



## Rondzendbrief wijziging programmatiebesluit

*Het Departement RWO wenst, in samenwerking met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen-Vlaanderen, de initiatiefnemers van sociale woonprojecten op de hoogte te brengen van wijzigingen op het vlak van de planning van sociale woonprojecten en van de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten. De regeling voor de openstelling van de sociale woningmarkt voor de private sector vormt het tweede onderdeel van deze communicatie.*

### **De planning en programmatie van sociale woonprojecten, en het optreden van de private sector op de sociale woningmarkt: de nieuwe regeling als gevolg van het decreet grond- en pandenbeleid.**

Tot enkele jaren geleden verliep de planning van sociale woonprojecten volgens meerdere programma's. Projecten werden door het Vlaams Gewest op basis van verschillende regelingen financieel ondersteund. Daar is recentelijk verandering in gekomen.

Op 1 januari 2008 ging het nieuwe financieringssysteem voor de realisatie van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen (NFS2-besluit) van start. Daardoor kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen renteloze leningen met een aflossingstermijn van 33 jaar afsluiten bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), ter financiering van verrichtingen in het kader van sociale huurwoningen. Het NFS2-besluit voorziet ook in een subsidiëring van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen, rekening houdend met de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op hun globale huurpatrimonium. Die subsidie wordt gewestelijke sociale correctie genoemd.

Een volgende stap op weg naar de eenmaking van de financiering van sociale woonprojecten werd op 18 juli 2008 gezet met de goedkeuring van het zogenaamde programmatiebesluit. Dat besluit bevat twee luiken: enerzijds de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten, anderzijds de voorwaarden en modaliteiten voor de subsidiëring en tenlasteneming van de verrichtingen die niet onder het NFS2-besluit vallen. Tegelijk met de inwerkingtreding van het programmatiebesluit, op 23 november 2008, werden de vroegere subsidiebesluiten van 19 december 1996 (projectsubsidies) en 23 maart 1999 (subsidies in de eigendomssector) opgeheven. Het programmatiebesluit werd, voor wat de verwervingssubsidie betreft, een eerste maal gewijzigd op 30 januari 2009.

Een nieuwe wijziging is er gekomen met het besluit van 30 oktober 2009. Dit besluit stemt het programmatiebesluit af op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Daardoor moeten verkavelaars of bouwheren die een sociale last uitvoeren in natura, hun projecten voortaan ook aanmelden bij de VMSW. Als zij bij de realisatie van sociale koopwoningen een subsidie voor de aanleg of aanpassing van infrastructuur aanvragen, kan die verrichting ook opgenomen worden op het uitvoeringsprogramma. Verder bevat het besluit de procedure voor de afgifte van de drie deelattesten door de VMSW, alsook de technische normen en prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen. Het besluit van 30 oktober 2009 is op 21 december 2009 verschenen in het Belgisch Staatsblad. Het is in werking getreden op 31 december 2009.

Uiteraard heeft enkel het besluit van 30 oktober 2009 zelf rechtskracht, maar de Vlaamse overheid wenst alvast een aantal krachtlijnen onder uw aandacht te brengen. Alvorens de belangrijkste aanpassingen te bespreken die het wijzigingsbesluit van 30 oktober 2009 met zich meebrengt, wordt – ten behoeve van de verkavelaars en bouwheren die een sociale last uitvoeren in natura (voor wie dit uiteraard een geheel nieuwe regeling is) – een algemene introductie gegeven over de principes van de planning en financiering van sociale woonprojecten.

## 1. Het beleidsmatig investeringsprogramma en de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het beleidsmatig investeringsprogramma (IP), dat betrekking heeft op een periode van vijf jaar, en het jaarlijks uitvoeringsprogramma (UP).

- Het beleidsmatig investeringsprogramma geeft aan hoe de beschikbare middelen verdeeld zullen worden. Minimaal moet deze verdeling slaan op het onderscheid tussen sociale koopwoningen en sociale huurwoningen, en op de inzet van de middelen per gemeente of per groep van gemeenten. Andere criteria kunnen slaan op beleidsprioriteiten, zoals het onderscheid tussen nieuwbouw, renovatie en vervangingsbouw, homogene projecten versus gemengde projecten, enz. Het Departement RWO stelt dit meerjarig programma op, na advies van Wonen-Vlaanderen.

Op 27 maart 2009 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het beleidsmatig investeringsprogramma voor de periode 2009-2013. Daarin worden de middelen voor sociale huurwoningen enerzijds en voor sociale koopwoningen en sociale kavels anderzijds verdeeld over de vijf Vlaamse provincies. Minstens 30% van de middelen voor sociale huurwoningen worden ingezet voor renovatieverrichtingen (zowel bestaand als nieuw sociaal huurpatrimonium). Bijkomende criteria worden momenteel niet gesteld.

- De VMSW vertaalt de in het investeringsprogramma opgenomen krijtlijnen voor de verdeling van de middelen voor de sociale huisvesting in een jaarlijks uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma bevat de lijst van verrichtingen waarvan de uitvoering of aanbesteding mogelijk is in het jaar waarop het uitvoeringsprogramma betrekking heeft, met vermelding van de geraamde kostprijs ervan en de wijze waarop de verrichtingen gefinancierd zullen worden. Zowel de verrichtingen die onder het NFS2-besluit vallen als de verrichtingen waarvan de subsidiëring of tenlasteneming in het programmatiebesluit geregeld wordt, moeten opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma om in aanmerking te komen voor financiering. Daarnaast bevat het uitvoeringsprogramma een lijst van projecten voor de realisatie van sociale koopwoningen waarvoor de VMSW aan de kopers bijzondere sociale leningen kan toestaan, en een enveloppe voor de erelonen van ontwerpers en voor verwervingen en andere dringende verrichtingen.

Op te merken valt dat de subsidiebelofte zowel onder het NFS2-besluit als onder het programmatiebesluit samenvalt met de goedkeuring van het gunningsdossier, terwijl dat dit in het voorgaande projectsubsiestelsel samenviel met de goedkeuring van het ontwerp-dossier.

Het jaarlijks uitvoeringsprogramma omvat dus alle verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, ongeacht de aard van de initiatiefnemer, en ongeacht of het gaat om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels.

Op 31 maart 2009 keurde de minister bevoegd voor het Woonbeleid het uitvoeringsprogramma voor het jaar 2009 goed. Begin 2010 zal het uitvoeringsprogramma voor het jaar 2010 goedgekeurd worden.

## **2. De procedure voor de vaststelling, de goedkeuring en de wijziging van uitvoeringsprogramma's**

Elke gemeente organiseert periodiek een lokaal woonoverleg met alle relevante woonactoren. Indien de gemeente nog geen lokaal woonoverleg heeft opgestart, dan kan Wonen-Vlaanderen dat overleg initiëren. Een belangrijk luik in dit overleg is de planning van de sociale huisvesting. In die zin is de gemeente naast een mogelijke initiatiefnemer van sociale woonprojecten ook diegene die verantwoordelijk is voor de lokale samenhang in de sociale woonplanning.

Elk sociaal woonproject moet door de initiatiefnemer worden aangemeld bij VMSW, ongeacht of hij hiervoor een financiering, tenlasteneming of subsidiëring wil aanvragen. Per project dient de initiatiefnemer de verrichtingen te vermelden die eraan verbonden zijn. Deze verrichtingen zijn: verwerven, slopen, bouwrijp maken, bouwen, renoveren, verbeteren of aanpassen, infrastructuur aanleggen, gemeenschapsvoorzieningen oprichten en de woonomgeving aanpassen. Als de initiatiefnemer voor een verrichting die kadert in een aangemeld sociaal woonproject een financiering, tenlasteneming of subsidiëring wil aanvragen, moet hij daarvoor bovendien een aanvraagdossier indienen.

Tijdig aangemelde verrichtingen die uitgevoerd of aanbesteed kunnen worden in het jaar waarop het uitvoeringsprogramma betrekking heeft, komen in aanmerking voor opname op dat uitvoeringsprogramma. Op basis van die aanmeldingen maakt VMSW een voorlopige lijst van mogelijk te programmeren verrichtingen. Wonen-Vlaanderen brengt een advies uit op basis van haar kennis van de situatie in de gemeenten. Het Departement RWO bekijkt de consistentie met het beleidsmatig investeringsprogramma.

Rekening houdend met de bevindingen van Wonen-Vlaanderen en van het Departement RWO stelt de VMSW een ontwerp van uitvoeringsprogramma op. Er wordt een beoordelingscommissie bijeengeroepen waarin het Departement RWO, de VMSW en Wonen-Vlaanderen zetelen, met ook vertegenwoordiging van de verschillende initiatiefnemers (waaronder sinds het besluit van 30 oktober 2009 ook een vertegenwoordiger van de vastgoedsector en van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen). Op basis van het advies van deze commissie legt het Departement RWO het ontwerp samen met zijn eindadvies voor aan de minister, die een beslissing neemt.

Het uitvoeringsprogramma bevat minstens:

1. een lijst van effectieve verrichtingen;
2. een lijst van reserveverrichtingen;
3. een enveloppe voor verwervingen en andere verrichtingen die aan specifieke criteria voldoen;
4. een lijst van projecten voor de realisatie van sociale koopwoningen waarvoor de VMSW aan de kopers bijzondere sociale leningen kan toestaan.

Wanneer een effectieve verrichting vertraging oploopt of definitief wordt stopgezet, dan kan de VMSW deze – zonder verdere formele procedurestappen – vervangen door een reserveverrichting. Het is de bedoeling dat de krijtlijnen van het meerjarig investeringsprogramma gerespecteerd blijven, al betekent dit niet dat de verdeling van de middelen elk jaar precies dezelfde moet zijn.

Voor meer informatie over de ondersteuning die Wonen-Vlaanderen en de VMSW bieden bij de planning en de realisatie van sociale woonprojecten en de daarbij aansluitende inpassing in het lokaal woonbeleid, wordt verwezen naar de rondzendbrief 'Lokaal Woonbeleid op een nieuw spoor', van 1 oktober 2009.

## **3. De subsidiëring en tenlasteneming van verrichtingen in het kader van het programmatiebesluit**

De financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten valt ofwel

onder het NFS2-besluit, ofwel onder het programmatiebesluit (maar nooit onder beide).

Het NFS2-besluit regelt de financiering van verrichtingen van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen, de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur uitgezonderd (maar met inbegrip van sloop).

Het programmatiebesluit regelt, naast de procedure voor opname van verrichtingen op het jaarlijks uitvoeringsprogramma, ook de subsidiëring en tenlasteneming van de andere verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (m.a.w. de verrichtingen die niet onder het NFS2-besluit vallen):

- verrichtingen van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen: alle verrichtingen in het kader van de realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels + de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen (maar met uitzondering van sloop);
- verrichtingen van de andere initiatiefnemers: het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's, verenigingen van OCMW's, sociale verhuurkantoren, alsook verkavelaars en bouwheren die een sociale last uitvoeren in natura.

In wat volgt, wordt enkel de subsidiëring en tenlasteneming van verrichtingen onder het programmatiebesluit besproken.

### 3.1 Subsidies en tenlastenemingen waarvoor de verschillende initiatiefnemers in aanmerking komen

Het programmatiebesluit voorziet in de mogelijkheid tot subsidiëring of tenlasteneming van de volgende verrichtingen van de verschillende initiatiefnemers:

- de VMSW: de bouw van of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI) – met uitzondering van sloop in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen;
- sociale huisvestingsmaatschappijen: de verwerving van gronden en panden met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels (SV), de bouw van of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI) – met uitzondering van sloop in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen;
- het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen: de verwerving van gronden en panden met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen of sociale huurwoningen (SV), de vervangingsbouw van of renovatie, verbetering of aanpassing tot sociale huurwoningen (SBR), de vervangingsbouw van of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI);
- gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden:
  - met toepassing van artikel 4.1.15 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid: de verwerving van gronden en panden met het oog op de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels (SV), de bouw van of renovatie, verbetering of aanpassing tot sociale huurwoningen (SBR), de bouw van of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI);
  - in alle andere gevallen: de verwerving van gronden en panden met het oog op de realisatie van sociale huurwoningen of sociale kavels (SV), de bouw van of renovatie, verbetering of aanpassing tot sociale huurwoningen (SBR), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI);
- OCMW's en verenigingen van OCMW's: de verwerving van gronden en panden met het oog op de realisatie van sociale huurwoningen of sociale kavels (SV), de bouw van of renovatie, verbetering of aanpassing tot sociale

huurwoningen (SBR), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI);

- sociale verhuurkantoren: renovatie, verbetering of aanpassing tot sociale huurwoningen (SBR);
- verkavelaars en bouwheren die een sociale last uitvoeren in natura: de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI) in het kader van de realisatie van sociale koopwoningen.

### 3.2 Subsidie voor de verwerving van gronden en panden (SV)

Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moeten verwervingen behoren tot een van de volgende categorieën:

- een of meer woningen of gebouwen die niet beantwoorden aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica of veiligheid, worden verworven met de bedoeling ze geheel of gedeeltelijk te slopen en er sociale woningen te bouwen;
- een of meer woningen of gebouwen worden verworven met de bedoeling ze te renoveren, te verbeteren of aan te passen tot sociale woningen of gemeenschapsvoorzieningen, op voorwaarde dat ze voldoen aan een van de volgende criteria:
  - het gaat over woningen die onbewoonbaar verklaard zijn;
  - het gaat over woningen die volgens het technisch verslag ongeschikt bevonden worden;
  - het gaat over woningen of gebouwen die voldoen aan de criteria om te worden beschouwd als leegstaand of verwaarloosd, en die niet meer overeenkomstig hun functie worden gebruikt;
- een onbebouwd perceel dat gelegen is in een bestaande woonkern, wordt verworven met de bedoeling er een sociaal woonproject te realiseren;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, wordt met uitoefening van het recht van voorkoop verworven.

De subsidie voor de verwerving van gronden en panden bedraagt 70% of 35% van het subsidiabele bedrag, afhankelijk van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwingsgebied of woningbouwgebied.

Het subsidiabele bedrag is de som van de kostprijs van de verwerving en de algemene kosten, verminderd met de theoretische grondwaarde van de te verwerven percelen. Die theoretische grondwaarde wordt berekend door de grondoppervlakte van de percelen te vermenigvuldigen met de theoretische grondprijs. Voor de percelen die in een woonvernieuwingsgebied liggen, bedraagt de theoretische grondprijs 30 euro per vierkante meter, voor de andere percelen bedraagt ze 50 euro per vierkante meter.

De subsidie wordt verhoogd met 15% als een opdracht voor de bouw of de renovatie van woningen is gegund binnen een periode van drie jaar na de vastlegging van de subsidie.

### 3.3 Subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI)

Hier dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de volgende deelverrichtingen:

1. het bouwrijp maken van een of meer percelen;
2. de gehele of gedeeltelijke sloop van een of meer gebouwen;
3. de uitvoering van infrastructuurwerken;
4. de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen;
5. de uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving.

De initiatiefnemer kan kiezen of hij al dan niet zelf optreedt als opdrachtgever van de genoemde verrichting(en). Als hij ervoor opteert om zelf als opdrachtgever op te treden (en de VMSW geen medeaanbestedende overheid is), komt hij in aanmerking voor een forfaitaire subsidie vanwege het Vlaamse Gewest. Als de initiatiefnemer ervoor opteert om niet zelf als opdrachtgever op te treden, is het de afdeling

Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW of een andere aanbestedende overheid die als opdrachtgever optreedt. In dat geval komen de kosten voor de uitvoering van de verrichting(en) geheel of gedeeltelijk ten laste van het Vlaamse Gewest.

De subsidie of tenlasteneming bedraagt 100%, 80% of 60% van het subsidiabel bedrag, al naargelang de aard van de deelverrichting. Als de verrichting niet alleen het sociaal woonproject maar ook andere gemeenschappelijke of private belangen ten goede komt, wordt naar evenredigheid gesubsidieerd of ten laste genomen.

Het besluit van 30 oktober 2009 voert prijsplafonds in voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur. Voor verrichtingen die ten laste genomen worden door het Vlaamse Gewest is de kostprijs van de infrastructuurwerken, van de gemeenschapsvoorzieningen en van de aanpassingswerken aan de woonomgeving beperkt tot 20.300 euro, inclusief btw, per op te richten sociale woning of sociale kavel (geïndexeerd bedrag voor 2010). Als de initiatiefnemer optreedt als opdrachtgever, is deze kostprijs beperkt tot 15.500 euro, inclusief btw, ongeacht het aantal woningen (geïndexeerd bedrag voor 2010).

#### 3.4 Subsidie voor de bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen (SBR)

De subsidie voor de bouw van sociale huurwoningen bedraagt 65% of 60% van het subsidiabele bedrag, afhankelijk van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwingsgebied.

Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moeten de te renoveren, aan te passen of te verbeteren woningen, gebouwen of gedeelten ervan voldoen aan een van de volgende criteria:

- de woningen, gebouwen of gedeelten ervan behoren toe aan de initiatiefnemer of moeten door hem in het kader van de realisatie van het sociaal woonproject verworven worden;
- de woningen, gebouwen of gedeelten ervan beantwoorden aan een van de criteria om in aanmerking te komen voor een verwervingssubsidie en wordt door de initiatiefnemer in erfpacht, in sociaal beheer of voor minstens negen jaar in huur genomen met de bedoeling ze als sociale huurwoningen onder te verhuren.

De subsidie voor de renovatie, verbetering of aanpassing tot sociale huurwoningen bedraagt 65% of 60% van het subsidiabele bedrag, afhankelijk van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwingsgebied.

#### 3.5 Subsidie voor de bouw van of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE)

Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moeten de te bouwen sociale koopwoningen voldoen aan minstens twee van de volgende criteria:

- het sociaal woonproject is gelegen in een woonvernieuwingsgebied of in een bestaande woonkern van een gemeente;
- het sociaal woonproject omvat volledig of voor ten minste 70% vervangingsbouw of renovatie;
- het sociaal woonproject omvat volledig of voor ten minste 70% rijwoningen of appartementen.

De subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen bedraagt 25% of 20% van het subsidiabele bedrag, afhankelijk van het voldaan zijn aan alle of aan slechts twee van de drie criteria.

Om in aanmerking te komen voor een subsidie, moeten de te renoveren woningen, gebouwen of gedeelten ervan bovendien toebehoren aan de initiatiefnemer of door hem in het kader van de realisatie van het sociaal woonproject verworven worden.

De subsidie voor de renovatie tot sociale koopwoningen bedraagt 25% of 20% van het subsidiabele bedrag, afhankelijk van het voldaan zijn aan alle of aan slechts twee

van de drie criteria.

#### **4. Procedure voor de uitvoering van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten**

##### **4.1 Verrichtingen van klasieke initiatiefnemers waarvoor een tenlasteneming of subsidiëring is aangevraagd**

Initiatiefnemers van verrichtingen die deel uitmaken van een sociaal woonproject waarvoor een financiering, tenlasteneming of subsidiëring is aangevraagd (met uitzondering van de initiatiefnemers die een sociale last uitvoeren in natura), zijn onderworpen aan een specifieke procedureregeling die is uitgewerkt in het programmatiebesluit.

Verwervingen van gronden en panden waarvoor een subsidiëring wordt aangevraagd, mogen pas na de aanmelding ervan bij de VMSW effectief uitgevoerd worden.

Voor andere verrichtingen dan verwervingen waarvoor een tenlasteneming of subsidiëring wordt aangevraagd, moeten de volgende procedurestappen doorlopen worden:

- De initiatiefnemer meldt het geplande project aan bij de VMSW en vermeldt de verrichtingen die eraan verbonden zijn.
- Als voor een verrichting een stedenbouwkundige studie of de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur vereist is, kan de VMSW vanaf de aanmelding overeenkomsten afsluiten met gekwalificeerde ontwerpers. De erelonen van die ontwerpers worden uitbetaald met middelen beschikbaar in de enveloppe die deel uitmaakt van het uitvoeringsprogramma.
- De initiatiefnemer is er – behoudens enkele uitzonderingen (kleine en goedkope projecten waarvoor noch een stedenbouwkundige studie, noch de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur vereist is) – toe gehouden de lokale bevolking op gepaste wijze te informeren over de uit te voeren verrichtingen, al dan niet door een informatievergadering te beleggen.
- De initiatiefnemer stelt een ontwerp dossier op, bestaande uit het volledige bestek, het offerteformulier en de plannen, en een gedetailleerde raming, en bezorgt dit aan de VMSW. Deze spreekt zich binnen een termijn van zestig kalenderdagen uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling van de conformiteit, wat hem het recht geeft om de gunningsprocedure op te starten.
- De initiatiefnemer stelt een gunningsdossier op, met inbegrip van het voorstel van toewijzing, en bezorgt het aan de VMSW. Deze legt het dossier binnen een termijn van zestig kalenderdagen al naargelang het geval ter goedkeuring voor aan de minister of aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

De technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, worden weldra vastgelegd in een ministerieel besluit. Zolang dat niet gebeurd is, dient de VMSW na te gaan of voldaan is aan het ABC van de VMSW.

De prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, zijn vastgesteld in bijlage V bij het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006. Die bijlage is, net als het Overdrachtenbesluit zelf, raadpleegbaar op de portaalwebsite van het Departement RWO: [www.rwo.be](http://www.rwo.be).

##### **4.2 Verrichtingen van initiatiefnemers die een sociale last uitvoeren in natura**

Verkavelaars of bouwheren die onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.20 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, een sociale last uitvoeren in natura, zijn onderworpen aan een specifieke procedureregeling waarvan de krachtlijnen decretaal zijn vastgelegd en die verder uitgewerkt is in het programmatiebesluit.

Bij de uitvoering in natura van een sociale last moeten de verkavelaars of bouwheren de volgende procedurestappen doorlopen, ongeacht of er een tenlasteneming of subsidiëring wordt aangevraagd:

- De initiatiefnemer meldt het geplande project aan bij de VMSW en vermeldt de verrichtingen die eraan verbonden zijn.
- Als voor een verrichting een stedenbouwkundige studie of de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur vereist is, kan de VMSW vanaf de aanmelding overeenkomsten afsluiten met gekwalificeerde ontwerpers. De erelonen van die ontwerpers worden uitbetaald met middelen beschikbaar in de enveloppe die deel uitmaakt van het uitvoeringsprogramma.
- De initiatiefnemer is er – behoudens uitzonderingen (kleine en goedkope projecten waarvoor noch een stedenbouwkundige studie, noch de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur vereist is) – toe gehouden de lokale bevolking op gepaste wijze te informeren over de uit te voeren verrichtingen, al dan niet door een informatievergadering te beleggen.
- De initiatiefnemer stelt een ontwerp-dossier op, bestaande uit plannen, lastenboeken en een simulatietabel om de maximale kostprijs per woning en voor het volledige project te bepalen, en bezorgt dit aan de VMSW. Deze spreekt zich binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling van de conformiteit (a.h.v. deelattest nummer 1), wat hem het recht geeft om de werken te starten.
- Tijdens de uitvoering van de werken kan de initiatiefnemer de VMSW een indicatief voorstel van prijsberekening bezorgen. De VMSW spreekt zich binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen uit over de conformiteit van het indicatieve voorstel van prijsberekening met de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling van de conformiteit, wat hem het recht geeft om een administratieovereenkomst af te sluiten met een sociale huisvestingsmaatschappij. Vanaf sluiting van de administratieovereenkomst kan de sociale huisvestingsmaatschappij de procedure voor de verkoop van de sociale koopwoningen en/of sociale kavels opstarten. De verkoop zelf kan pas plaatsvinden als de initiatiefnemer het deelattest nummer 2 ontvangen heeft.
- Binnen een termijn van één maand na de voltooiing van de werken brengt de initiatiefnemer de VMSW daarvan op de hoogte en bezorgt hij haar een definitief voorstel van prijsberekening. De VMSW spreekt zich binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen uit over de conformiteit van de uitvoering van de werken met de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen en over de conformiteit van het definitief voorstel van prijsberekening met de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling van de conformiteit (a.h.v. deelattest nummer 2), wat hem het recht geeft om over te gaan tot de overdracht (voor sociale huurwoningen) of indeplaatsstelling (voor sociale koopwoningen).
- Binnen een termijn van één maand na de overdracht of indeplaatsstelling brengt de initiatiefnemer de VMSW daarvan op de hoogte. De VMSW spreekt zich binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen uit over de regelmatigheid van de overdracht of indeplaatsstelling. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling van de regelmatigheid (a.h.v. deelattest nummer 3), wat impliceert dat de sociale last naar behoren is uitgevoerd.

De termijnen van vijfenveertig kalenderdagen waarbinnen de VMSW zich dient uit te spreken over de afgifte van de drie deelattesten (vanaf het ogenblik waarop de aanvraag volledig is), zijn dwingend. De niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van de beslissing om een deelattest al dan niet af te leveren, wordt gelijkgesteld met de afgifte van het deelattest in kwestie.

Er wordt een technische commissie opgericht, die belast wordt met de behandeling van bezwaren tegen de weigering van de VMSW om een van de deelattesten af te leveren. De technische commissie bezorgt binnen een termijn van één maand na

ontvangst van het bezwaarschrift zijn gemotiveerd advies aan de VMSW en aan de initiatiefnemer. Het is de VMSW die op basis van het advies van de technische commissie beslist om het betrokken deelattest al dan niet toe te kennen.

De technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, worden weldra vastgelegd in een ministerieel besluit. Zolang dat niet gebeurd is, dient de VMSW na te gaan of voldaan is aan het ABC van de VMSW.

De prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, zijn vastgesteld in de bijlage bij het programmatiebesluit. Die bijlage is, net als het programmatiebesluit zelf, raadpleegbaar op de portaalwebsite van het Departement RWO: [www.rwo.be](http://www.rwo.be).

## **5. Concrete uitwerking van de procedure en de subsidiecriteria**

De bepalingen van het programmatiebesluit zijn verder uitgewerkt en geconcretiseerd in het ministerieel besluit van 9 december 2008. Als gevolg van het wijzigingsbesluit van 30 oktober 2009 zal ook dit ministerieel besluit aangepast worden. We houden u daarvan verder op de hoogte.

## 6. Bij wie kan je terecht?

### 6.1 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

#### 6.1.1 Helpdesk voor het digitaal aanmeldingsdocument

- [aanmeldingsdocument@vmsw.be](mailto:aanmeldingsdocument@vmsw.be)
- Sven Haelterman T 02 505 43 11
- Kevin Hertveldt T 02 505 44 06

#### 6.1.2 Voor vragen omtrent de opname van projecten op een uitvoeringsprogramma en inhoudelijke informatie over het dossier

- NFS2-besluit  
Katrien Schamps [katrien.schamps@vmsw.be](mailto:katrien.schamps@vmsw.be)  
T 02 505 44 58
- Bouwprogramma (BP) en subsidie voor de bouw of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE)  
Martine Van Houcke [martine.vanhoucke@vmsw.be](mailto:martine.vanhoucke@vmsw.be)  
T 02 505 44 92
- Verwervingsdossiers (SV)  
Marc Bernaert [marc.bernaert@vmsw.be](mailto:marc.bernaert@vmsw.be)  
T 02 505 42 87  
Annegreet Borrenbergen [annegreet.borrenbergen@vmsw.be](mailto:annegreet.borrenbergen@vmsw.be)  
T 02 505 44 52
- Subsidie bouw en renovatie (SBR) en subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI)
  - \* Antwerpen:  
Ludwig Colaes [ludwig.colaes@vmsw.be](mailto:ludwig.colaes@vmsw.be)  
T 02 505 42 73 M 0478 36 40 13
  - \* Vlaams-Brabant:  
Marcel De Brael [marcel.debrael@vmsw.be](mailto:marcel.debrael@vmsw.be)  
T 02 505 42 78 M 0478 36 40 11
  - \* West-Vlaanderen:  
Greet De Keukelaere [greet.dekeukelaere@vmsw.be](mailto:greet.dekeukelaere@vmsw.be)  
T 02 505 42 84 M 0478 77 40 65
  - \* Oost-Vlaanderen:  
Greet De Keukelaere [greet.dekeukelaere@vmsw.be](mailto:greet.dekeukelaere@vmsw.be)  
T 02 505 42 84 M 0478 77 40 65
  - \* Limburg:

Willy Vandezande

[willy.vandezande@vmsw.be](mailto:willy.vandezande@vmsw.be)

T 02 505 43 93

M 0478 36 40 07

## 6.2 Wonen-Vlaanderen

6.2.1 Voor ondersteuning van het lokaal woonoverleg en de planning van het lokaal sociaal woonaanbod in het bijzonder

- Wonen Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113

2018 Antwerpen

T 03 224 61 16

F 03 224 61 12

Contactpersoon: Hilde Luyts en Joeri Laureys

- Wonen Limburg

Koningin Astridlaan 50 bus 1

3500 Hasselt

T 011 74 22 01

F 011 74 22 19

Contactpersoon: Dirk Pairoux, diensthoofd

- Wonen Oost-Vlaanderen

Gebroeders Van Eyckstraat 4

9000 Gent

T 09 265 45 11

F 09 265 46 51

Contactpersoon: Willy Du Bois, diensthoofd

- Wonen Vlaams-Brabant

Blijde Inkomststraat 105

3000 Leuven

T 016 24 97 77

F 016 22 60 74

Contactpersoon: Johan Baeten

- Wonen West-Vlaanderen

Werkhuisstraat 9

8000 Brugge

T 050 44 28 80

F 050 44 28 13

Contactpersoon: Caroline Bulcke

## 6.3 Departement RWO - afdeling Woonbeleid

[woonbeleid@rwo.vlaanderen.be](mailto:woonbeleid@rwo.vlaanderen.be)

6.3.1 Voor vragen omtrent de interpretatie van de regelgeving

Tom Nulens

T 02 553 18 61

[thomas.nulens@rwo.vlaanderen.be](mailto:thomas.nulens@rwo.vlaanderen.be)

Wim Claeskens

T 02 553 85 44

[wim.claeskens@rwo.vlaanderen.be](mailto:wim.claeskens@rwo.vlaanderen.be)

### 6.3.2 Voor vragen omtrent het jaarlijkse uitvoeringsprogramma

Greet Paulissen      T 02 553 82 97      [greet.paulissen@rwo.vlaanderen.be](mailto:greet.paulissen@rwo.vlaanderen.be)  
Ellen Raes            T 02 553 64 16      [ellen.raes@rwo.vlaanderen.be](mailto:ellen.raes@rwo.vlaanderen.be)

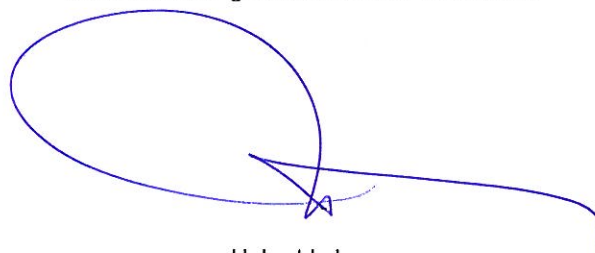
Brussel, 13 januari 2010



ir. Guy Braeckman  
secretaris-generaal Departement RWO



Hugo Beersmans  
administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen



Hubert Lyben  
gedelegeerd bestuurder Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen