

**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 REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 22, §2, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012, 31 mei 2013, 19 december 2014 en 14 oktober 2016, artikel 33, §3, tweede lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 9 maart 2012, artikel 38, §1, tweede lid, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, en artikel 60, §1, derde lid;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.2.8, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 65;

Gelet op het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 16 januari 2017;

Gelet op advies 61.300/3 van de Raad van State, gegeven op 17 mei 2017, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

**BESLUIT:**

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

**Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° beoordelingscommissie: de commissie, vermeld in artikel 23;
- 2° beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:
  - a) een aangetekende brief;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) een elektronische aangetekende zending;
  - d) elke andere door de minister toegestane betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° bouwtechnische en conceptuele richtlijnen: de richtlijnen, vermeld in artikel 3, §2, eerste lid;
- 4° bouwverrichting: een verrichting als vermeld in punt 28°, c);
- 5° CBO-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning van een of meer aannemingsovereenkomsten, in de vorm van een mededingingsprocedure met onderhandeling, met private inbreng van grond, voor het ontwerp en de bouw van sociale huur- of koopwoningen binnen een door de beoordelingscommissie vastgesteld budget;
- 6° decreet Grond- en Pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 7° Design and Build-oproep: een periodieke oproep bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning, in de vorm van een openbare of niet-openbare procedure of een mededingingsprocedure met onderhandeling, voor het ontwerp en de bouw van sociale huur- of koopwoningen;
- 8° financieel kader: het kader voor de financiële toets op het niveau van de verrichting, dat uitvoering geeft aan de decretale bepalingen over de financiering van het Vlaamse woonbeleid;
- 9° financiering: een van de volgende financieringswijzen:
  - a) eigen middelen van de initiatiefnemer;
  - b) een marktconforme lening op 33 jaar bij de VMSW, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in artikel 11, §3, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012;
  - c) een bulletlening op tien jaar bij de VMSW, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in artikel 26 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012;
  - d) een lening als vermeld in artikel 3, tweede lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds;
  - e) een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in hoofdstuk 3 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012;
  - f) een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in artikel 83 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, en in artikel 27, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen;
  - g) een andere lening bij de VMSW dan de lening, vermeld in punt b), c) en d);
  - h) een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW;

- i) elke combinatie van de financieringswijzen, vermeld in punt a) tot en met h);
- 10° goede woning: een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een onmiddellijke verhuring als sociale huurwoning of als sociale huurwoning verhuurd kan worden na een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw;
- 11° infrastructuurverrichting: een verrichting als vermeld in punt 28°, b);
- 12° initiatiefnemer:
  - a) de VMSW;
  - b) het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
  - c) een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode;
  - d) het VWF, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;
  - e) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
  - f) een OCMW of een OCMW-vereniging;
  - g) initiatiefnemers als vermeld in artikel 75 van de Vlaamse Wooncode, die door de Vlaamse Regering als initiatiefnemer erkend zijn;
  - h) het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013;
  - i) private actoren, enkel voor CBO-oproepen;
- 13° instandhouding: de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, gebouwen of niet-residentiële ruimten;
- 14° intergemeentelijk project lokaal woonbeleid: een project waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van een van de volgende besluiten:
  - a) het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het besluit, vermeld in b);
  - b) het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- 15° investeringsverrichting: een verrichting als vermeld in punt 28°, d);
- 16° jaarbudget: het investeringsvolume dat voor een bepaald begrotingsjaar kan worden ingezet, conform artikel 4, tweede lid, te verdelen over de financieringswijzen, vermeld in punt 9°;
- 17° kortetermijnplanning: de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van vier maanden opgestart kan worden, vermeld in artikel 19;
- 18° kwaliteitskamer: het orgaan, vermeld in artikel 25;
- 19° lokaal woonoverleg: een gemeentelijk overleg als vermeld in artikel 28, §2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en, in voorkomend geval, andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied werken, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale en andere woonprojecten;
- 20° lokale woontoets: de toets, vermeld in artikel 9;

- 21° meerjarenplanning: de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van drie jaar opgestart kan worden, vermeld in artikel 16;
- 22° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
- 23° project: een of meer verrichtingen die betrekking hebben op een of meer van de volgende typen woonprojecten:
- a) een sociaal woonproject;
  - b) een woonproject met sociaal karakter;
  - c) een project voor de realisatie of de instandhouding van een bescheiden woonaanbod;
  - d) een project voor de realisatie of de instandhouding van niet-residentiële ruimten;
- 24° Projectenlijst: de lijst, vermeld in artikel 10;
- 25° Projectportaal: het digitale projectplatform, vermeld in artikel 5;
- 26° realisatie: de nieuwbouw of vervangingsbouw van woningen en niet-residentiële ruimten, en de inrichting van kavels;
- 27° renovatietoets: de toets, vermeld in artikel 7;
- 28° verrichtingen:
- a) de verwerving van een of meer onroerende goederen;
  - b) de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, waarvan de volgende deelverrichtingen worden onderscheiden:
    - 1) het bouwrijp maken van gronden;
    - 2) de sloop van een of meer constructies;
    - 3) de uitvoering van infrastructuurwerken;
    - 4) de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen;
    - 5) de uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving;
  - c) de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer woningen;
  - d) de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer woningen of de omvorming van een niet-residentieel gebouw naar een woongebouw met sociale woningen;
- 29° verwerving: een verrichting als vermeld in punt 28°, a);
- 30° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 31° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode;
- 32° Wonen-Vlaanderen: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005;
- 33° woonproject met sociaal karakter: een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van de initiatiefnemer, vermeld in punt 12°, b) of h).

**Art. 2.** Dit besluit wordt aangehaald als: het Procedurebesluit Wonen van **xx xxxxxx** 2017.

**Art. 3.** §1. De normen waaraan sociale woningen en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen, worden vastgesteld onder de vorm van een beveiligd digitaal bestand.

De normen, vermeld in het eerste lid, bevatten:

- 1° een inhoudelijke omschrijving en de vereiste dossiersamenstelling voor elk van de volgende ontwerpfasen, zowel van een infrastructuurverrichting als van een bouwverrichting en een investeringsverrichting:
  - a) het voorontwerp;
  - b) het uitvoeringsdossier, voor investeringsverrichtingen waarvoor geen voorontwerp is vereist;
  - c) de basisaanbesteding;
  - d) het gunningsdossier;
- 2° een simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouwverrichting te bepalen;
- 3° een simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een investeringsverrichting te bepalen;
- 4° het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen.

De normen zijn te raadplegen op de website van de VMSW, namelijk op <http://www.vmsw.be>.

Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering 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, kan de Vlaamse Regering de simulatietabellen, vermeld in het tweede lid, 2° en 3°, wijzigen.

Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering 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, kan de minister de omschrijving en dossiersamenstelling, vermeld in het tweede lid, 1°, en het bestek, vermeld in het tweede lid, 4°, wijzigen.

§2. De bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten worden vastgesteld onder de vorm van een beveiligd digitaal bestand. De richtlijnen waarborgen de kwaliteit en het comfort van de woningen op het vlak van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid.

De bouwtechnische en conceptuele richtlijnen zijn te raadplegen op de website van de VMSW, namelijk op <http://www.vmsw.be>.

Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering 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, kan de Vlaamse Regering de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen wijzigen.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW voor een infrastructuurverrichting, een bouwverrichting of een investeringsverrichting een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen toestaan als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° stedenbouwkundige reglementeringen verhinderen dat de richtlijnen gevolgd worden;

- 2° het alternatief waarborgt de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de kwaliteitskamer, los van een concreet project, een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen toestaan op voorwaarde dat het alternatief de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid waarborgt.

**Art. 4.** Na mededeling aan de Vlaamse Regering stelt de minister de volgende zaken vast:

- 1° het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets;  
2° het financiële kader.

Op voorstel van de VMSW verdeelt de minister voor een begrotingsjaar het jaarbudget over de financieringswijzen, vermeld in artikel 1, 9°. De minister kan beslissen om een aandeel van het jaarbudget te reserveren voor bepaalde types van verrichtingen.

## Hoofdstuk 2. Planning en programmatie van projecten

### Afdeling 1. Projectopvolging

**Art. 5.** De VMSW stelt een digitaal projectplatform ter beschikking, hierna het Projectportaal te noemen. Het Projectportaal heeft de volgende doelstellingen:

- 1° de interactie tussen de VMSW, Wonen-Vlaanderen, de initiatiefnemers van projecten, de gemeenten en de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid;  
2° de melding van projecten en de projectopvolging;  
3° de opvolging van de programmatie.

De volgende instanties of verenigingen hebben toegang tot het Projectportaal:

- 1° de initiatiefnemers, voor de projecten op het grondgebied van de gemeenten waar ze actief zijn;  
2° de gemeenten, voor de projecten op hun grondgebied;  
3° de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, voor de projecten in hun werkingsgebied;  
4° Wonen-Vlaanderen;  
5° de visitatieraad, vermeld in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

De VMSW staat in voor het digitale beheer van het Projectportaal. De initiatiefnemers staan in voor de actualisatie van de projectgegevens, vermeld in artikel 6, tweede en derde lid.

**Art. 6.** De initiatiefnemers brengen de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van de geplande projecten. Ze melden ook eventuele latere wijzigingen van het project via het Projectportaal aan de VMSW.

Met het oog op de uitvoering van de renovatietoets voor een project voert de initiatiefnemer in het Projectportaal de volgende gegevens in:

- 1° de initiatiefnemer;
- 2° de locatie van het project, GIS-gekoppeld als daarin voorzien is;
- 3° het huidige aantal huurwoningen en het aantal huurwoningen na de uitvoering van het project;
- 4° een rapport over de huidige staat van de gebouwen of woningen die deel uitmaken van het project, met de volgende informatie:
  - a) de conditiescore van de gebouwen of woningen;
  - b) de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de gebouwen of woningen;
- 5° een toelichtingsnota die de voorgestelde vervangingsbouw of investeringsverrichting onderbouwt en de staat omschrijft van de gebouwen of woningen na de vervangingsbouw of investering.

Met het oog op de bespreking van een project op het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 8, §1, en de uitvoering van de lokale woontoets voert de initiatiefnemer in het Projectportaal de volgende gegevens in:

- 1° de initiatiefnemer;
- 2° de locatie van het project, GIS-gekoppeld als daarin voorzien is;
- 3° het huidige aantal huurwoningen, koopwoningen of kavels, en het aantal huurwoningen, koopwoningen of kavels na de uitvoering van het project;
- 4° de volgende informatie als het project de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur omvat:
  - a) in voorkomend geval, het aantal huurwoningen, koopwoningen en kavels dat blijkt uit het rapport van de stedenbouwkundige studie;
  - b) de keuze van de aanbestedende overheid voor de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, vermeld in artikel 12, §1, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012;
  - c) in voorkomend geval, het voornemen van de initiatiefnemer om een of meer gemeenschapsvoorzieningen op te richten.

## Afdeling 2. De renovatietoets en de lokale woontoets

**Art. 7.** De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot uitvoering van de renovatietoets voor een project dat voorziet in een vervangingsbouw of dat een investeringsverrichting omvat. In de renovatietoets geeft de VMSW op basis van het kader, vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, een advies over de rationaliteit van de voorgestelde vervangingsbouw of investeringsverrichting.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de melding door de initiatiefnemer, vermeld in het eerste lid, brengt de VMSW een advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de VMSW een gunstig advies geeft en er voor de investeringsverrichting geen vergunning, melding of verhuisbeweging vereist is, is de verrichting principieel

vatbaar voor programmatie. Als de VMSW een gunstig advies geeft en het project voorziet in een vervangingsbouw of bevat een investeringsverrichting waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, is de verrichting principieel vatbaar voor programmatie nadat de lokale woontoets succesvol is doorlopen.

Als de VMSW een ongunstig advies geeft, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, met behoud van de toepassing van artikel 26 zijn project aan en verzoekt de VMSW een nieuwe renovatietoets uit te voeren.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt de vervangingsbouw of investeringsverrichting geacht een gunstig advies gekregen te hebben. Als voor de investeringsverrichting geen vergunning, melding of verhuisbeweging is vereist, is de verrichting principieel vatbaar voor programmatie. Als het project voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, is de verrichting principieel vatbaar voor programmatie nadat de lokale woontoets succesvol is doorlopen.

**Art. 8. §1.** Met het oog op hun opname in de Projectenlijst bespreekt de initiatiefnemer de volgende projecten op het lokaal woonoverleg van de gemeente waar ze uitgevoerd worden:

- 1° een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale of bescheiden huur- of koopwoningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 2° een project dat voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting omvat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, voor elk van de volgende types van onroerende goederen:
  - a) eigen sociale of bescheiden huur- of koopwoningen;
  - b) verworven bebouwde onroerende goederen;
- 3° een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de huurwoningen en de koopwoningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, respectievelijk gelijkgesteld met sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

De bespreking op het lokaal woonoverleg gebeurt op basis van een fiche die de initiatiefnemer uit het Projectportaal genereert, en die de volgende gegevens bevat:

- 1° de projectgegevens, vermeld in artikel 6, derde lid;
- 2° als het project voorziet in de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, het resterende contingent sociale huurwoningen van het bindend sociaal objectief van de gemeente;
- 3° als het project voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting, het advies van de VMSW in het kader van de renovatietoets.

De gemeente vult de fiche aan met een verslag van de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg.

Voor de bespreking van een project dat enkel voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van



wooninfrastructuur, vermeld in het eerste lid, 3°, kan de gemeente de sociale woonorganisaties en het OCMW voor overleg samenroepen. Actoren die niet aanwezig kunnen zijn, bezorgen de gemeente hun opmerkingen schriftelijk.

§2. Op een lokaal woonoverleg worden de volgende zaken meegedeeld:

- 1° recente verwervingen van onbebouwde onroerende goederen met het oog op de realisatie van sociale of bescheiden huur- of koopwoningen;
- 2° recente verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen;
- 3° een overzicht van de recent verkochte sociale of bescheiden huurwoningen en van de geplande verkopen van sociale of bescheiden huurwoningen.

§3. Minstens eenmaal per jaar worden de lokale woonbehoeften en de lijsten van de kandidaat-huurders voor een sociale of bescheiden huurwoning in de gemeente op het lokaal woonoverleg besproken.

**Art. 9.** §1. Als de initiatiefnemer bij de bespreking van een project op het lokaal woonoverleg aangeeft dat het project klaar is om opgenomen te worden in de Projectenlijst, voert de gemeente een lokale woontoets uit. In de lokale woontoets neemt de gemeente op basis van het kader, vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, een beslissing over twee of meer van de volgende aangelegenheden:

- 1° de toets aan het gemeentelijk beleid;
- 2° de toets aan het bindend sociaal objectief;
- 3° in voorkomend geval, de verbintenis om de wooninfrastructuur samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Voor de volgende categorieën van projecten neemt de gemeente een beslissing over de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°:

- 1° een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 2° een project dat voorziet in de vervangingsbouw van sociale huurwoningen waarbij er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 3° een project dat een investeringsverrichting omvat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist waarbij er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 4° een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Voor de volgende categorieën van projecten neemt de gemeente een beslissing over de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid, 1° en 3°:

- 1° een project dat voorziet in de vervangingsbouw van sociale huurwoningen zonder dat er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau;
- 2° een project dat een investeringsverrichting omvat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist zonder dat er sprake is van een

- toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau;
- 3° een project dat alleen voorziet in de realisatie of de instandhouding van sociale koopwoningen of - kavels of van bescheiden huur- of koopwoningen of kavels, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg, vermeld in het eerste lid, neemt de gemeente een beslissing. De gemeente voert haar beslissing, samen met de aangevulde fiche, vermeld in artikel 8, §1, vierde lid, in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het derde lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de gemeente beslist dat het project past in het gemeentelijk beleid en vaststelt dat het project past in het bindend sociaal objectief, zijn de verrichtingen van het project principieel vatbaar voor programmatie.

Als de gemeente beslist dat het project niet past in het gemeentelijk beleid of vaststelt dat het project niet past in het bindend sociaal objectief, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, zijn project aan en bespreekt het opnieuw op een lokaal woonoverleg.

Als de gemeente niet tijdig een beslissing neemt over de lokale woontoets, wordt het project geacht te passen in het gemeentelijk beleid. De verrichtingen van het project zijn principieel vatbaar voor programmatie op voorwaarde dat de VMSW vaststelt dat het project past binnen het bindend sociaal objectief.

§2. Het college van burgemeester en schepenen voert de lokale woontoets uit.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van en de beslissing over de lokale woontoets:

- 1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daartoe speciaal werden aangewezen;
- 2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

**Art. 10.** De VMSW houdt een actuele lijst bij van projecten waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie of een of meer van de fasen, vermeld in artikel 12, eerste lid, hebben doorlopen, hierna de Projectenlijst te noemen. De lijst omvat de volgende categorieën van projecten:

- 1° projecten die de renovatietoets succesvol doorlopen hebben en vrijgesteld zijn van bespreking op het lokaal woonoverleg;
- 2° projecten die de lokale woontoets succesvol doorlopen hebben, in voorkomend geval nadat ze de renovatietoets succesvol doorlopen hebben.

**Art. 11.** §1. Een gemeente kan beslissen om een project op haar grondgebied dat is opgenomen in de Projectenlijst, tijdelijk stop te zetten als het behoort tot een van

categorieën van projecten, vermeld in artikel 9, §1, tweede lid, 1°, 2° en 3°. De gemeente voert haar beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts totdat een verrichting die deel uitmaakt van het project, de fase van de opname in de meerjarenplanning of verder heeft doorlopen.

§2. Een gemeente kan beslissen om een nieuwe lokale woontoets uit te voeren voor een project op haar grondgebied waarvan ze in het kader van een eerdere lokale woontoets heeft vastgesteld dat het project niet past binnen het bindend sociaal objectief.

- De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt alleen in de volgende gevallen:
- 1° de gemeente heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid, vermeld in paragraaf 1;
  - 2° de gemeente heeft een sociaal woonbeleidsconvenant gesloten als vermeld in artikel 4.1.4, §3, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

§3. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing over de aangelegenheid, vermeld in paragraaf 1, en voert een nieuwe lokale woontoets uit in de gevallen, vermeld in paragraaf 2.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de opdrachten, vermeld in het eerste lid:

- 1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daartoe speciaal werden aangewezen;
- 2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

### Afdeling 3. Programmatie en toewijzing van verrichtingen

#### Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

**Art. 12.** Met behoud van de toepassing van het tweede tot en met het vierde lid doorloopt een verrichting die deel uitmaakt van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie, achtereenvolgens elk van de volgende fasen:

- 1° de opname in de meerjarenplanning, vermeld in onderafdeling 2;
- 2° de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in onderafdeling 3;
- 3° de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in onderafdeling 4.

De volgende verrichtingen en deelverrichtingen doorlopen alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in onderafdeling 4, ongeacht of ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie:

- 1° de verwerving van onbebouwde onroerende goederen en van goede woningen door de uitoefening van:
  - a) het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85 van de Vlaamse Wooncode, en elk ander wettelijk recht van voorkoop;
  - b) een wettelijk recht van wederinkoop;

- c) een conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop, op voorwaarde dat de initiatiefnemer de oorspronkelijke verkoper is van het onroerende goed;
- 2° de verwerving van onroerende goederen waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, d), wordt toegekend;
- 3° het bouwrijp maken van gronden, de sloop van een of meer constructies en de uitvoering van archeologisch vooronderzoek;
- 4° de opmaak van een stedenbouwkundige studie;
- 5° de erelonen, als de VMSW optreedt als aanbestedende of medeaanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting;
- 6° dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorziene omstandigheden, na een aanvraag van de initiatiefnemer;
- 7° de verrichtingen die volledig gefinancierd worden op de wijze, vermeld in artikel 1, 9°, g), uitgezonderd de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen.

De volgende verrichtingen en deelverrichtingen doorlopen alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in onderafdeling 4, op voorwaarde dat ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie:

- 1° de verwerving van onbebouwde onroerende goederen en van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen, uitgezonderd de verwervingen, vermeld in het tweede lid, 1°;
- 2° de contractueel overeengekomen prijsherzieningen;
- 3° de meerwerken;
- 4° de werkzaamheden voor de openbare verlichting of het watervoorzieningsnet.

De volgende verrichtingen doorlopen achtereenvolgens de fase van de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in onderafdeling 3, en de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in onderafdeling 4, op voorwaarde dat ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie:

- 1° de verwerving van goede woningen, uitgezonderd de verwervingen, vermeld in het tweede lid, 1°;
- 2° andere investeringsverrichtingen dan de investeringsverrichtingen, vermeld in het tweede lid, 6°, waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt.

Verrichtingen die volledig gefinancierd worden op een van de wijzen, vermeld in artikel 1, 9°, a) of h), of met een combinatie van de voormelde financieringswijzen, uitgezonderd de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen, doorlopen geen van de fasen, vermeld in het eerste lid, ongeacht of ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie.

**Art. 13.** De VMSW kan in elk van de fasen, vermeld in artikel 12, eerste lid, beslissen om een verrichting van een sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk stop te zetten als uit de financiële planning die de VMSW heeft opgemaakt voor een sociale huisvestingsmaatschappij, blijkt dat het niet-uitvoeren van de verrichting een rechtstreeks positief effect heeft als vermeld in artikel 10, derde lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

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

**Art. 14. §1.** De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de meerjarenplanning van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting. De initiatiefnemer voegt het voorontwerp bij zijn verzoek met een aanvraag tot advisering. Als de initiatiefnemer een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, voegt hij een verantwoording bij het voorontwerp. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

In afwijking van het eerste lid hoeft geen voorontwerp opgemaakt te worden voor investeringsverrichtingen waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist. In dat geval volstaat het dat de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte brengt van een verzoek tot opname van de verrichting in de meerjarenplanning. Na het verstrijken van een termijn van zeven kalenderdagen, die ingaat op de dag na het verzoek, is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning.

Als de initiatiefnemer van een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, uit eigen beweging een voorontwerp opmaakt en wil laten adviseren door de VMSW, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

§2. De initiatiefnemer die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de meerjarenplanning van die infrastructuurverrichting. De initiatiefnemer voegt het voorontwerp bij zijn verzoek met een aanvraag tot advisering. Als de initiatiefnemer een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, voegt hij een verantwoording bij het voorontwerp. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, maakt zij zelf een voorontwerp op of laat zij een voorontwerp opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat het voorontwerp klaar is. Vanaf dat moment kan de initiatiefnemer conform het eerste lid de VMSW via het Projectportaal verzoeken om de verrichting in kwestie op te nemen in de meerjarenplanning.

§3. Binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, en in paragraaf 2, eerste en tweede lid, brengt de VMSW een advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Voor infrastructuurverrichtingen begint de termijn voor de advisering van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 2, eerste en tweede lid, te lopen op de dag nadat zowel is voldaan aan de vereiste, vermeld in artikel 15, §1, als aan de vereiste, vermeld in artikel 15, §2.

Als de VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het voorontwerp in overeenstemming is met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan, is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het eerste lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het voorontwerp niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, met behoud van de toepassing van artikel 26 zijn voorontwerp aan en bezorgt het opnieuw aan VMSW conform paragraaf 1, eerste lid.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt het voorontwerp geacht in overeenstemming te zijn met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, en is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het eerste lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid. De VMSW meldt dat in het Projectportaal en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§4. Paragrafen 1 en 3 zijn niet van toepassing op verrichtingen in het kader van een CBO-oproep.

**Art. 15.** §1. Als voor een project de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is vereist, informeert de initiatiefnemer de lokale bevolking op gepaste wijze over de uit te voeren verrichtingen, al dan niet door een informatievergadering te beleggen. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW de eventuele opmerkingen van de lokale bevolking of het verslag van de informatievergadering.

In afwijking van het eerste lid hoeft de initiatiefnemer de lokale bevolking niet te informeren over een geplande verrichting als aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° voor de verrichting is noch een stedenbouwkundige studie, noch de uitvoering van infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving vereist;
- 2° de kostprijs van de verrichting, exclusief btw, bedraagt maximaal 1.000.000 euro of er zijn maximaal acht woningen of kavels bij de verrichting betrokken.

§2. Als voor een project de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is vereist, belegt de initiatiefnemer een plenaire vergadering waarop de stedenbouwkundige studies en de voorontwerpen besproken worden nadat aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de initiatiefnemer heeft de VMSW, de gemeente, de rioolbeheerder en alle andere uitgenodigde partijen een voorontwerp van de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur bezorgd;
- 2° de bouw- of investeringsverrichting is principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning, of er is voor de bouw- of investeringsverrichting een voorontwerp ingediend bij de VMSW.

Op verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW:

- 1° vrijstelling verlenen van het beleggen van een plenaire vergadering als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a) de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur omvat geen uitvoering van infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving;
  - b) de uit te voeren infrastructuurwerken omvatten alleen nutsvoorzieningen of omgevingswerken;
- 2° toestaan dat de initiatiefnemer een plenaire vergadering belegt nadat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

**Art. 16. §1.** De VMSW stelt een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die op de vijftiende kalenderdag voor een reguliere beoordelingscommissie principieel vatbaar zijn voor opname in de meerjarenplanning. De verrichtingen die na de voormelde datum de status 'principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning' krijgen, komen in aanmerking voor de daarop volgende beoordelingscommissie.

In de lijst, vermeld in het eerste lid, neemt de VMSW ook de verrichtingen in het kader van een CBO-oproep op waarvan het voorontwerp uiterlijk op de datum, vermeld in het eerste lid, gunstig is geadviseerd door VMSW en die tot de onderhandelingsfase kunnen toetreden.

Op basis van de lijst, vermeld in het eerste lid, neemt de beoordelingscommissie, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname van de bouw- en investeringsverrichtingen in de meerjarenplanning.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname in de meerjarenplanning van een bouw- of investeringsverrichting in het Projectportaal in. De VMSW brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing.

§2. De VMSW neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning van infrastructuurverrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de meerjarenplanning.

De VMSW voert de beslissing over de opname in de meerjarenplanning van een verrichting als vermeld in het eerste lid, in het Projectportaal in. De VMSW brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing.

§3. Als een verrichting conform paragraaf 1 of 2 wordt opgenomen in de meerjarenplanning, gaat de verrichting naar fase 2 als vermeld in onderafdeling 3.

### Onderafdeling 3. Fase 2. De opname in de kortetermijnplanning

**Art. 17. §1.** De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning. De initiatiefnemer voegt de basisaanbesteding bij zijn verzoek en verklaart dat die in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de meerjarenplanning, en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de initiatiefnemer van een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, conform artikel 14, §1, derde lid, uit eigen beweging een voorontwerp heeft opgemaakt en heeft laten adviseren door de VMSW, brengt de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van de investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning. De initiatiefnemer voegt de basisaanbesteding bij zijn verzoek en verklaart dat die in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de meerjarenplanning, en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

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.

§2. De initiatiefnemer die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning, brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van die infrastructuurverrichting. De initiatiefnemer voegt de basisaanbesteding bij zijn verzoek en verklaart dat die in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de meerjarenplanning, en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, maakt zij zelf een basisaanbesteding op of laat zij een basisaanbesteding opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan via het Projectportaal op de hoogte dat de basisaanbesteding klaar is. Vanaf dat moment kan de initiatiefnemer de VMSW conform het eerste lid verzoeken om de verrichting in kwestie op te nemen in de kortetermijnplanning. Na het verstrijken van een termijn van zeven kalenderdagen, die ingaat op de dag na het verzoek, is de infrastructuurverrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning.

§3. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van een investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning en waarvoor conform artikel 14, §1, tweede lid, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd. De initiatiefnemer voegt het uitvoeringsdossier bij zijn verzoek met een aanvraag tot advisering. Als de initiatiefnemer een afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, voegt hij een verantwoording bij het uitvoeringsdossier. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het uitvoeringsdossier, vermeld in het eerste lid, brengt de VMSW een advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.



Als de VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalt termijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het uitvoeringsdossier in overeenstemming is met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan, is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het uitvoeringsdossier niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, met behoud van de toepassing van artikel 26 zijn uitvoeringsdossier aan en bezorgt het opnieuw aan VMSW conform het eerste lid.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt het uitvoeringsdossier geacht in overeenstemming te zijn met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, en is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid. De VMSW meldt dat in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§4. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van:

- 1° investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt;
- 2° de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte is opgesteld.

De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

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.

**Art. 18.** Als een verrichting principieel vatbaar is voor opname in de kortetermijnplanning, voert de initiatiefnemer de volgende documenten in het Projectportaal in:

- 1° alle vereiste vergunningen, met vermelding van de datum van de verlening of de weigering van een vergunning, alsook de datum van de eventuele schorsing, intrekking of vernietiging van een vergunning;
- 2° alle vereiste meldingsplichtige handelingen, met vermelding van de datum waarop de melding is gedaan;
- 3° een bewijs van een zakelijk recht op de gronden.

**Art. 19. §1.** De VMSW stelt een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die op de vijftiende kalenderdag voor een reguliere beoordelingscommissie principieel

vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning en waarvoor conform artikel 18 blijkt dat de initiatiefnemer beschikt over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden. De verrichtingen die na de voormelde datum de status 'principeel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning' krijgen, komen in aanmerking voor de daarop volgende beoordelingscommissie. De voorwaarde dat de initiatiefnemer beschikt over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden, wordt beoordeeld op de dag waarop de beoordelingscommissie bijeenkomt.

Op basis van de lijst, vermeld in het eerste lid, neemt de beoordelingscommissie, rekening houdend met het financiële kader, met behoud van de toepassing van paragraaf 3 een beslissing over de opname van de bouw- en investeringsverrichtingen in de kortetermijnplanning.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname van een bouw- of investeringsverrichting in de kortetermijnplanning in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§2. De VMSW neemt, rekening houdend met het financiële kader, met behoud van de toepassing van paragraaf 3 een beslissing over de opname van de volgende verrichtingen in de kortetermijnplanning:

- 1° infrastructuurverrichtingen die principeel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning;
- 2° investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt;
- 3° de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte is opgesteld.

De VMSW voert de beslissing van een verrichting als vermeld in het eerste lid, over de opname in de kortetermijnplanning in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§3. Als een project waarvan de verrichtingen principeel vatbaar zijn voor programmatie, zowel een infrastructuurverrichting als een bouw- of investeringsverrichting omvat, gelden bijkomend de volgende voorwaarden voor de opname in de kortetermijnplanning:

- 1° een infrastructuurverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als een 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.

§4. Als een verrichting conform paragraaf 1 of 2 wordt opgenomen in de kortetermijnplanning, gaat de verrichting naar fase 3 als vermeld in onderafdeling 4.

**Art. 20.** Als na de opname van een verrichting in de kortetermijnplanning de VMSW aantoont dat de basisaanbesteding niet in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de meerjarenplanning of niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele

richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan, wordt de verrichting geschrapt uit de kortetermijnplanning. De initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, past met behoud van de toepassing van artikel 26 zijn basisaanbesteding aan en bezorgt ze opnieuw aan de VMSW conform artikel 17, §1 of §2.

#### Onderafdeling 4. Fase 3. De toewijzing op een jaarbudget

**Art. 21. §1.** De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor een bouwverrichting of een investeringsverrichting die is opgenomen in de kortetermijnplanning. De initiatiefnemer voegt het gunningsdossier bij zijn verzoek en verklaart dat het gunningsdossier in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de kortetermijnplanning 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 op de overheidsopdrachten is nageleefd. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als voor een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd, verklaart de initiatiefnemer dat het gunningsdossier in overeenstemming is met het geadviseerde uitvoeringsdossier van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de kortetermijnplanning 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 op de overheidsopdrachten is nageleefd. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor een verrichting die conform artikel 12, tweede of derde lid, enkel de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget doorloopt. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor een verwerving van een of meer goede woningen die is opgenomen in de kortetermijnplanning, met het oog op de opmaak van de authentieke akte. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Na het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste tot en met het vierde lid, is de verrichting vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget. De VMSW wijst de middelen voor de financiering van de verrichting toe op een jaarbudget.

§2. De initiatiefnemer die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting die is opgenomen in de kortetermijnplanning, brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor die infrastructuurverrichting. De initiatiefnemer voegt het gunningsdossier bij zijn verzoek en verklaart dat het gunningsdossier in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de kortetermijnplanning 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 op de overheidsopdrachten is nageleefd. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, maakt zij zelf een gunningsdossier op, of laat zij een gunningsdossier opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat het gunningsdossier klaar is. Vanaf dat moment kan de initiatiefnemer de VMSW conform het eerste lid verzoeken om voor de verrichting in kwestie middelen toe te wijzen op een jaarbudget.

Na het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste en tweede lid, is de verrichting vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget. De VMSW wijst de middelen voor de financiering van de verrichting toe op een jaarbudget.

§3. Paragraaf 1 en 2 zijn niet van toepassing op de volgende verrichtingen, die na de kennisgeving van de gunning vatbaar zijn voor toewijzing op een jaarbudget:

- 1° verrichtingen in het kader van een CBO-oproep;
- 2° verrichtingen in het kader van een Design and Build-oproep.

**Art. 22.** Om recht te hebben op een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, b), e) of f), mogen verrichtingen niet worden besteld voordat ze conform artikel 21, §1, vijfde lid, of §2, derde lid, vatbaar zijn voor toewijzing op een jaarbudget en op voorwaarde dat de toewijzing kan gebeuren binnen de perken van het op het jaarbudget beschikbare resterende investeringsvolume.

Als na de bestelling van een verrichting de VMSW vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de kortetermijnplanning, niet in overeenstemming is met de normen of 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, verliest de initiatiefnemer voor de verrichting in kwestie zijn recht op een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, b), e) of f). Met behoud van de toepassing van artikel 26 lost de initiatiefnemer zijn leningen vervroegd af en betaalt hij, conform 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, zijn subsidies, inclusief tussenkomsten, terug.

Als voor een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd, na de bestelling de VMSW vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met het geadviseerde uitvoeringsdossier van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de kortetermijnplanning, niet in overeenstemming is met de normen of 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, verliest de initiatiefnemer voor de verrichting in kwestie zijn recht op een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, b). Met behoud van de toepassing van artikel 26 lost de initiatiefnemer zijn leningen vervroegd af en betaalt hij, conform 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, zijn subsidies, inclusief tussenkomsten, terug.

#### Afdeling 4. De beoordelingscommissie en de kwaliteitskamer

**Art. 23.** §1. Een beoordelingscommissie wordt opgericht.

De beoordelingscommissie wordt als volgt samengesteld:

- 1° de minister of zijn gemachtigde;
- 2° drie vertegenwoordigers van de VMSW;
- 3° één vertegenwoordiger van Wonen-Vlaanderen;
- 4° twee vertegenwoordigers, voorgedragen door de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 5° één vertegenwoordiger van het VWF, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;
- 6° één vertegenwoordiger, voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Het voorzitterschap en het secretariaat van de beoordelingscommissie worden waargenomen door de VMSW.

§2. De beoordelingscommissie houdt jaarlijks ten minste driemaal, verspreid over het jaar, een reguliere bijeenkomst. Op de tweede bijeenkomst van een werkingsjaar legt de beoordelingscommissie de data vast van de reguliere bijeenkomsten in het volgende werkingsjaar.

§3. Op voorstel van de VMSW neemt de beoordelingscommissie op elke bijeenkomst een beslissing over de volgende aangelegenheden:

- 1° de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning;
- 2° de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de kortetermijnplanning.

Op voorstel van de VMSW neemt de beoordelingscommissie op de eerste reguliere bijeenkomst van een werkingsjaar een beslissing over het minimale budget voor de lancering van een nieuwe CBO-oproep. Op voorstel van de VMSW kan de beoordelingscommissie in de loop van een werkingsjaar het CBO-budget verhogen of verlagen.

Op elke bijeenkomst van de beoordelingscommissie rapporteert de VMSW over de volgende aangelegenheden:

- 1° de Projectenlijst;
- 2° de toewijzingen op het jaarbudget van het voorgaande en het huidige jaar, verdeeld over de financieringswijzen, vermeld in artikel 1, 9°, en, in voorkomend, geval de reservering van een deel van het jaarbudget voor bepaalde types van verrichtingen;
- 3° de opname door de VMSW van verrichtingen in de meerjarenplanning conform artikel 16, §2, en in de kortetermijnplanning conform artikel 19, §2;

- 4° de opvolging van in het kader van een CBO-oproep of een Design and Build-oproep ingediende projectvoorstellen voor de verwezenlijking van sociale huur- of koopwoningen.

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

Als de beoordelingscommissie op andere tijdstippen bijeenkomt dan voor de reguliere bijeenkomsten, vermeld in paragraaf 2, neemt ze een beslissing over een of meer van de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid, en rapporteert ze over de aangelegenheden, vermeld in het tweede lid.

**Art. 24.** Minstens veertien kalenderdagen voor een reguliere bijeenkomst van de beoordelingscommissie bezorgt de VMSW aan de leden van de beoordelingscommissie de documenten, vermeld in het tweede tot en met het vierde lid.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning, bezorgt de VMSW:

- 1° een overzicht van de volgende verrichtingen die in aanmerking komen voor schrapping uit de meerjarenplanning:
  - a) de verrichtingen die gedurende drie jaar in de meerjarenplanning zijn opgenomen;
  - b) de verrichtingen die de VMSW conform artikel 13 tijdelijk heeft stopgezet, samen met een motivatie voor de stopzetting;
- 2° een overzicht van de verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de meerjarenplanning;
- 3° een voorstel van een aangepaste meerjarenplanning.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de kortetermijnplanning, bezorgt de VMSW:

- 1° een overzicht van de volgende verrichtingen die in aanmerking komen voor schrapping uit de kortetermijnplanning:
  - a) de verrichtingen die gedurende acht maanden in de kortetermijnplanning zijn opgenomen;
  - b) de verrichtingen die de VMSW conform artikel 13 tijdelijk heeft stopgezet;
- 2° een overzicht van de verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning;
- 3° een voorstel van een aangepaste kortetermijnplanning.

Met het oog op de rapportering aan de beoordelingscommissie over de toewijzingen op het jaarbudget van het voorgaande en het huidige jaar, bezorgt de VMSW de nodige informatie over:

- 1° de verrichtingen waarvoor in het huidige en voorgaande begrotingsjaar middelen zijn toegewezen op een jaarbudget, opgesplitst per begrotingsjaar;
- 2° de benuttingsgraad van de financieringswijzen, vermeld in artikel 1, 9°, b), c), d), e), f) en g), in het huidige en het voorgaande begrotingsjaar;

- 3° de verwervingen van onbebouwde onroerende goederen en van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen, waarvan de bouw- of investeringsverrichting is opgenomen in de meerjarenplanning of in de kortetermijnplanning, en een prognose voor de impact van de verwervingen op de financiering in het huidige en het volgende begrotingsjaar.

**Art. 25.** §1. Een kwaliteitskamer wordt opgericht.

De kwaliteitskamer wordt als volgt samengesteld:

- 1° de minister of zijn gemachtigde, die optreedt als voorzitter;  
2° één vertegenwoordiger van de VMSW;  
3° één vertegenwoordiger van Wonen-Vlaanderen;  
4° één vertegenwoordiger, voorgedragen door de sociale huisvestingsmaatschappijen;  
5° de Vlaams Bouwmeester of een vertegenwoordiger van zijn team.

Het secretariaat van de kwaliteitskamer worden waargenomen door de VMSW.

§2. De kwaliteitskamer houdt jaarlijks ten minste viermaal, verspreid over het jaar, een bijeenkomst. Op de derde bijeenkomst van een werkingsjaar legt de kwaliteitskamer de data vast van de bijeenkomsten in het volgende werkingsjaar.

§3. De kwaliteitskamer neemt op elke bijeenkomst een beslissing over de volgende aangelegenheden:

- 1° verzoeken om een afwijking op de bouwtechnisch en conceptuele richtlijnen toe te staan conform artikel 3, §2, vijfde lid;  
2° de beroepen die bij haar zijn ingediend conform artikel 26.

#### Afdeling 5. Beroepsmogelijkheden

**Art. 26.** De initiatiefnemer kan bij de kwaliteitskamer beroep aantekenen tegen de volgende adviezen of beslissingen van de VMSW:

- 1° een ongunstig advies in het kader van de renovatietoets conform artikel 7, vijfde lid;  
2° een ongunstig advies bij een voorontwerp conform artikel 14, §3, vijfde lid;  
3° een ongunstig advies bij een uitvoeringsdossier conform artikel 17, §3, vijfde lid;  
4° een beslissing tot schrapping van een verrichting uit de kortetermijnplanning conform artikel 20;  
5° een beslissing tot verlies van het recht op financiering als vermeld in artikel 1, 9°, b), e) of f), voor een verrichting conform artikel 22, tweede en derde lid.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid betekend met een beveiligde zending binnen een termijn van zestig kalenderdagen die ingaat op de dag na de invoering van het advies of de beslissing van de VMSW in het Projectportaal.

De kwaliteitskamer neemt over het beroep een beslissing binnen een termijn van negentig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het tweede lid. De VMSW voert de beslissing van de kwaliteitskamer in het Projectportaal in, en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als de kwaliteitskamer door de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalt termijn, vermeld in het derde lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de initiatiefnemer alle bijkomende documenten of inlichtingen met een beveiligde zending heeft betekend.

Als de beslissing van de kwaliteitskamer niet tijdig wordt betekend aan de initiatiefnemer, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.

De beslissing van de kwaliteitskamer heeft dezelfde gevolgen als het advies van de VMSW, vermeld in artikel 7, artikel 14, §3, en artikel 17, §3, en de beslissing van de VMSW, vermeld in artikel 20 en artikel 22.

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

**Art. 27.** Voor de toepassing van artikel 4.2.8, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt het geïndexeerde bedrag, vastgesteld conform artikel 5, §2, tweede lid, 1° en 2°, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, beschouwd als het forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waarin hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

Hoofdstuk 4. Indexatiebepaling

**Art. 28.** De bedragen, vermeld in artikel 1, 10°, artikel 12, vierde lid, 2°, artikel 17, §4, eerste lid, 1°, en artikel 19, §2, eerste lid, 2°, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2017. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012

**Art. 29.** In artikel 1 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt opnieuw een punt 11° opgenomen in de volgende lezing:

“11° instandhouding: de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, gebouwen of niet-residentiële ruimten;”;

2° er wordt opnieuw een punt 14° opgenomen in de volgende lezing:

“14° realisatie: de nieuwbouw of vervangingsbouw van woningen en niet-residentiële ruimten, en de inrichting van kavels;”;

3° in punt 18° wordt punt a) opgeheven en wordt punt b) vervangen door wat volgt:

“b) een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen;”;



4° punt 23° en punt 24° worden opgeheven.

**Art. 30.** In artikel 4, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, worden de woorden “het uitvoeringsprogramma” vervangen door de zinsnede “de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode,”.

**Art. 31.** In artikel 5 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° de btw of de registratierechten op de kostprijs van de verwerving en op de extra kosten bij de verwerving;”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, eerste zin, worden de woorden “verhoogd met de eventuele btw of registratierechten en” opgeheven;

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de tweede en de derde zin vervangen door wat volgt:

“Onroerende goederen kunnen aangekocht worden door tussenkomst van een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen. In dat geval, of bij uitoefening van het recht van voorkoop, is er geen beperking op de reële kostprijs.”;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede “, inclusief btw,” opgeheven.

**Art. 32.** In artikel 7 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, worden tussen de woorden “de simulatietabel” en de woorden “die is opgenomen” de woorden “voor bouwverrichtingen” ingevoegd en wordt het woord “technische” opgeheven;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 6°, wordt het woord “gunningsprocedure” vervangen door het woord “plaatsingsprocedure”.

**Art. 33.** In artikel 8, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “80 % van het prijsplafond, vermeld in artikel 7, § 2, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes” vervangen door de zinsnede “een prijsplafond dat wordt bepaald op basis van de simulatietabel voor investeringsverrichtingen die is opgenomen in de normen waaraan sociale woningen moeten voldoen, vastgesteld bij artikel 3, §1, van het Procedurebesluit Wonen van xx xxxxxx 20xx”;

2° het tweede lid wordt opgeheven;

3° het vierde lid wordt vervangen door wat volgt:

“Als de investering wordt gedaan in gebouwen, woningen of aanhorigheden die zijn aangekocht conform artikel 9, en als het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat aan de verwervingskosten is toegeschreven en dat het subsidiabele bedrag voor grondverwerving, vermeld in artikel 5, overschrijdt, groter is dan 50% van het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 7, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes, wordt de lening bijkomend beperkt tot het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 7, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes, verminderd met de niet-afgeschreven investeringskosten. De niet-afgeschreven investeringskosten worden berekend als de som van:

1° de kosten van verrichtingen als vermeld in artikel 4, §1, 1°, c) of d), waarvoor een renteloze lening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 81, 1°, of een marktconforme lening als vermeld in artikel 11, §2, eerste lid, van dit besluit werd verleend;

2° het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat conform artikel 9 aan de verwervingskosten is toegeschreven en dat het subsidiabele bedrag voor grondverwerving, vermeld in artikel 5, overschrijdt.”;

4° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Elk van de uitgaven, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°, wordt individueel verminderd met een drieëndertigste per volledig jaar dat is verlopen sinds 1 januari van het jaar waarin de uitgave plaatsvond.”.

**Art. 34.** In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt tussen de zinsnede “een bouw als vermeld in artikel 4, §1, 1°, c),” en de woorden “is het subsidiabele bedrag” de zinsnede “of een investering als vermeld in artikel 4, §1, 1°, d),” ingevoegd;

2° in paragraaf 1, eerste lid, worden tussen de woorden “Voor de bouw” en de woorden “wordt het prijsplafond” de woorden “of de investering” ingevoegd;

3° in paragraaf 1, tweede lid, worden tussen de woorden “een bouw” en de woorden “als vermeld in het eerste lid” de woorden “of een investering” ingevoegd;

4° paragraaf 2 wordt opgeheven.

**Art. 35.** In artikel 11, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de financiering van verwervingen van goede woningen als vermeld in artikel 1, 10°, van het Procedurebesluit Wonen van xx xxxxxx 20xx, verstrekt de VMSW in afwijking van het eerste lid een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Voor de financiering van verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen verstrekt de VMSW een

bulletening op tien jaar als vermeld in het eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in hoofdstuk 4, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.”;

2° in het derde lid wordt de zinsnede “Op voorwaarde dat de VMSW een gunstig advies over de gunning van de werkzaamheden voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen op de grond in kwestie geeft,” vervangen door de zinsnede “Op voorwaarde dat een verrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen op de grond in kwestie vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget conform artikel 21, §1, vijfde lid, van het Procedurebesluit Wonen van xx xxxxxx 20xx,”.

**Art. 36.** In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De initiatiefnemer treedt op als aanbestedende overheid voor de aanleg of de aanpassing van de wooninfrastructuur, vermeld in artikel 4, §1, 2°, a), tenzij hij met de VMSW, de gemeente en eventuele andere betalende partijen afspreekt wie van hen in hun naam zal optreden als aanbestedende overheid.

Als de VMSW optreedt als aanbestedende of als medeaanbestedende overheid voor de aanleg of de aanpassing van de wooninfrastructuur, verleent de VMSW een tenlasteneming overeenkomstig de bepalingen van artikel 13 en 14. Zo niet verleent de VMSW een subsidie aan de aanbestedende overheid overeenkomstig de bepalingen van artikel 15.”;

2° in paragraaf 2 wordt het woord “forfaitaire” opgeheven.

**Art. 37.** In artikel 13, §3, 7°, van hetzelfde besluit wordt het woord “gunningsprocedure” vervangen door het woord “plaatsingsprocedure”.

**Art. 38.** In artikel 15, §2, derde en vierde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “een openbare aanbesteding of een offerteaanvraag” vervangen door de woorden “een openbare of niet-openbare procedure”.

**Art. 39.** In artikel 17 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “de goedkeuring door de VMSW van het gunningsdossier, vermeld in artikel 20 van het Procedurebesluit Wonen, ” vervangen door de zinsnede “het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen vanaf een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget als vermeld in artikel 21, §2, derde lid, van het Procedurebesluit Wonen van xx xxxxxx 2017,”;

2° in paragraaf 3 wordt het woord “goedgekeurde” opgeheven.

**Art. 40.** In artikel 25/1, §2, tweede lid, en §3, vierde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 1, 17°, van het Procedurebesluit Wonen,” vervangen door de zinsnede “artikel 5 van het Procedurebesluit Wonen van xx xxxxxx 2017,”.

**Art. 41.** In artikel 26 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 9 september 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen wordt verstrekt zodra de bouwverrichting principieel vatbaar is voor opname in de meerjarenplanning conform artikel 14, §3, vierde of zesde lid, van het Procedurebesluit Wonen van xx xxxxxx 20xx.”;

2° in paragraaf 2 worden de woorden “tweede lid” vervangen door de woorden “derde lid”.

## Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

**Art. 42.** Het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 april 2014, 17 juli 2015 en 15 juli 2016, wordt opgeheven.

**Art. 43.** §1. Een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, wordt geacht de lokale woontoets succesvol te hebben doorlopen als de verkoopovereenkomst is gesloten voor 1 november 2017. In dat geval is de verwerving principieel vatbaar voor programmatie.

§2. De projecten die op 31 oktober 2017 zijn opgenomen in de Projectenlijst, vermeld in artikel 12 van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, worden door de VMSW opgenomen in de Projectenlijst, vermeld in artikel 10 van dit besluit. De projecten in kwestie worden geacht de renovatietoets en de lokale woontoets, indien van toepassing, succesvol te hebben doorlopen. De verrichtingen die deel uitmaken van het project zijn principieel vatbaar voor programmatie.

Artikel 11, §1, van dit besluit is niet van toepassing op de projecten, vermeld in het eerste lid.

§3. De verrichtingen die op 31 oktober 2017 zijn opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16 van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, worden geacht opgenomen te zijn in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16 van dit besluit.

§4. Als voor een bouw- of investeringsverrichting vanaf 1 januari 2018 een volledige aanvraag tot advisering van een voorontwerp conform artikel 14, §1, eerste lid of een volledige aanvraag tot advisering van een uitvoeringsdossier conform artikel 17, §3, eerste lid, bij de VMSW wordt ingediend, zijn de normen en richtlijnen van toepassing die bij of krachtens artikel 3 zijn vastgesteld.

Als voor een bouw- of investeringsverrichting uiterlijk op 31 december 2017 een volledige aanvraag tot advisering van een voorontwerp conform artikel 14, §1, eerste lid, of een volledige aanvraag tot advisering van een uitvoeringsdossier conform artikel 17, §3, eerste lid, bij de VMSW wordt ingediend, blijven de normen van toepassing die zijn

vastgesteld bij het ministerieel besluit van 14 mei 2013 betreffende de vaststelling van de technische normen waaraan sociale woningen en kavels moeten voldoen.

In afwijking van het tweede lid kan de initiatiefnemer van een bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op sociale huurwoningen, ervoor opteren om voor de berekening van de financiering de simulatietabellen, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 2° en 3°, te hanteren als hij daardoor aanspraak kan maken op een gunstigere financiering.

**Art. 44.** In afwijking van hoofdstuk 2, afdeling 2, en van artikel 12 van dit besluit wijst de VMSW voor een verwerving waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, b), wordt aangevraagd, de middelen toe op een jaarbudget na de beslissing tot toekenning van de financiering conform de bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, als uiterlijk op 31 december 2017 een overeenkomst is gesloten tussen een private initiatiefnemer en een sociale huisvestingsmaatschappij over de aankoop van sociale huurwoningen waarbij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de woningen worden gerealiseerd ter uitvoering van een vergunning met een sociale last;
- 2° het project kadert binnen een overeenkomst van vóór 1 mei 2015 met een afspraak over de realisatie van sociale woningen in het kader van een sociale last waarvoor de VMSW een conformiteitsattest voorontwerp heeft afgeleverd.

**Art. 45.** Artikel 25, 2°, van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treedt in werking.

**Art. 46.** Dit besluit treedt in werking op 1 november 2017, met uitzondering van artikel 4, 5, 6 en 7, die in werking treden op 1 september 2017, en van artikel 3, dat in werking treedt op 1 januari 2018.

In afwijking van het eerste lid treden de volgende bepalingen van dit besluit in werking op de datum die de Vlaamse Regering vaststelt:

- 1° artikel 1, 18°;
- 2° artikel 3, §1, vierde en vijfde lid, en §2, derde en vijfde lid;
- 3° de woorden “of de kwaliteitskamer” in artikel 14, §3, vierde en vijfde lid;
- 4° de woorden “of de kwaliteitskamer” in artikel 17, 1, eerste en tweede lid, §2, eerste lid, en §3, vierde en vijfde lid;
- 5° de woorden “of de kwaliteitskamer” in artikel 20;
- 6° de woorden “of de kwaliteitskamer” in artikel 21, §1, eerste en tweede lid, en §2, eerste lid;
- 7° de woorden “of de kwaliteitskamer” in artikel 22, tweede en derde lid;
- 8° de woorden “en de kwaliteitskamer” in artikel 23, §3, vierde lid;
- 9° artikel 25;
- 10° artikel 26.

**Art. 47.** §1. Zolang artikel 26 niet in werking is getreden, gelden de beroepsmogelijkheden, vermeld in paragraaf 2 en 3. Paragrafen 2 en 3 houden op uitwerking te hebben op de datum waarop artikel 26 in werking treedt.

§2. De initiatiefnemer kan bij de gedelegeerd bestuurder van de VMSW een verzoek tot heroverweging indienen tegen de volgende adviezen of beslissingen:

- 1° een ongunstig advies in het kader van de renovatietoets conform artikel 7, vijfde lid;
- 2° een ongunstig advies bij een voorontwerp conform artikel 14, §3, vijfde lid;
- 3° een ongunstig advies bij een uitvoeringsdossier conform artikel 17, §3, vijfde lid;
- 4° een beslissing tot schrapping van een verrichting uit de kortetermijnplanning conform artikel 20;
- 5° een beslissing tot verlies van het recht op financiering als vermeld in artikel 1, 9°, b), e) of f), voor een verrichting conform artikel 22, tweede en derde lid.

Het verzoek tot heroverweging wordt op straffe van onontvankelijkheid betekend met een beveiligde zending binnen een termijn van zestig kalenderdagen die ingaat op de dag na de kennisgeving door de VMSW van het advies of de beslissing.

De gedelegeerd bestuurder van de VMSW neemt over het verzoek een beslissing binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening van het verzoekschrift. De VMSW voert de beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als door de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen opgevraagd moeten worden, wordt de vervaltermijn, vermeld in het derde lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de initiatiefnemer alle bijkomende documenten of inlichtingen met een beveiligde zending heeft betekend.

Als de beslissing van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW niet tijdig wordt betekend aan de initiatiefnemer, wordt het verzoek tot heroverweging geacht ingewilligd te zijn. De VMSW meldt dat in het Projectportaal en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

De beslissing van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW heeft dezelfde gevolgen als het advies van de VMSW, vermeld in artikel 7, artikel 14, §3, en artikel 17, §3, en de beslissing van de VMSW, vermeld in artikel 20 en artikel 22.

§3. De initiatiefnemer kan beroep aantekenen tegen een beslissing van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW, genomen conform paragraaf 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending op het adres van de minister, met kopie aan de VMSW, binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de kennisgeving door de VMSW van de beslissing van de gedelegeerd bestuurder.

De minister doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De VMSW voert de beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als door de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen opgevraagd moeten worden, wordt de vervaltermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de

initiatiefnemer alle bijkomende documenten of inlichtingen met een beveiligde zending heeft betekend.

De beslissing van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW, vermeld in het eerste lid, is definitief als binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de kennisgeving ervan door de VMSW, geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak van de minister over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de termijn van vijfenveertig kalenderdagen, vermeld in het tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid.

**Art. 48.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS