

Attestering invulling sociale last door de VMSW

Voorlopige handleiding voor privé- initiatiefnemers - 17/01/2012

1 KEUZES BIJ HET OPGELEGD KRIJGEN VAN EEN SOCIALE LAST

Het grond- en pandenbeleid voorziet dat bij aansnijding van nieuwe woongebieden de gemeente aan privé-initiatiefnemers een 'sociale last' kan of moet opleggen (naargelang de lokale toestand). De last geldt voor gronden groter dan een halve hectare en vanaf 10woningen of 50 appartementen. Gronden die door de initiatiefnemer werden verworven tussen 1.1.2003 en 1.9.2009 worden vrijgesteld.

De sociale last bestaat uit de verplichting om het terrein te voorzien van een percentage sociale woningen (te bepalen: koop- of huur-) of sociale kavels. Daarnaast wordt de realisatie van een aantal bescheiden woningen opgelegd. De initiatiefnemer kan de sociale last invullen door op de locatie grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie of zelf sociale woningen te bouwen. Deze laatste moeten dan voldoen aan bij besluit van de Vlaamse Regering gestelde kwaliteitseisen die gecontroleerd en geattesteerd worden door de VMSW.

De regelgeving inzake invulling sociale last is in die zin in beweging zodat eerstdaags, onder voorbehoud van goedkeuring van de Vlaamse regering, een aantal belangrijke wijzigingen in het opleggen van de sociale last zullen doorgevoerd worden:

- Een vrijstelling zal wellicht gegeven worden voor studentenkamers, zorgcentra en serviceflats voor zover (en alleen dan als) ze door openbare besturen of "Serviceflats Invest" worden opgericht.
- Van de gemeentelijke reglementen die al percentages sociale woningen in ontwikkelingen vastlegden zal de rechtsgeldigheid worden bevestigd.
- Op de terreinen waar al voor de inwerkingtreding van het grond en pandendecreet een verdeling was gemaakt met het oog op een sociale mix waar al overdrachten geregeld waren met een verdeling "sociale" en "privé" woningbouw, waar deze overeenkomsten waren aangestuurd door een beslissing van het college van de betreffende gemeente, zal, vanwege de initiële beleidsintentie, afgezien worden van het opleggen van een sociale last op de aanvraag van de in het dossier betrokken privé initiatiefnemer

Opmerking 1: het betreft hier de sociale last die bestemd is om de sociale huisvestingssector te ondersteunen. De vraag die gesteld wordt om een 'bescheiden woonaanbod' te creëren staat hier los van.

Opmerking 2: er wordt hieronder verwezen naar documenten en teksten zoals NFS2-besluit, C2008, ABC van de VMSW e.d.m. Op de website van de VMSW zijn al deze documenten beschikbaar (via 'professionelen').

Stedenbouwkundige aanvraag verkaveling en aanleg infrastructuur:

Bij de aanvraag verkavelingsvergunning en vergunning aanleg infrastructuur komt de initiatiefnemer/ontwikkelaar voor het eerst in aanraking met de sociale last. De gemeente bepaalt de aard en omvang van de sociale last die kan bestaan uit invulling met eindbestemming sociale huurwoningen, eindbestemming sociale kavels of eindbestemming sociale koopwoningen.

De initiatiefnemer stelt de verdere invulling voor.

Mogelijkheden:

- Hij verkoopt grond aan een sociale huisvestingsmaatschappij tegen schatting.
- Hij bouwt huurwoning(en) en verkoopt die aan een sociale huisvestingsmaatschappij.
- Hij verkoopt (een) woning(en) aan sociaal gerechtigde(n) via een administratieovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij.
- Hij verkoopt (een) kavel(s) aan sociaal gerechtigde(n) via een administratieovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij.
- Hij bouwt (een) woning(en) die via een overeenkomst over 27 jaar verhuurd word(t)(en) aan een sociaal verhuurkantoor, die dan door het sociaal verhuurkantoor word(t)(en) verder verhuurd volgens het sociaal huurstelsel.
- De last wordt (met goedkeuring van de gemeente) afgekocht aan 50.000 euro per te voorziene woning.

Om de keuze te kunnen maken waarop de sociale last wordt ingevuld, heeft de initiatiefnemer er alle baat bij om vooraf met de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten te overleggen. Het eventueel gevraagde sociaal woonaanbod dient tevens te passen in de specifieke behoeften daartoe binnen deze gemeente. Het is tevens aan te raden bij de vermoedelijk later afnemende sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) het gewenste bouwprogramma met het oog op latere verhuur of verkoop af te toetsen.

Gevolgen voor een initiatiefnemer van zijn keuze over de wijze van invulling van de opgelegde sociale last:

Grond verkopen aan sociale huisvestingsmaatschappij:

De verkoop gebeurt aan schatting (comité of ontvanger - de geldigheid van een schatting door een beëdigd schatter zal wellicht in de toekomst in de regelgeving worden opgenomen) en de afname is gegarandeerd omdat in cascade in laatste instantie de VMSW moet afnemen.

Bouwen van huurwoning(en) met verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij:

Het ontwerp en het bouwproces worden geattesteerd in drie deelattesten door de VMSW. De verkoop is gegarandeerd omdat in laatste instantie de VMSW moet afnemen. De prijs wordt gesteld op de financiële plafonds van het NFS2-besluit, zowel voor de bouw als voor de grondwaarde. In tegenstelling tot het leningsplafond van de grond dat bij lagere schatting op het bedrag van de schatting wordt gesteld wordt hier het plafond zelf als prijs gesteld. Ook de studiekosten worden zonder bewijslast op 10% gesteld.

De respectievelijke NFS2 indexen zijn deze op datum van de definitieve verkoop.

In tegenstelling tot de NFS2 tabellen bij aanbesteding worden de 10% voor "kleine bouwplaatsen (maximum 8 woningen)" niet gerekend omdat de facto de last pas opgelegd wordt vanaf een bouwplaats van 10 woningen.

Bouwen van koopwoning(en) met verkoop aan sociaal gerechtigde(n):

Het ontwerp en het bouwproces worden geattesteerd in drie deelattesten door de VMSW. De verkoop wordt geregeld via een administratieovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij. De prijs wordt berekend aan de hand van de maximumprijs volgens de simulatietabel van de C2008 van de VMSW voor de bouw; de grondwaarde wordt in de periode van verkoop geschat en de grond (wellicht intussen uitgerust) wordt verkocht aan maximum 75% van de venale waarde.

Om de woning(en) aan (een) gerechtigde koper(s) te kunnen verkopen, een administratieovereenkomst afgesloten met een sociale huisvestingsmaatschappij die haar wachtlijsten hanteert om gerechtigde kopers aan te reiken. De woning(en) moet(en) zijn verkocht aan een gerechtigde uiterlijk vier maanden na voltooiing van de werken. Indien dat niet lukt, moet de initiatiefnemer binnen de vijf jaar de sociale last hebben ingevuld (een bewoonde sociale koopwoning binnen de gemeente) of kan hij, in afspraak met de gemeente en mits betaling van 50.000 euro, de last 'afkopen'.

Voorzien van sociale kavel(s):

De kavel(s) word(t)(en) aangevraagd en er wordt een administratieovereenkomst afgesloten met een sociale huisvestingsmaatschappij om de kavel(s) aan (een) gerechtigde(n) te verkopen. De verkoop gebeurt aan ten hoogste 85% van de geschatte venale waarde.

Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor:

De woning(en) word(t)(en) gebouwd met een huurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor. De te innen huur ligt vast. Woningen die verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor zijn niet onderhevig aan attestering door de VMSW.

De overeenkomst wordt uiterlijk gesloten op datum van de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning. De overeenkomst geldt voor minstens 27 jaar en de huurprijs mag niet hoger zijn dan 485 Euro te verhogen met 7% per slaapkamer vanaf de tweede en maximaal met 28%. De bedragen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex van oktober 2006 en worden jaarlijks op 1 januari aangepast met de index van de maand oktober die aan de wijziging voorafgaat.

Afkopen sociale last in overeenkomst met gemeente

De invulling van de sociale last wordt per initiatiefnemer en per gemeente opgevolgd om te controleren of aan de verplichtingen wordt voldaan.

De keuze van wijze van invulling kan ingegeven worden door een financiële en risico-inschatting. Om deze inschatting te kunnen maken, kan een initiatiefnemer berekeningen maken met de hierboven aangegeven berekeningswijzen, uiteraard los van indexaties en het speculatief aspect inzake grondwaarden in een toekomst van twee à drie jaar. Wie op meerdere terreinen binnen eenzelfde gemeente een sociale last moet invullen, kan, in overleg met de gemeente, voorstellen formuleren om de invulling van de sociale last te groeperen of op een andere manier te spreiden (al dan niet met met de gemeente te onderhandelen borgstelling). Hiervoor is een kredietregeling voorzien: één sociale woning gerealiseerd bovenop de opgelegde last, kan, mits akkoord van de gemeente, elders binnen deze gemeente ingeroepen worden om daar aan (een deel van) de sociale last te voldoen. De sociale huisvestingssector is met een clustering van woninggroepjes ook meer gebaat dan met een patrimonium dat veelsoortig en in aparte eenheden verspreid is.

Intussen wordt ook een regeling uitgewerkt waarbij ook bij grondverkoop kredieteenheden onder voorwaarden kunnen worden toegekend. Het is daarbij de bedoeling de kredieteenheden op dezelfde locatie op te gebruiken tenzij het gegroepeerd nog een zeer kleine invulling betreft. De regeling ter zake moet worden afgewacht.

Het is evenwel niet mogelijk kredieteenheden op te bouwen bij een ontwikkeling waar in oorsprong geen sociale last kan worden opgelegd (kleinere ontwikkelingen of terreinen verworven tussen 1.1.2003 en 1.9.2009).

Indien echter een opgelegde last niet is kunnen gerealiseerd worden (attesten geweigerd of onverkochte sociale koopwoning) kunnen deze kleinere ontwikkelingen vooralsnog ter compensatie worden gebruikt om binnen de 5 jaar de sociale last vooralsnog binnen de gemeente in te vullen. Deze handelswijzen zijn niet als verworven recht te beschouwen. Verschuivingen van de invulling van de last en eventuele borgstellingen in dit verband kunnen enkel met de instemming van de gemeente gerealiseerd worden.

De CBO-procedure

De **CBO-procedure** (waarbij een privé initiatiefnemer een aantal sociale woningen op een aangebracht terrein aan de sector aanbiedt) leidt bij realisatie tot een bijkomend sociaal woonaanbod waardoor de initiatiefnemer mogelijk al een belangrijk deel van de eventuele opgelegde sociale last invult. De initiatiefnemer bouwt zo 'krediteenheden' op die hem mogelijk toelaten op andere terreinen binnen dezelfde gemeenten te verzaken aan invulling van deze last.

Het aantal met CBO gerealiseerde sociale woningen wordt integraal overgenomen als aantal gerealiseerde krediteenheden.

2 INVULLING VAN DE SOCIALE LAST PER GEMEENTE

De invulling van de sociale last per gemeente wordt gecommuniceerd naargelang deze gekend is.

- Huurwoningen
- Koopwoningen en kavels
 - Antwerpen (pdf - 118 kB)
 - Limburg (pdf - 54 kB)
 - Oost-Vlaanderen (pdf - 119 kB)
 - Vlaams Brabant (pdf - 63 kB)
 - West-Vlaanderen (pdf - 63 kB)

3 AANMELDEN

Aanmelden gebeurt op www.vmsw.be > **Professionelen > Aanmelden en plannen > aanmelden voor sociale woonprojecten.**

Zie ook Handleiding aanmeldingsformulier op deze webpagina.

Belangrijke mededeling:

De initiatiefnemer die zich aanmeldt wordt er op gewezen dat de identiteit van de initiatiefnemer een onveranderlijk gegeven is, en de invulling van de correcte (rechts)persoon is essentieel. Het is aan de in de aanmelding vermelde initiatiefnemer dat eventuele "kredieteenheden" worden verleend wanneer er, met instemming van de gemeente, meer sociale last wordt ingevuld, dan volgens strikte toepassing van het decreet gevraagd.

Als de aanmelding b.v. gebeurt door een tijdelijke vereniging of door de architect zal dit tot gevolg hebben dat opgebouwde "kredieteenheden" ook aan deze tijdelijke vereniging of aan de architect worden toegewezen.

"Kredieteenheden" bij grondoverdracht zullen wellicht naar de verkopende partij van de betreffende grond gaan zodra hierover regelgeving bestaat. Voorlopig kan bij grondverkoop enkel de sociale last op het betreffende terrein zelf worden ingevuld en kan geen surplus worden opgebouwd

Het project of de mogelijke verkoop van grond bij de VMSW dient zo vroeg mogelijk te worden aangemeld (zelfs zonder zekerheid of er grond of bouwwerken verkocht worden).

Als de initiatiefnemer zich aanmeldt, krijgt hij (buiten de cursief aangebrachte aanvulling) deze tekst te zien:

Aanmelding

Uw aanmelding werd succesvol ingediend.

Volgende verrichtingen werden met succes aangemeld: * woningbouw: nieuwbouw of vervangingsbouw ...

(Noot: In het kader van de invulling van een sociale last is meestal enkel nieuwbouw toepasselijk, de grondaankoop wordt aangemeld door de aankopende partij - sociale huisvestingsmaatschappij of VMSW -, verhuringen aan sociale verhuurkantoren worden opgevolgd via bouwaanvragen waarbij een huurovereenkomst moet worden bijgevoegd.)

Klik hier om terug te gaan naar de aanmelding.

Wat gebeurt er na aanmelding van een project bij de VMSW in het kader van het grond- en pandenbeleid?

We raden aan dat de initiatiefnemer de VMSW in een vroeg stadium contacteert, d.w.z. reeds bij de opmaak van de eerste projectschetsen. Hiervoor neemt de initiatiefnemer contact op met **de regioverantwoordelijke van de provincie** waar het project gesitueerd is. De initiatiefnemer zal dan verder begeleid worden bij het opstellen van een voorontwerp waarvoor een voorlopig attest kan aangevraagd worden aan de hand van een "**Aanvraag deelattest nr. 1**".

Verdere instructies vindt u op de **volgende pagina**.

Voor de elektronische aanmelding kunt u bij disfunctioneren of onduidelijkheid de bij de aanmelding vermelde VMSW-contactpersonen raadplegen.

De regioverantwoordelijken die de attestering inhoudelijk behandelen (contactpersonen), zijn:

- Antwerpen: Paul Claus (02 505 43 08); paul.claus@vmsw.be;
- Oost Vlaanderen: Geert Spitaels(02 505 44 57); geert.spitaels@vmsw.be;
- Vlaams Brabant en Limburg: Leen Alloing (02 505 45 60); helena.alloing@vmsw.be;
- West Vlaanderen: Gaby Nuytten (02 505 45 64); gabriel.nuytten@vmsw.be.

Voor specifieke vragen over de B2005 en de checklist (zie verder) kunt u ook terecht bij Wouter Bosmans (02 505 42 94); wouter.bosmans@vmsw.be.

Over het werfopvolgingssysteem dat tijdens de opvolging van de werf voor deelattest nr. 2 wordt gebruikt kunt u Irène Rauch contacteren (02 505 43 34); irene.rauch@vmsw.be.

De C2008 wordt opgevolgd door Chantal Buyl (02 505 43 29); chantal.buyl@vmsw.be.

4 DE VERSCHILLENDE DEELATTESTEN

De VMSW beschikt over een aantal instrumenten die instaan voor de kwaliteit, die vooral moet worden gerealiseerd via conformiteit met de C2008 en de B2005. Deze documenten vindt u ook terug op www.vmsw.be > Professionelen > ABC bouwen. De opdracht van de VMSW bestaat uit het verlenen (of weigeren) van drie deelattesten.

4.1 Deelattest nr. 1

Attest nr. 1 wordt normaal aangevraagd vóór de aanvraag van de bouwvergunning (dat om niet-uitvoerbare stedenbouwkundige aanvragen te vermijden). Dat gebeurt via de aanmelding (elektronisch via de website van de VMSW) en met het bezorgen van de nodige documenten die ook door de VMSW gevraagd worden bij een voorontwerp dat wordt ingediend door een sociale huisvestingsmaatschappij.

De aanvraag omvat de plannen, materiaalnota's en waar nodig bewijs dat zowel i.v.m stabiliteit, isolatie (EPB), veiligheid, verwarming en technische installaties een bevoegde deskundige de plannen heeft goedgekeurd met het oog op uitvoering. Verder dienen de simulatietabel volgens de C2008 (altijd) en de NFS2-tabel (bij bouw van huurwoningen) te worden bijgevoegd om exacte interpretatie te controleren en eventueel bij te sturen.

De VMSW verleent een attest nr. 1 dat garant staat voor de conformiteit van de plannen met de C2008 en waarbij van de initiatiefnemer een verklaring wordt gevraagd om de uitvoering van de werken te realiseren volgens de voorschriften van de B2005. Indien hiervan wordt afgeweken (in geval van systeembouw) worden attesten ATG of Europees gelijkwaardig gevraagd, om aan te tonen dat het geleverde kwalitatief evenwaardig is aan een gebouw opgericht volgens de voorschriften B2005.

Het deelattest nr. 1 kan ook met opmerkingen gegeven worden (zoals een groene kaart bij de automobielininspectie) met opmerkingen waaraan tijdens de volgende fase moet voldaan worden.

De (deel)attestering nr. 1 kan dus enkel hoofdzakelijk de planindeling (en daaruitvolgend de nog later evoluerende prijszetting) betreffen. De conformiteit inzake uitvoering wordt in de praktijk pas tijdens de werken vastgesteld.

Documenten te voegen bij aanvraag attest nr. 1:

(op papier in 3 exemplaren aan de VMSW: één exemplaar voor de VMSW, één om, met opmerkingen of geattesteerd, terug te sturen en één voor de externe werfopvolger, die aangeduid wordt door de VMSW.)

1. Een ingevuld en ondertekend formulier aanvraag Deelattest nr. 1
2. Een kopie van de mail van de VMSW na elektronische aanmelding van het project
3. De projectgegevens:
 - Liggingsplan op minimum 1/10.000 met aanduiding van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende of socioculturele aard en van haltes van openbaar vervoer
 - Uittreksel van het plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan, met aanduiding van de ligging en afbakening van het sociaal woonproject
 - Uittreksel uit het kadasterplan met aanduiding van de ligging en afbakening van het project

- Inplantingsplan op minimum 1/500 met aanduiding van:
 - de bestaande straten en toegangsweg(en) met hun namen
 - afbakening van het openbaar domein nodig voor de nieuw aan te leggen infrastructuur
 - Voorontwerpplannen conform C2008 met aanduiding van de technische voorzieningen (elektriciteit, verwarming, sanitair, liften, e.a.)
 - Beschrijvende nota van verwarmingssysteem, stabiliteitsnota enz.
 - Berekening van het E-peil en eventuele haalbaarheidsstudie
 - Simulatietabel volgens de C2008
 - NFS2-tabel (enkel voor huurwoningen)
4. Gegevens inzake grond en infrastructuur (dat laatste indien relevant en beschikbaar)
5. Verklaring dat de werken worden uitgevoerd volgens de beschrijvingen van de B2005. Voor de uitvoeringen die daarvan afwijken (in geval van systeembouw) wordt een geldig attest (ATG of Europees gelijkwaardig) voorgelegd.

Hoe gaat het dan verder met uw aanvraag?

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen wordt gegroepeerd op de hoogte gesteld van de verleende attesten. Indien het Agentschap Wonen-Vlaanderen opmerkingen heeft, neemt zij contact op met de gemeente, de initiatiefnemer en de VMSW.

Te gebruiken documenten:

1. **Formulier aanvraag Deelattest nr. 1**
2. **Simulatietabel + handleiding**
3. **NFS2 tabel incl. berekening grondprijs + handleiding** (enkel voor huurwoningen)

Bij toekenning van deelattest nr. 1 ontvangt de initiatiefnemer een deelattest nr. 1 gaat met één exemplaar van het ingediende ontwerp dossier (waarop al dan niet opmerkingen zijn aangebracht).

De initiatiefnemer wordt daarbij uitgenodigd om de bouwvergunning aan te vragen en vervolgens deelattest nr. 2 aan te vragen.

De initiatiefnemer legt deelattest nr. 1 voor aan de gemeente.

4.2 Deelattest nr. 2

Attest nr. 2 betreft de conformiteit van de uitgevoerde werken met de kwaliteitseisen.

Indien de initiatiefnemer deelattest nr. 1 en de bouwvergunning heeft verkregen kan hij in principe aan de bouw van de betreffende woning(en) beginnen. Om het de VMSW mogelijk te maken de conformiteit met deelattest nr. 1 en met de kwaliteitsvoorwaarden (volgens B en C van de VMSW) na te gaan, moet de initiatiefnemer minstens 30 kalenderdagen voor aanvang der werken de aanvangsdatum melden aan de regioverantwoordelijke.

Om dit te doen stuurt de initiatiefnemer volgende documenten (op papier in 2 exemplaren: één exemplaar voor de VMSW en één voor de externe werfopvolger) naar de regioverantwoordelijke (contactpersoon) bij de VMSW:

- het afgestempelde deelattest nr. 1 (met eventueel door de VMSW gemaakte opmerkingen), en het ingevulde formulier "aanvraag deelattest nr. 2";
- een kopie van de bouwvergunning;
- de definitieve bouwplannen, de beschrijving van de werken conform deelattest nr. 1;

- de eventueel gevraagde kleinere aanpassingen.

De datum van aanvraag wordt bij het einde der werken genomen vermits de VMSW slechts vanaf het einde der werken zich kan uitspreken over de conformiteit en dit binnen de 45 dagen moet doen.

OPGELET: Onderscheid bouw huur- en bouw koopwoning:

*Naast een verschil in prijszetting is er ook een verschil in kopende partij. Om sociaal gerechtigden te kunnen aanspreken, wordt de verkoop geregeld met tussenkomst van een sociale huisvestingsmaatschappij. Met deze maatschappij dient een **administratieovereenkomst** afgesloten te worden. Dat gebeurt best in een vroeg stadium, wil de initiatiefnemer zich van deze tussenkomst garanderen voor de aanvang van de werken.*

Het uiteindelijke attest kan pas na de werken verleend worden. Om de werken te kunnen opvolgen en om het attest te kunnen verlenen, is het nodig om een aantal afspraken te maken over de aanvang van de werken, de werkplanning en de einddatum. Daarom dient de aanvraag deelattest nr. 2 reeds vóór de werken ingediend te worden. Er moet ook gecheckt worden of simulatie- en NFS2-tabel nog actueel zijn en of de toestand inzake infrastructuur gewijzigd is (indien relevant).

De initiatiefnemer vult in wie voor hem het aanspreekpunt is voor de betreffende werf en de VMSW laat met ontvangstbewijs weten welke contactpersonen door de initiatiefnemer aanspreekbaar zijn en wie de werken zal opvolgen.

De VMSW heeft met een procedure per regio externe werfopvolgers aangesteld om de bouwplaatsen op te volgen en de gevraagde conformiteit met de kwaliteitseisen te controleren. In hun opdracht is begrepen dat de aannemer (en de VMSW) zo vlug als mogelijk op de hoogte gebracht worden indien niet conformiteit wordt vast gesteld.

Deze opvolging gebeurt, ook omwille van de beoogde transparantie naar de uitvoerders toe, volgens een "Samenvattend eisenpakket GPB" dat beschikbaar wordt gesteld op www.vmsw.be > **Professionelen > Grond- en pandenbeleid > Werfopvolgers > Checklist en eisenpakket.**

Dit eisenpakket omvat niet enkel technische voorschriften i.v.m. materialen en verwerking maar ook de minimale uitrusting van de te attesteren woningen (zoals papierhouders toilet, tablet en spiegel bij lavabo, waar buitenverlichting enz.. Ook sommige meer esthetisch getinte aangelegenheden zijn opgenomen zoals het voorzien van vloerbekleding in neutrale kleur. Huurwoningen worden met deze minimale uitrusting afgeleverd. Bij koop kunnen zekere afwerkingen vervallen, wellicht in samenspraak met de SHM waarmee een administratieovereenkomst wordt afgesloten. Dit geeft dan wel aanleiding tot een prijsvermindering via de simulatietabel.

In de opvolging van de werken dienen een aantal werken zichtbaar te worden gelaten om te kunnen worden geïnspecteerd. Mits schriftelijke afspraak kan van één of enkele van deze inspecties worden afgezien. De bedoelde momenten zijn:

1. De funderingszolen, het ondergronds metselwerk en de rioleringsleidingen voor het storten van beton;
2. De eventuele wapeningen voor het storten van beton/drukklagen;
3. De isolatie van buitenmuren, woningscheidende wanden, vloerlagen enz.; aftoetsing isolatiematerialen en diktes aan EPB-berekening; controle op koudebruggen;
4. De sanitaire en verwarmingsleidingen voor het aanbrengen van de chape;
5. De vloerisolaties (thermisch/akoestisch) voor het aanbrengen van de chape;
6. De binnenmuren en de aansluiting van het buitenschrijnwerk op de ruwbouw voor het aanbrengen van bepleistering en plaatafwerkingen;
7. De dakisolatie (kwaliteit uitvoering/dampscherm) voor verdere afwerking met

gipskartonplaten of dgl.;

8. Voorafgaand aan de voorlopige oplevering zal de werfcontrole afgerond worden met een algehele controle inzake kwaliteit van afwerking (pleisterwerk, vloerbekledingen en plinten, venstertabletten, hang- en sluitwerk enz.) en technische installaties.

Op het einde van de werken worden alle noodzakelijke documenten zoals het veiligheidsrapport, asbuitplannen, EPB-certificaten, keuringen, proefverslagen en garanties bij het dossier gevoegd.

Vooraleer de beëindiging van de werken dient de initiatiefnemer dit twee maanden vooraf te melden en enige maatregelen te nemen afhankelijk van de aard der woningen (huur of koop).

Het aanvragen van deelattest nr.3 is automatisch vervat in de verlening van deelattest nr.2.

a. Voorbereiding einde der werken huurwoningen:

Hoewel dit niet voorzien werd in het decreet is het voor de goede ingebruikname van de woningen noodzakelijk dat leegstand na het einde der werken zoveel mogelijk voorkomen wordt. Daarvoor moet een verhuring met toewijzingen der woningen kunnen opgestart worden. Uiterlijk 2 maanden voor het einde der werken (incl. alle aansluitingen en infrastructuur noodzakelijk voor bewoning) ondertekent de initiatiefnemer een verklaring waarin hij aangeeft dat de woningen op ... (dd.nr.1) voltooid zullen zijn en met een rondgang kunnen gecontroleerd worden. Daarnaast zullen ze vanaf... (dd.nr.1 + maximum 30 kalenderdagen = dd.nr.2) volledig conform de eisen voor het bekomen van deelattest nr.2 zullen in orde zijn gesteld. Vanaf deze tweede datum kunnen de woningen opengesteld worden voor verhuring.

Deze verklaring gaat naar de VMSW. Een kopie wordt aan de meest waarschijnlijk kopende SHM die de potentiële huurders kan gaan aanduiden.

Op de eerste datum (dd.nr.1) wordt nagegaan welke werken nog in orde moeten gebracht worden vooraleer voldaan is aan de eisen voor het deelattest. Deze werken moeten ten laatste binnen de gestelde termijn (max. 30 dagen) in orde gebracht zijn.

De externe werfopvolger, de voor de aankoop geïnteresseerde SHM en de attesterende VMSW worden op de rondgang geïnviteerd.

b. Voorbereiding einde der werken koopwoningen :

Via de administratieovereenkomst wordt door de betrokken SHM een koper gezocht.

Ten vroegste drie maanden voor het einde der werken, en ten laatste bij het verlenen van deelattest nr.2, zal op vraag van de betrokken SHM een schatting van de grondprijs plaats grijpen.

Uiterlijk 2 maanden voor het einde der werken (incl. alle aansluitingen en infrastructuur noodzakelijk voor bewoning) ondertekent de initiatiefnemer (zoals bij het einde der werken van huurwoningen) een verklaring waarin hij aangeeft dat de woningen op ... (dd.nr.1) voltooid zullen zijn en met een rondgang kunnen gecontroleerd worden. Daarnaast zullen ze vanaf... (dd.nr.1 + maximum 30 kalenderdagen = dd.nr.2) volledig conform de eisen voor het bekomen van deelattest nr.2 zullen in orde zijn gesteld. Supplementair aan dezelfde verklaring over het vrijgeven (of verkopen) van de woningen zal al aangegeven worden dat in de akte bepalingen zullen opgenomen worden (zie attest nr.3) die het wederinkooprecht door de SHM en de twintigjarige bewoning door de sociale koper garanderen. Deze verklaring wordt overgemaakt aan de betrokken SHM (hier is de tussenkomst van de VMSW niet nodig) die deze verklaring ook door de potentiële koper kan laten onderschrijven. (Dit om gebeurlijke accidenten bij het opstellen en verlijden van de aktes te ondervangen)

4.3 Deelattest nr. 3

De initiatiefnemer ontvangt volgens het decreet het **deelattest nr. 3** binnen de 45 dagen na **aanvraag** waardoor de sociale woning(en) kunnen verkocht worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij (of de VMSW) of een sociaal gerechtigde (via tussenkomst sociale huisvestingsmaatschappij). In realiteit wordt het deelattest nr.3 onmiddellijk bij het verlenen van deelattest nr.2 aangevraagd (zie boven).

De invulling van de sociale last wordt per gemeente en per initiatiefnemer bijgehouden. Niet-invulling leidt tot de verplichting om binnen de vijf jaar binnen dezelfde gemeente de op dezelfde wijze gedefinieerde (huur, koop, kavel) sociale last te hebben ingevuld, met (in extremis) het afkopen aan 50 000 euro (geïndexeerd) per woning.

“Wanneer deelattest nr. 3 zal worden aangevraagd zal de VMSW vragen onder bepaalde vorm plannen en foto's ter beschikking te stellen voor “**woonbeeld**” een publicatie (in boekvorm

en online) die jaarlijks de realisaties in de sociale woningbouwsector weergeeft. De initiatiefnemer kan niet verplicht worden op deze vraag in te gaan, in dat geval zal het project enkel worden vermeld met enkele technische en kostprijsgegevens.

Het stramien waarin de gegevens en illustraties worden gevraagd vindt u hierbij:

- **Informatiedocument Woonbeeld - Architectuurjaarboek (pdf - 306 kB)**
- **Projectfiche (doc - 50 kB)**

Deelattest nr. 3 is, ook voor de koper, het bewijs dat de afgeleverde woning als “sociale woning” wordt erkend. D.w.z. dat de bewoner een sociaal gerechtigde koper of huurder is en dat de woning aan alle eisen die de sociale woningbouw stelt voldoet. Dit houdt ook in dat bij verkoop aan een gerechtigde de akte moet omvatten dat de koper een bewoningsplicht van 20 jaar onderschrijft en dat de SHM een wederinkooprecht heeft. Hoewel de akte tussen koper en privé initiatiefnemer gesloten wordt, zijn deze clausules noodzakelijk om attest nr. 3 als geldig te beschouwen en dient een kopie van de akte te worden voorgelegd. (zie ook “voorbereiding einde der werken koopwoningen” hier boven).

Aangezien de procedure bij de overdracht van koopwoningen naar de particuliere koper iets anders is dan deze bij de verkoop aan een SHM zijn er lichte verschillen tussen de te verlenen deelattesten nr.3 van respectievelijk huur- en koopwoningen.