Vlaamse Regering

61022/3.

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
20-02-2017
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering houdende de organisatie van een eenmalige oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van XX houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, artikel 2;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 23 november 2016;
Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 30 november 2016;

Gelet op advies xx van de Raad van State, gegeven op xx, 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:

Artikel 1. Er wordt een eenmalige oproep gedaan tot deelname aan een proefomgeving voor experimentele woonvormen als vermeld in artikel 2 van het decreet van XX houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving.

De projectoproep is opgenomen in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 2. Projectaanvragen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen kunnen tot en met XX worden ingediend met een standaardaanvraagformulier.

Aanvragen tot eenmalige verlenging van de proefomgeving als vermeld in artikel 6 van het decreet van XX houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving kunnen ten laatste vijf maanden voor het einde van de proefomgeving worden ingediend met een standaardformulier tot verlenging van de proefomgeving.

De Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting, stelt het standaardaanvraagformulier, vermeld in het eerste lid, en het standaardformulier tot verlenging van de proefomgeving, vermeld in het tweede lid, ter beschikking.

Art. 3. Zodra de einddatum van de oproep is verlopen, worden alle projectaanvragen onderzocht en beoordeeld op basis van de projectoproep.

Art. 4. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting stelt een lijst op van de geselecteerde projecten en de bepalingen waarvan die projecten mogen afwijken.

Art. 5. 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

Bijlage 1. Oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen als vermeld in artikel 1

De Vlaamse Regering lanceert een oproep tot indiening van projectaanvragen voor experimentele woonprojecten die gericht zijn op de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of op de uitbouw van een model voor erfpacht- en opstalconstructies, waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden.

Op XX keurde het Vlaams Parlement het decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving goed. Dat decreet stelt een proefomgeving in waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de diverse signalen uit de praktijk dat nieuwe projecten moeilijk of niet gerealiseerd kunnen worden binnen de toepasselijke regelgeving.

I. Wie kan een project indienen?

I. 1 Natuurlijke personen

I. 2 Rechtspersonen (zowel privaat- als publiekrechtelijke rechtspersonen)

II. Aan welke inhoudelijke criteria moet het project voldoen?

II. 1 Doelstelling

Het project beoogt de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of van een model voor erfpacht- en opstalconstructies, waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden.

Gemeenschappelijk wonen wordt omgeschreven als een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken, en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.

II. 2 Doelgroep

De doelgroep is niet omschreven. Het project kan zich zowel tot sociale als niet-sociale huurders, kopers en erfpacht- of opstalnemers richten.

De voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen in de toepasselijke reglementering blijven van toepassing op de verhuring van sociale huurwoningen, de verkoop van sociale koopwoningen en op de toekenning van sociale leningen en premies.

II. 3 Vernieuwend

Het project is duidelijk vernieuwend en beantwoordt aan maatschappelijk relevante behoeften. De projectaanvrager toont aan dat het project binnen de huidige regelgeving moeilijk of niet te realiseren valt omdat het juridisch niet mogelijk is of omdat bepaalde voorwaarden niet voorhanden zijn binnen het reglementaire kader.

II. 4 Maatschappelijk relevante behoefte

Het project beantwoordt aan minstens één maatschappelijk relevante behoefte.

II. 5 Overdraagbaar

De methodiek van en de samenwerking binnen het project zijn overdraagbaar naar andere regio's of samenwerkingsverbanden in Vlaanderen.

III. Aan welke beoordelingscriteria wordt het project getoetst?

III. 1 De realiseerbaarheid en voortzetbaarheid van het project

Het project is realiseerbaar binnen een tijdspanne van maximaal zes jaar, eenmalig verlengbaar met maximaal vier jaar.

Een aanvraag tot verlenging van de proefomgeving wordt ten laatste vijf maanden voor het einde van de proefomgeving ingediend met een standaardformulier tot verlenging van de proefomgeving, dat de minister ter beschikking stelt.

Na afloop van de proefperiode kan het project worden voortgezet binnen de vigerende regelgeving. Als daaraan kosten verbonden zijn, wordt, binnen de perken van de refertekredieten, de projectaanvrager daarvoor vergoed op het einde van de proefperiode. Alleen de kosten die opgenomen en verantwoord zijn in het standaardaanvraagformulier, komen voor vergoeding in aanmerking. De projectaanvrager voegt bij het aanvraagformulier een duidelijke, gedetailleerde en verantwoorde begrotingsraming van alle inkomsten en uitgaven die voor vergoeding in aanmerking komen.

III. 2 De planmatige en doelgerichte aanpak van het project en de geboden garanties voor een kwaliteitsvolle uitvoering van het project

Voor de beoordeling van dit criterium wordt de volgende checklist gehanteerd:

- Volledigheid van het projectvoorstel:
  Het projectvoorstel bevat alle noodzakelijke informatie om een inhoudelijke beoordeling mogelijk te maken.
- Planmatigheid:
  Het project werkt aan de hand van een duidelijk vastgesteld doel. Daarbij is het belangrijk te bepalen wanneer de projectaanvrager wat wil bereiken. Daarvoor stelt de projectaanvrager tussendoelen vast en handelt hij daarnaar in de verschillende fasen van het project.
- Sterkte van de organisatie:
  De projectaanvrager kan het project realiseren en beschikt daarvoor over de nodige kennis of ervaring.
- Projectevaluatie:

De projectaanvrager geeft aan op welke wijze het project geëvalueerd kan worden.

- Woningkwaliteit:
  De projectaanvrager geeft aan in welke mate het project een voldoende woningkwaliteit voor de (toekomstige) bewoners garandeert.

IV. Van welke bepalingen kan, na goedkeuring van de Vlaamse Regering, worden afgeweken?

IV. 1 Artikel 5, §1, eerste, 1°, 2° en 8° en derde lid en §2 van de Vlaamse Wooncode dat de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaalt waaraan woningen moeten voldoen.

Een afwijking kan alleen worden toegestaan als de veiligheid en de gezondheid van de bewoners niet in het gedrang kunnen komen.

IV. 2 Artikel 34, §3, en artikel 42 van de Vlaamse Wooncode die handelen over de verkoop van sociale koopwoningen

Er kan niet worden afgeweken van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden in de toepasselijke reglementering.

IV. 3 Artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, wat betreft de kwaliteitsnormen waaraan nieuwe sociale woningen moeten voldoen. Die normen worden vastgelegd in de C2008, de leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen.

IV. 4 Artikel 40, §2, derde en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode dat de voorwaarden bepaalt waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen

IV. 5 Artikel 78 en artikel 79 van de Vlaamse Wooncode die handelen over het verstrekken van sociale leningen

Er kan niet worden afgeweken van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden in de toepasselijke reglementering.

Verder moet de woning in kwestie aan de maximale verkoopwaarde voldoen om een bijzondere sociale lening ervoor te kunnen afsluiten en blijft de solvabiliteitsvereiste van toepassing.

De maximale verkoopwaarde bedraagt 200.000 euro, te verhogen met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste. Als op de referentiedatum bij de aanvang van de lening een persoon ten laste van de lener minder dan zes jaar oud is, wordt dat bedrag nogmaals één keer verhoogd met 10.000 euro. Die bedragen worden met 10% verhoogd als de woning in een van de kernsteden of de Vlaamse Rand rond Brussel ligt.

IV. 6 Artikel 81, §1, en artikel 82 tot en met artikel 83 van de Vlaamse Wooncode die handelen over tegemoetkomingen

Er kan niet worden afgeweken van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden in de toepasselijke reglementering.

IV. 7 Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode dat de twintigjarige bewoningsplicht instelt en een vergoeding bepaalt bij niet-naleving van die verplichting

IV. 8 Titel VII van de Wooncode. Deze titel handelt over de verhuring van woningen in de sociale sector. Daartoe behoren onder andere de huurdersverplichtingen en de toewijzingsregels.

Er kan niet worden afgeweken van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden in de toepasselijke reglementering.

V. Hoe verloopt de selectieprocedure?

Het standaardinschrijvingsformulier wordt beschikbaar gesteld op de website van Wonen-Vlaanderen, https://www.wonenvlaanderen.be/.

De selectieprocedure bestaat uit drie fasen: de ontvankelijkheidsanalyse, de inhoudelijke toets en de beoordelingsanalyse.

V. 1 De ontvankelijkheidsanalyse

Het projectvoorstel wordt ontvankelijk verklaard als het volledig ingevulde ondertekende aanvraagformulier met alle bij te voegen bewijsstukken uiterlijk op XX aangetekend verstuurd wordt naar het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid, Koning Albert II-laan 19 bus 21, 1210 Brussel.

De datum van de poststempel geldt als bewijs.

Elke projectindiener mailt het aanvraagformulier ook naar woonbeleid@rwo.vlaanderen.be.

Als de aanvraag na de ontvankelijkheidstoets onvolledig blijkt of als de aanvraag verstuurd is na XX, wordt de aanvraag onontvankelijk verklaard en wordt ze inhoudelijk niet beoordeeld.

V. 2 De inhoudelijke toets

Er wordt onderzocht of het project voldoet aan de vooropgestelde inhoudelijke criteria, vermeld in punt II.

V. 3 Beoordelingsanalyse

Als het project ontvankelijk is verklaard en voldoet aan de inhoudelijke criteria, start de eigenlijke beoordelingsanalyse. Daarbij wordt onderzocht of en in welke mate het project voldoet aan de beoordelingscriteria, vermeld in punt III.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen beslist over de ontvankelijkheid van de projectaanvragen en maakt een verslag over de opportuniteit van deelname aan de proefomgeving voor elk project.

Binnen de beschikbare budgetten maakt de minister een finale keuze over de goedkeuring van projecten en de toegestane afwijkingen van de bepalingen, vermeld in artikel 4 van het decreet van XX.

VI. Opvolging en evaluatie

De geselecteerde projecten worden opgevolgd en geëvalueerd met het oog op een eventuele aanpassing van de regelgeving.

Door het standaardinschrijvingsformulier in te dienen gaat de projectaanvrager ermee akkoord dat het agentschap Wonen-Vlaanderen de projecten opvolgt en verleent hij zijn volledige medewerking.

VII. Timing

Projectaanvragen kunnen ingediend worden tot en met XX.

Zodra de einddatum van de oproep is verlopen, worden alle projectaanvragen onderzocht en beoordeeld.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van xx houdende de organisatie van een eenmalige oproep tot deelname aan een proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS