

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, ONROEREND ERFGOED EN WONEN

# MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** Ontwerp van ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017

## Samenvatting

Met dit besluit wenst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed twee wijzigingen aan te brengen aan het kader voor de lokale woontoets. Enerzijds wordt een aanpassing doorgevoerd om de onbeperkte overschrijdingsmogelijkheid van de BSO-of convenantplanner te limiteren en anderzijds wordt de mogelijkheid gecreëerd dat initiatiefnemers via externe financiering kunnen voorzien in bijkomende sociale huurwoningen, zelfs wanneer het bindend sociaal objectief (BSO) bereikt is of de teller van de woonbeleidsconvenant opgebruikt is.

## I. Situering

Het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 bevat de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten. Artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen stelt dat de minister na mededeling aan de Vlaamse Regering de volgende zaken vaststelt:

- het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets;
- het financiële kader voor de financiële toets.

Dit is gebeurd in het MB van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

De doelstelling van voorliggend ontwerp van ministerieel besluit is om twee wijzigingen aan te brengen aan het kader voor de lokale woontoets. Ten eerste wordt een aanpassing doorgevoerd om de onbeperkte overschrijdingsmogelijkheid van de BSO-of convenantplanner te limiteren. Ten tweede

wordt de mogelijkheid gecreëerd dat initiatiefnemers via externe financiering (dit wil zeggen: een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW, concreet: een lening bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling) kunnen voorzien in bijkomende sociale huurwoningen wanneer het bindend sociaal objectief (BSO) bereikt is of de teller van de woonbeleidsconvenant opgebruikt. Onder de huidige regelgeving past een dergelijk project niet in het bindend sociaal objectief van de gemeente. De tweede aanpassing aan het ministerieel besluit zal dit remediëren. Tegelijkertijd worden de begrippen “BSO-planner” en “convenant-planner” in het MB gedefinieerd. Het gaat over de artikelen 3 en 5 van voorliggend ontwerp van ministerieel besluit.

De overige artikelen van voorliggend ontwerp van ministerieel besluit (1, 2, 4, 6 en 7) kaderen in de codificatie van de Vlaamse Wooncode.

Bijlage 1 bevat het ontwerp van ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

## II. Beperking van de overschrijdingsmogelijkheid van de BSO- of convenantplanner

Momenteel geldt op basis van de mededeling aan de Vlaamse Regering bij het MB van van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 de afspraak dat met een laatste project de BSO- of convenantplanner onbeperkt overschreden kan worden in aantal eenheden.

*“Een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, past in het bindend sociaal objectief als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:*

- *Het project ligt in een gemeente die haar BSO nog niet heeft behaald en dat nog niet zal behalen als ook rekening gehouden wordt met het geplande sociaal huuraanbod.*
- *Het project past in een sociaal woonbeleidsconvenant.*

*Een voorbeeld ter illustratie. In een gemeente met een BSO van 100 zijn al 70 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd. Er is een resterend contingent van 30. De BSO-toets wordt uitgevoerd voor een nieuwbouwproject met 25 sociale huurwoningen; dat project past in het BSO. Er is een resterend contingent van 5. Enige tijd later moet er opnieuw een BSO-toets uitgevoerd worden voor een nieuwbouwproject met 10 sociale huurwoningen. Ook hier heeft de BSO-toets een positief resultaat; het laatste project waarvoor de BSO-toets wordt uitgevoerd, mag het BSO overschrijden. De teller komt op 0 te staan. Latere projecten krijgen een negatief resultaat in de BSO-toets; ze geraken niet op de Projectenlijst.*

*Als een gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant sluit, krijgt ze opnieuw een contingent, een teller die naar beneden wordt bijgesteld.*

*Een voorbeeld ter illustratie. In een gemeente met een sociaal woonbeleidsconvenant van 50 heeft een project voor 30 bijkomende sociale huurwoningen de BSO-toets succesvol doorlopen. Er is een resterend contingent van 20. De BSO-toets wordt uitgevoerd voor een nieuwbouwproject van 24 sociale huurwoningen. Ook hier heeft de BSO-toets een positief resultaat; het laatste project waarvoor de BSO-toets wordt uitgevoerd, mag het contingent van het convenant overschrijden. De teller komt op 0 te staan. Latere projecten krijgen een negatief resultaat in de BSO-toets; ze geraken niet op de Projectenlijst.”*

Het was met andere woorden een bewuste keuze om een overschrijding mogelijk te maken om te vermijden dat lokale besturen zouden geconfronteerd worden met een onbenut saldo op hun planner. Een project van pakweg vijf woningen kan immers oninteressant zijn, bijvoorbeeld omwille van het gebrek aan schaalvoordelen om binnen de subsidiabele financieringsplafonds te kunnen bouwen, of wanneer de projectlocatie een veel grotere dichtheid toelaat. Destijds was men zich ervan bewust dat het onbeperkt overschrijden van het saldo voor risico's kon zorgen, maar werd ervan uitgegaan dat er nog voldoende financiële marge was om grote overschrijdingen te kunnen dragen.

De keuze om de planners met het laatste project voortaan met maximaal tien wooneenheden te laten overschrijden, is ingegeven door volgende overwegingen:

- naarmate de realisatie van het BSO voortschrijdt, wordt de financiële ruimte van het Vlaams Gewest steeds beperkter, terwijl er zich net steeds meer situaties kunnen voordoen waarbij een lokaal bestuur voor een ruime overschrijding van de teller zou kunnen kiezen. De beperking is dus ingegeven vanuit het voorzichtigheidsprincipe opdat er steeds voldoende middelen zouden overblijven om de engagements te kunnen nakomen met betrekking tot het BSO en de afgesloten woonbeleidsconvenanten;
- de overschrijdingsmogelijkheid volledig afschaffen leidt mogelijks tot ongewenste effecten. Zo heeft elk project een minimale schaal waardoor een absolute aftopping op de planners ertoe zou kunnen leiden dat ze niet meer volledig opgebruikt worden;
- er wordt niet gekozen voor een procentuele beperking (bv. in functie van het BSO of het aantal al gerealiseerde sociale woningen) omdat de schaalgrootte van projecten in de praktijk niet zo zeer verschilt tussen lokale besturen met een groot of klein aanbod van sociale huurwoningen. Een percentage op basis van het BSO zou niet billijk zijn ten opzichte van de lokale besturen die voorheen al erg grote inspanningen hebben gedaan en een laag BSO werd opgelegd. Daarom wordt geopteerd voor een maximale overschrijding met een absoluut aantal wooneenheden;
- hoewel moeilijk te veralgemenen, heerst in de sector de opvatting dat een project doorgaans een minimale schaal van acht wooneenheden vraagt om financieel haalbaar te zijn. Uitzondering hierop vormen de vaak binnenstedelijke ontwikkelingen die een iets hoger aantal wooneenheden vereisen. Door een overschrijding met tien wooneenheden toe te laten, kan een (laatste) subsidiabele project in de praktijk nog steeds uit minstens elf woningen bestaan, wat in principe voldoende marge biedt;

Er wordt ook in de mogelijkheid voorzien dat een lokaal bestuur bij de Vlaamse minister van Wonen om een gemotiveerde uitzondering kan verzoeken om te vermijden dat lokale besturen met een laatste project niet op onverwachte opportuniteiten zouden kunnen inspelen. De goedkeuring door de minister kan in dat geval afhankelijk worden gesteld van de beschikbare resterende middelen uit de financiële meerjarenplanning en een billijkheidsoverweging.

Strikt genomen kan deze wijziging gebeuren via loutere mededeling aan de Vlaamse Regering. Omdat de huidige afspraak in de communicatie met initiatiefnemers en in de procedure als regelgevend werd aangeduid, is het aangewezen om de gewijzigde (en beperkende) regeling hierover expliciet in het MB op te nemen en daarover ook advies in te winnen bij de Raad van State.

Daartoe voorzien we in de vervanging van artikel 4 (wat betreft nieuwbouw en verwerving van goede woningen) waarbij het begrip "passen in het bindend sociaal objectief" gelinkt wordt aan de definities van de BSO- en covenant-planner. De definitie werd opgesteld vanuit een praktisch oogpunt: de

BSO- en convenant-planner geven een overzicht van het gerealiseerde en geplande sociaal huuraanbod en het nog beschikbaar saldo in de gemeente, ongeacht de financieringswijze.

Om de overschrijding te limiteren tot 10 eenheden worden in dit artikel in de volgende passages voorzien:

- “Een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huurwoningen en een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, passen in het bindend sociaal objectief van de gemeente als een van de volgende gevallen zich voordoet:
  - 1° het project ligt in een gemeente met een positief saldo op de BSO-planner van het Projectportaal en het project overschrijdt met maximaal tien eenheden de BSO-planner,
  - 2° het project ligt in een gemeente met een positief saldo op de convenant-planner van het Projectportaal en het project overschrijdt met maximaal tien eenheden de convenant-planner.”
- “De gemeente kan voor een overschrijding met meer dan tien eenheden een gemotiveerd verzoek tot afwijking richten aan de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid.”

Aangezien huidig artikel 5 van het MB van 5 september 2017 verwijst naar “*een van de gevallen, vermeld in artikel 4*”, zal de overschrijding met tien eenheden voor het laatste project ook gelden wat betreft projecten van vervangingsbouw en renovatie. Ook daar wordt de mogelijkheid ingeschreven om een verzoek tot afwijking te richten aan de bevoegde minister.

### **III. Initiatiefnemers in staat stellen om met externe financiering te voorzien in bijkomende sociale huurwoningen**

Op basis van de huidige stand van de regelgeving is het voor initiatiefnemers niet mogelijk om via externe financiering te voorzien in bijkomende sociale huurwoningen wanneer het BSO bereikt is of de planner van het woonbeleidsconvenant opgebruikt is. Met externe financiering wordt een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW bedoeld. Het Procedurebesluit bepaalt immers dat de BSO-toets nodig is voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, voor vervangingsbouw/renovatie van sociale huurwoningen met toename met meer dan 20% en voor aankoop van goede woningen (sociale huur) en dit ongeacht de financieringswijze.

De BSO-toets is verder geregeld in het eerder vernoemde MB van 5 september 2017. Ook daar wordt geen onderscheid gemaakt op basis van de financieringswijze. De regeling die dus geldt voor een FS3-lening, geldt evengoed voor eigen middelen, een marktconforme lening bij VMSW of voor een lening bij een andere financiële instelling: de BSO-toets is positief als de BSO-planner of convenant-planner van een lokaal bestuur een saldo vertoont. Anders is het niet mogelijk om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren, ongeacht de financieringswijze.

Het moet duidelijk zijn dat dit nooit de bedoeling was van de regelgever. Rekening houdend met de grote nood aan bijkomende sociale huurwoningen in Vlaanderen en de aanzienlijke bijkomende inspanningen die het Vlaams Gewest daarvoor al levert, spreekt het voor zich dat de bijkomende realisatie van sociale huurwoningen via externe financiering ook mogelijk moet zijn. Dit wordt rechtgezet door in het MB toe te voegen dat dergelijke projecten passen in het bindend sociaal objectief van de gemeente.

Er wordt in een uitzondering voorzien voor Vlabinvest-woningen, gerealiseerd met een lening van uit het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams Brabant. Het wordt

beleidsmatig niet wenselijk geacht om met deze middelen bijkomende woningen te realiseren wanneer het BSO in een gemeente al bereikt is.

Daartoe wordt zowel in het vervangen artikel 4 (voor nieuwbouw en verwerving van goede woningen) als in artikel 5 (vervangingsbouw met een toename met meer dan 20%) in de volgende passage voorzien:

”In afwijking van het eerste lid passen de projecten, vermeld in het eerste lid, in het bindend sociaal objectief van de gemeente als zij louter gefinancierd worden op de wijze, vermeld in artikel 1, 9°, h), van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017. Deze bepaling is niet van toepassing op huurwoningen die worden gerealiseerd met een lening vanuit het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 17 van het decreet van 25 juni 1992.” De BSO-toets zal in de beschreven gevallen steeds positief zijn en de geplande projecten die een gesubsidieerde financiering vragen niet verhinderen.”

#### **IV. Aanpassingen naar aanleiding van de Vlaamse Codex Wonen**

De Vlaamse Regering heeft in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid uitvoering gegeven aan artikel 112 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, dat een codificatiemachtiging aan de Vlaamse Regering verleent. Met ingang van 1 januari 2021 zal de Vlaamse Wooncode worden omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen. Op 11 september 2020 heeft de VR ook definitief haar goedkeuring gehecht aan het besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, waarin alle bestaande uitvoeringsbesluiten rond wonen zijn opgenomen. In dit ontwerp van ministerieel besluit worden alle verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen en de uitvoeringsbepalingen in dit besluit aangepast. De betreffende artikelen zullen pas in werking treden op 1/1/2021, datum waarop ook de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit in werking treden. Het gaat over de artikelen 1, 2, 4, 6 en 7 van voorliggend ontwerp van ministerieel besluit.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Onroerend Erfgoed en Wonen,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage:

1. Ontwerp van ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017;
2. Het advies van de Inspectie van Financiën.