verduidelijkingen na advies van de Raad van State

Artikel 1

Aan de lijst van financieringswijzen in punt 9° van de begrippenlijst wordt een bijkomende financiering toegevoegd, nl. de leningen voor de aankoop van onroerende goederen in de zin van artikel 3, tweede lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 m.b.t. het Rollend Grondfonds. Dergelijke leningen hebben een specifieke regeling omtrent toekenning en uitbetaling; daarom past het ze afzonderlijk te vermelden.

Aan de lijst van initiatiefnemers in punt 12° van de begrippenlijst worden de private actoren toegevoegd, weliswaar beperkt tot projectvoorstellen die zij in het kader van een door de VMSW gelanceerde CBO-oproep willen indienen. Dergelijke projecten moeten namelijk besproken worden op het lokaal woonoverleg en de lokale woontoets doorlopen.

Artikel 9

De vereiste dat een intergemeentelijke administratieve eenheid rechtspersoonlijkheid dient te hebben omdat de uitvoering van de lokale woontoets aan haar kan worden gedelegeerd, wordt geschrapt. Delegatie is immers enkel mogelijk in het geval van een goedgekeurde gemeentelijke visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid. Een personeelslid van een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid (bv. de coördinator van een IGS-project lokaal woonbeleid, maar kan evengoed de voorzitter van het beheerscomité zijn) kan zich daar perfect op baseren.

Artikel 12

Voor een aantal specifieke verrichtingen wordt verduidelijkt welke procedurestappen zij moeten volgen, en of zij deel moeten uitmaken van een project dat op de Projectenlijst staat alvorens een toewijzing op een jaarbudget kan gebeuren. Verrichtingen die met eigen middelen of met een marktconforme lening gefinancierd worden, hoeven geen deel uit te maken van een project dat op de Projectenlijst staat. Voorts wordt het procedureverloop geregeld voor de verwervingen door uitoefening van een wettelijk of conventioneel recht van voorkoop en recht van wederinkoop. Tot slot wordt een specifiek regime ingeschreven voor verwervingen in het kader van het BVR van 2 maart 2012 m.b.t. het Rollend Grondfonds.

Artikel 14, 17 en 21

In het technisch nazicht bij het voorontwerp en eventueel bij het uitvoeringsdossier dient de VMSW niet enkel na te gaan of het dossier in overeenstemming is met de bouwtechnische conceptuele richtlijnen (art. 3, §2), maar ook de conformiteit met de normen (art. 3, §1) moet worden onderzocht. Dit wordt verduidelijkt in artikel 14 en artikel 17.

Een gelijkaardige aanpassing wordt doorgevoerd bij de verklaring van de initiatiefnemer dat de basisaanbesteding en het gunningsdossier in overeenstemming zijn met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Als de initiatiefnemer zelf om advisering vraagt, of in het geval van een steekproefsgewijs nazicht, zal de VMSW dus ook de conformiteit met de normen onderzoeken.

In artikel 17 wordt tot slot verduidelijkt dat ook voor twee specifieke types van verrichtingen de initiatiefnemer een aanvraag tot opname in de kortetermijnplanning moet aanvragen. Het gaat meer in het bijzonder over de verwerving van goede woningen en om de investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoningen bedraagt.

Artikel 18

Voor bepaalde handelingen (bv. stabiliteitswerken, oprichting van bijgebouwen, plaatsing van constructies)) voorzien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten niet in een vergunningsplicht, maar wel in een meldingsplicht. Om die reden wordt als bijkomende voorwaarde voor opname in de kortetermijnplanning vereist dat de initiatiefnemer melding heeft gedaan van alle meldingsplichtige handelingen en de nodige documenten daaromtrent in het Projectportaal heeft ingevoerd. Bovendien worden meldingen – net zoals vergunningen – gehanteerd als criterium voor bespreking (al dan niet) van een project met een investeringsverrichting op het lokaal woonoverleg, en voor verplichte advisering (al dan niet) van het voorontwerp.

Artikel 28

Er wordt een indexatiebepaling ingeschreven voor het bedrag van 15.000 euro (maximale kostprijs van een investeringsverrichting), dat gebruikt wordt in het kader van de definitie van het begrip 'goede woning' en bij de bepaling van de 'kleine' renovaties die door VMSW rechtstreeks in de kortetermijnplanning kunnen worden opgenomen (zonder eerst op de meerjarenplanning te moeten staan), mits het project op de Projectenlijst staat. Het bedrag wordt geïndexeerd volgens de ABEX-index met als basis het indexcijfer van november 2017.

1.4. Artikelsgewijze bespreking

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 en de terminologie afgestemd op de nieuwe onteigeningswetgeving; de planning en programmatie 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). Daarnaast worden ook de leningen voor de aankoop van onroerende goederen in de zin van artikel 3, tweede lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 m.b.t. het Rollend Grondfonds toegevoegd aan de lijst van financieringswijzen.
- De opsomming van 'initiatiefnemers', voor het overige overgenomen uit het BVR van 25 oktober 2013, wordt aangevuld met de private actoren, enkel voor CBO-oproepen. Private actoren zullen hun CBO-project(voorstel) op het lokaal woonoverleg moeten bespreken en de lokale woontoets moeten doorlopen. CBO-verrichtingen worden voortaan ook opgenomen in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning.
- 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 (nieuwbouw – vervangingsbouw – 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 investeringsvolume voor leningen voor de aankoop van onroerende goederen in de zin van artikel 3, tweede lid, 6°, van het BVR van 2 maart 2012 m.b.t. het Rollend Grondfonds;
 - het decretaal begrensde investeringsvolume voor marktconforme leningen;
 - het investeringsvolume voor investeringen die de initiatiefnemer met eigen middelen financiert;
- 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, 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 onmiddellijke verhuring als sociale huurwoning of dat als sociale huurwoning verhuurd kan worden na een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw.
- 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. De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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 2017.

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 worden de normen vastgesteld waaraan sociale woningen en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen.

- In vergelijking met het BVR van 25 oktober 2013 wordt het maximumbedrag van de tenlasteneming of de subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur geschrapt.
- 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.

De Vlaamse regering valideert het normenkader dat de raad van bestuur van de VMSW op 4 juli 2017 heeft goedgekeurd. Het kan geraadpleegd worden op de website van de VMSW.

De minister krijgt een delegatie om de inhoudelijke omschrijving en dossiersamenstelling voor elk van de verschillende ontwerpfasen, alsook het bouwtechnisch bestek woningbouw aan te passen. Een aanpassing van de simulatietabellen vereist een nieuwe beslissing van de Vlaamse Regering. Een wijziging van de normen is enkel mogelijk na advies van zowel de kwaliteitskamer als het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het BVR van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Een tweede paragraaf handelt over de vaststelling van bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw van sociale woningen en de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale woningen, die in de plaats komen van de huidige C2008, en voor de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten. 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 Vlaamse regering valideert de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen die de raad van bestuur van de VMSW op 4 juli 2017 heeft goedgekeurd. Ze kunnen geraadpleegd worden op de website van de VMSW.

Een aanpassing van de richtlijnen vereist een nieuwe beslissing van de Vlaamse Regering. Een wijziging is enkel mogelijk na advies van zowel de kwaliteitskamer als het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het BVR van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

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 kostprijzbewuste 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 kwaliteitskamer. 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 Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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.

De bespreking over de wenselijkheid of noodzaak van de opmaak van een stedenbouwkundige studie gebeurt eveneens op het lokaal woonoverleg. Pas als de resultaten van de stedenbouwkundige studie beschikbaar zijn, kan de initiatiefnemer een bespreking op een (later) lokaal woonoverleg vragen met het oog op de uitvoering van de lokale woontoets.

Afdeling 2. De renovatietoets en de lokale woontoets

Artikel 7. Dit artikel heeft betrekking op de renovatietoets die VMSW zal uitvoeren voor projecten die voorzien in een vervangingsbouw of in een investering in de renovatie, verbetering of aanpassing. Voor verwervingen van goede woningen is geen renovatietoets vereist, ook niet als een beperkte investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw, nodig is.

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 gunstig advies geeft en het project is vrijgesteld van bespreking op het lokaal woonoverleg, dan is het project principiëleel vatbaar voor programmatie. In het andere geval is het project principiëleel vatbaar voor programmatie nadat het ook de lokale woontoets, die de gemeente zal uitvoeren, succesvol heeft doorlopen.

Als de VMSW een ongunstig advies geeft, moet de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, zijn project aanpassen en opnieuw voor advies aan VMSW bezorgen. *Hij kan tegen het advies ook beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.*

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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, een melding 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).

Tot slot wordt aangestipt dat de lokale woonbehoeften en de wachtlijsten in de gemeente minstens eenmaal per jaar op het lokaal woonoverleg worden besproken.

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 programmering.

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 die aanspraak blijft maken op financiering, zijn project aanpassen en opnieuw bespreken op het lokaal woonoverleg. Dergelijke weigering dient, zoals elke bestuurshandeling, formeel gemotiveerd te worden.

De beslissing over de uitkomst van de lokale woontoets ligt in principe bij 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 beslissing over de uitkomst van de lokale woontoets delegeren aan een lid van het college of toevertrouwen aan de gemeentesecretaris of een andere gemeentelijke ambtenaar (bv. de huisvestingsambtenaar). Onder dezelfde voorwaarde kan het college van burgemeester en schepenen de beslissing over de uitkomst

van de lokale woontoets toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid. 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), tijdelijk stop te zetten. Het project in kwestie wordt dan geschrapt uit de Projectenlijst. 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 verwervingen 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 ander project dat op de Projectenlijst staat, tijdelijk stopgezet heeft. Anderzijds is er een stijging als er sociale huurwoningen verkocht worden en 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 moet wel opnieuw besproken worden 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 (uitgezonderd toepassing recht van voorkoop of recht van wederinkoop).en van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen
- Contractueel overeengekomen prijsherzieningen.
- Meerwerken.
- 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 van gronden en van goede woningen door toepassing van een wettelijk of conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop.
- Verwerving van onroerende goederen waarvoor een lening in de zin van artikel 3, tweede lid, 6°, van het BVR van 2 maart 2012 m.b.t. het Rollend Grondfonds wordt verstrekt. Meer bepaald gaat het om een marktconforme lening op 33 jaar met tussenkomst in de prefinanciering, waarvan de aflossingsperiode start na de oplevering van de sociale huurwoningen die op de grond worden gerealiseerd, en uiterlijk 10 jaar na het verstrekken van de lening door de VMSW.
- Verrichtingen met een marktconforme lening bij VMSW (uitgezonderd bouw van sociale koopwoningen: worden wel geprogrammeerd i.f.v. recht op bijzondere sociale leningen).
- 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 programmering - moeten worden opgenomen in de kortetermijnplanning alvorens middelen toegewezen kunnen worden op een jaarbudget:

- Verwervingen van goede woningen (uitgezonderd toepassing wettelijk of conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop).
- Investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt.

Verwervingen van goede woningen worden als 1 verrichting beschouwd, ook als er een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per sociale huurwoningen aan gekoppeld is. Dat impliceert dat aankoop + investering als één geheel opgenomen worden in de kortetermijnplanning en toegewezen worden op een jaarbudget.

Verrichtingen die gefinancierd worden met eigen middelen of met een markconforme lening bij een andere instantie dan VMSW (uitgezonderd bouw van sociale koopwoningen: worden wel geprogrammeerd i.f.v. recht op bijzondere sociale leningen), hoeven geen van de fasen te doorlopen: geen programmering en geen toewijzing op een jaarbudget.

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 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 of melding 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 'principeel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning'.

Als er wel een voorontwerp nodig is - of als de initiatiefnemer van een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding 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 normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Als de initiatiefnemer een afwijking op een of meer richtlijnen vraagt, beoordeelt de VMSW of de afwijking kan worden toegestaan.

- Als het voorontwerp in overeenstemming is met de normen en 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) 'princiëel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning'.
- Als het voorontwerp niet in overeenstemming is met de normen of de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan), geeft de VMSW een ongunstig advies. De initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, 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.

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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 principiëel 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 'principiële 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 openbare (vroeger: open offerteaanvraag) of niet-openbare procedure (vroeger: 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 normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de *kwalityetskamer* een afwijking toestaan). Zeven kalenderdagen later krijgt de verrichting de status 'principiële 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 of melding 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 normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Als de initiatiefnemer een afwijking op een of meer richtlijnen vraagt, beoordeelt de VMSW of de afwijking kan worden toegestaan.

- Als het uitvoeringsdossier in overeenstemming is met de normen en de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de *kwalityetskamer* een afwijking toestaan), geeft VMSW een gunstig advies. De verrichting is 'principiële vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning'.

- Als het uitvoeringsdossier niet in overeenstemming is met de normen of de richtlijnen (uitgezonderd deze waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan), geeft de VMSW een ongunstig advies. De initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, 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.

Tot slot wordt verduidelijkt dat ook voor twee specifieke types van verrichtingen de initiatiefnemer een aanvraag tot opname in de kortetermijnplanning moet aanvragen. Het gaat meer in het bijzonder over de verwerving van goede woningen en om de investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoningen bedraagt. Na het verstrijken van een termijn van zeven kalenderdagen, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste en tweede lid, is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning.

Voor CBO en Design & Build gelden dezelfde regels.

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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 meldingen van meldingsplichtige handelingen en een zakelijk recht 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 meldingen en een zakelijk recht 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^o 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 'principiële 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 openbare (vroeger: open offerteaanvraag) of niet-openbare procedure (vroeger: beperkte offerteaanvraag). Hetzelfde geldt voor investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per woning bedraagt, en voor verwervingen van goede woningen waarvoor een onderhandse akte is opgesteld. 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.

Verwervingen van goede woningen worden als 1 verrichting beschouwd, ook als er een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per sociale huurwoning aan gekoppeld is. Dat impliceert dat aankoop + investering als één geheel opgenomen worden in de kortetermijnplanning.

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 normen en 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 die aanspraak blijft maken op financiering, dient zijn basisaanbesteding aan te passen en opnieuw aan de VMSW te bezorgen. *Hij kan beroep aantekenen bij de kwaliteitskamer.*

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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 normen en 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 'principeel vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget'. De VMSW wijst de middelen toe 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 'principeel vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget'. Verwervingen van goede woningen worden als 1 verrichting beschouwd, ook als er een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per sociale huurwoning aan gekoppeld is. Dat impliceert dat aankoop + investering als één geheel toegewezen worden 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 principeel 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 normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan) of als 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.*

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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. De n.a.v. het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 gemaakte afspraak om de toewijzing op een jaarbudget af te sluiten op 31 december van het jaar dat volgt op het begrotingsjaar, blijft behouden.

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, de Vlaams Bouwmeester of een vertegenwoordiger van zijn team 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.

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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 normen en 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 normen en 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.

De Vlaamse Regering zal beslissen op welk moment de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer in werking treden.

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. Indexatiebepaling

Artikel 28. Dit artikel bevat een indexatiebepaling voor het bedrag van 15.000 euro, dat gebruikt wordt in het kader van de definitie van het begrip 'goede woning' en bij de bepaling van de 'kleine' renovaties die door VMSW rechtstreeks in de kortetermijnplanning kunnen worden opgenomen (zonder eerst op de meerjarenplanning te moeten staan), mits het project op de Projectenlijst staat. Het bedrag wordt geïndexeerd volgens de ABEX-index met als basis het indexcijfer van november 2017.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Artikel 29 t.e.m. 41. 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 geplafonneerde 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 bij 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 monitoringsysteem 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 conform artikel 9 van het Financieringsbesluit. Het af te schrijven bedrag is het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat conform het voornoemde artikel 9 aan de integrale verwerving wordt toegewezen (A) en dat het subsidiabele bedrag voor grondverwerving, vermeld in artikel 5 van het Financieringsbesluit overschrijdt (B). Of nog: het af te schrijven bedrag = A – B.

- Het totale subsidiabele bedrag in artikel 9 van het Financieringsbesluit is de som van de subsidiabele bedragen in artikel 5 en 7 van dat besluit. Het gedeelte van die som dat aan de verwerving kan worden toegeschreven, is beperkt tot de schatting van de grond + het aanwezige gebouw en tot de reële kostprijs van de verwerving. Paragraaf 3 van artikel 9 maakt het mogelijk om een saldo van een vorige verwerving toe te voegen aan de som van de subsidiabele bedragen, en kan dus een hogere aankoopprijs mogelijk maken (mits die binnen schatting blijft).
- Er wordt verwezen naar het subsidiabele bedrag voor grondverwerving, vermeld in artikel 5 van het Financieringsbesluit. De reële kostprijs van de verwerving moet dus worden beperkt tot het grondaandeel, en wordt daarom (bij gebrek aan afzonderlijke prijsbepaling voor het grondgedeelte) beperkt tot het prijsplafond zoals bepaald in paragraaf 2, tweede en derde lid, verhoogd met de extra kosten, de beheersvergoeding en de btw of registratierechten berekend op dat prijsplafond..

Bijkomende voorwaarde die wordt gesteld voor de afschrijving is dat het af te schrijven bedrag (A-B) groter is dan 50% van het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 7 van het Financieringsbesluit, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes. Bij gebrek aan een reële kostprijs (de factuur) geldt de aanname dat de kostprijs van de bouw wordt beperkt tot het overeenkomstige prijsplafond uit de simulatietabel.

In dat geval wordt de lening bijkomend beperkt tot het subsidiabele bedrag voor de bouwverrichting dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes, verminderd met de niet-afgeschreven investeringskosten.

In artikel 9 van het Financieringsbesluit wordt het onderscheid geschrapt dat momenteel gemaakt wordt tussen een combinatie van een verwerving en een bouw en een combinatie van een verwerving en een investering. Paragraaf 1 geldt voortaan voor alle mogelijke combinaties: verwerving goede woning, verwerving naakte grond + nieuwbouw, verwerving van een bestaand gebouw + renovatie, en verwerving van een bestaand

gebouw, gecombineerd met zowel nieuwbouw als renovatie. Ook hier geldt dat (bij gebrek aan afzonderlijke prijsbepaling voor het grondgedeelte) het subsidiabele bedrag voor de verwerving wordt gelijkgeschakeld met het prijsplafond zoals bepaald in artikel 5 paragraaf 2, tweede en derde lid, verhoogd met de extra kosten, de beheersvergoeding en de btw of registratierechten berekend op dat prijsplafond. Paragraaf 2 wordt opgeheven.

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.

In artikel 15 van het Financieringsbesluit wordt de terminologie aangepast aan de nieuwe onteigeningswetgeving.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 42. Met dit artikel wordt het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 opgeheven.

Artikel 43. Dit artikel bevat een overgangsregeling voor projecten en verrichtingen die op 1 november 2017, de datum van inwerkingtreding van dit besluit (zie de toelichting bij artikel 46), 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 is gesloten voor 1 november 2017. In dat geval is de verwerving principieel vatbaar voor programmatie.
- Projecten die voor 1 november 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 programmering. 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 tijdelijk stop kunnen zetten, is niet van toepassing over de hoger genoemde projecten. Ze geldt enkel voor projecten die vanaf 1 november 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 november 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 november 2017 worden verrichtingen volgens de nieuwe procedureregels opgenomen in de meerjarenplanning.

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

- Voor bouw- en investeringsverrichtingen waarvoor uiterlijk op 31 december 2017 een volledige aanvraag tot advisering van het voorontwerp bij de VMSW is ingediend (of, als er geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd, een volledige aanvraag tot advisering van het uitvoeringsdossier), blijven de huidige technische normen van toepassing (C2008, bekrachtigd bij het MB van 14 mei 2013). Voor bouw- en investeringsverrichtingen waarvoor vanaf 1 januari 2018 dergelijke aanvraag tot advisering wordt ingediend, zijn de bij of krachtens artikel 3 vastgestelde normen en richtlijnen van toepassing.

Er geldt één uitzondering op bovenstaande regeling: de initiatiefnemer kan in de periode van 1 november 2017 – 31 december 2017 er al voor opteren om de nieuwe simulatietabellen, vastgesteld bij artikel 3, te hanteren als blijkt dat hij daardoor aanspraak kan maken op een gunstigere financiering.

Artikel 44. Dit artikel bevat een overgangsregeling voor verwervingen waarvoor uiterlijk op 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 45. Dit artikel regelt de inwerkingtreding van artikelen 25, 2°, 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. Het onderzoek is intussen voltooid; de bepaling kan in werking treden.

Artikel 46. Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit. De nieuwe procedureregels zullen op 1 november 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.

De bepalingen die betrekking hebben op de delegatie aan de minister m.b.t. het kader voor voor de renovatietoets, de lokale woontoets en het financiële kader (artikel 4), de regels m.b.t. de renovatietoets (artikel 7) en op de nieuwe werkwijze van invoering van projectgegevens in het Projectportaal (artikel 5 en 6) treden al eerder in werking, m.n. op 1 september 2017. Vanaf die datum zullen initiatiefnemers dus al een renovatietoets kunnen aanvragen en zal de VMSW de renovatietoets effectief uitvoeren. Daardoor kunnen vanaf 1 november projecten met een gunstig advies bij de renovatietoets worden besproken op het lokaal woonoverleg met het oog op uitvoering van de lokale woontoets. Diezelfde projecten kunnen mits ook de lokale woontoets gunstig wordt geadviseerd, in aanmerking komen voor opname in de meerjarenplanning op de eerste beoordelingscommissie van 2018. Die timing is niet haalbaar als het pas vanaf 1 november 2017 mogelijk wordt om een renovatietoets aan te vragen.

De bepalingen die betrekking hebben op de normen en richtlijnen (artikel 3, §1 en §2) treden in werking op 1 januari 2018. Zie ook de toelichting bij artikel 43 voor de overgangsregeling m.b.t. de normen en de richtlijnen.

De bepalingen die betrekking hebben op de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer, zullen in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Artikel 47. Zolang de bepalingen m.b.t. de oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de kwaliteitskamer niet in werking getreden zijn, kan de initiatiefnemer tegen ongunstige adviezen of ongunstige beslissingen van de VMSW een verzoek tot heroverweging indienen bij de gedelegeerd bestuurder van de VMSW en in tweede instantie een beroep aantekenen bij de minister. De procedureregels en termijnen stemmen overeen met de regeling zoals opgenomen in artikel 24 en 25 van het BVR van 25 oktober 2013.

De mogelijkheid om een verzoek tot heroverweging in te dienen staat open tegen ongunstige adviezen in het kader van de renovatietoets (art. 7, vijfde lid), bij een voorontwerp (artikel 14, §3, vijfde lid) of een uitvoeringsdossier (artikel 17, §3, vijfde lid) en tegen beslissingen tot schrapping van een verrichting uit de kortetermijnplanning (artikel 20) en beslissingen tot verlies van het recht op financiering (artikel 22, tweede en derde lid). De mogelijk om beroep bij de minister aan te tekenen staat open tegen ongunstige beslissingen van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

Artikel 48. 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 van 8 november 2016 en het begrotingsakkoord van 16 januari 2017 werden gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 31 maart 2017 principiële goedgekeurde tekst.

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

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 31 maart 2017 principiële goedgekeurde tekst.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 31 maart 2017 principiële goedgekeurde tekst.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist haar definitieve 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 en houdende wijziging van diverse bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Raad van State van 17 mei 2017