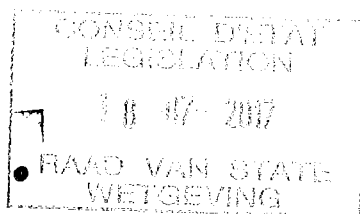




**Vlaamse
Regering**

61924/3



Ministerieel besluit 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 VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING,
WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING,**

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, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 december 2011, 9 maart 2012, 23 maart 2012, 31 mei 2013, 25 april 2014 en 14 oktober 2016;

Gelet op het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, artikel 4, eerste lid;

Gelet op het ministerieel besluit van 14 mei 2013 betreffende de vaststelling van de technische normen waaraan sociale woningen en kavels moeten voldoen;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 februari 2014 houdende vaststelling van het decretale beleidskader en het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 8 november 2016;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 22 mei 2017;

Gelet op advies xx.xxx/x van de Raad van State, gegeven op xx xxxxxx 2017, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Na mededeling aan de Vlaamse Regering,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Definitie

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° scorecard: het rapport, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid;
- 2° toelichtingsnota: de nota, vermeld in artikel 2, §2.

Hoofdstuk 2. Het kader voor de renovatietoets

Art. 2. §1. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW conform artikel 6, tweede lid, 4°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 een rapport over de huidige staat van de gebouwen of woningen die deel uitmaken van het project, hierna scorecard te noemen.

In de scorecard geeft de initiatiefnemer een score van 1 (uitstekende staat) tot en met 6 (onherstelbaar) voor de volgende elementen die betrekking hebben op de staat van de gebouwen of woningen:

- 1° externe kenmerken;
- 2° isolatie;
- 3° interne kenmerken;
- 4° technische installaties.

Daarna worden de scores, vermeld in het tweede lid, per element vertaald in een score op 100: 6 is 0%, 5 is 20%, 4 is 40%, 3 is 60%, 2 is 80% en 1 is 100%.

Op basis van de scorecard stelt de VMSW voor de gebouwen of woningen een conditiescore vast, rekening houdend met de volgende weging van de verplichte elementen:

- 1° externe kenmerken: 30%;
- 2° isolatie: 30%;
- 3° interne kenmerken: 20%;
- 4° technische installaties: 20%.

In de scorecard geeft de initiatiefnemer aan of de huidige staat van de gebouwen of woningen wel (score van 0) of niet (score van 1) voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten, vastgesteld bij of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Als een element niet onderzocht kan worden, wordt dat aangegeven als 'onbekend'.

Als een gebouw of woning niet voldoet aan een of meer van de veiligheids- en gezondheidsaspecten, vastgesteld bij of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, trekt de VMSW punten af van de conditiescore. Per aanwezig veiligheids- of gezondheidsrisico wordt de volgende negatieve score toegekend:

- 1° stabiliteit: -10%;
- 2° brandveiligheid: -10%;
- 3° veiligheid van de installaties: -15%;
- 4° gevaarlijke stoffen: -5%;
- 5° valbeveiliging: -5%;
- 6° binnenklimaat: -5%.

§2. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW conform artikel 6, tweede lid, 5°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 een toelichtingsnota waarin hij:

- 1° de keuzes motiveert die hij heeft gemaakt voor de vervangingsbouw of de investeringsverrichting;
- 2° een inschatting maakt van de planning van de werkzaamheden voor de volgende vijf jaar;
- 3° in voorkomend geval een beschrijving geeft van de voorgestelde fasering.

Art. 3. De VMSW geeft een positief advies als uit de scorecard en de toelichtingsnota blijkt dat de vervangingsbouw of de investeringsverrichting:

- 1° de woningen op duurzame wijze binnen de respectieve prijsplafonds laten beantwoorden aan de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaan;
- 2° dringend en noodzakelijk zijn om de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de bewoners te kunnen garanderen.

Als niet is voldaan aan een of elk van beide voorwaarden, vermeld in het eerste lid, geeft de VMSW een negatief advies.

Hoofdstuk 3. Het kader voor de lokale woontoets

Art. 4. 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 die haar objectief voor sociale huurwoningen nog niet heeft behaald en dat niet zal behalen, rekening houdend met het gerealiseerde en geplande sociaal huuraanbod;
- 2° het project past in een sociaal woonbeleidsconvenant als vermeld in artikel 4.1.4, §3, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende gegevens gebruikt:

- 1° het gerealiseerde sociaal huuraanbod in de gemeente: het aanbod aan sociale huurwoningen volgens de meest recente jaarlijkse meting van het sociaal huuraanbod, waarbij:
 - a) bijkomende sociale huurwoningen van sociale verhuurkantoren sinds de nulmeting pas meetellen als ten minste 90% van het objectief voor sociale huurwoningen is behaald of zal behaald worden, rekening houdend met het gerealiseerde en geplande sociaal huuraanbod;
 - b) overdrachten waarvan de verkoopovereenkomst wordt gesloten na 31 oktober 2017, van sociale huurwoningen van een gemeente, OCMW, intergemeentelijk samenwerkingsverband of OCMW-vereniging aan een sociale huisvestingsmaatschappij niet meetellen;
- 2° het geplande sociaal huuraanbod in de gemeente: het aanbod aan sociale huurwoningen volgens de meest recente Projectenlijst die de VMSW aan de beoordelingscommissie heeft voorgelegd.

Art. 5. 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, en 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, passen binnen het bindend sociaal objectief van de gemeente als een van de gevallen, vermeld in artikel 4, eerste lid, zich voordoet.

Art. 6. Artikel 4 en 5 zijn van overeenkomstige toepassing op een woonproject met sociaal karakter, waarbij met "sociale huurwoningen" de "huurwoningen" worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter.

Hoofdstuk 4. Het financiële kader

Art. 7. Bij de opmaak van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning houdt de beoordelingscommissie binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, rekening met:

- 1° het beleidsmatig investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, van de Vlaamse Wooncode;
- 2° artikel 33, §3, eerste lid, van de Wooncode;
- 3° de aangegane engagementen en overeenkomsten.

Art. 8. In dit artikel wordt verstaan onder een verrichting:

- 1° de nieuwbouw en de verwerving van één of meerdere goede woningen;
- 2° de investering in de renovatie, de verbetering of de aanpassing van verworven bebouwde onroerende goederen.

Bij de beslissing over de opname van een verrichting in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning houdt de beoordelingscommissie, respectievelijk de VMSW achtereenvolgens rekening met:

- 1° voorrang voor de verrichtingen die deel uitmaken van een CBO-oproep;
- 2° de chronologische volgorde volgens de datum waarop de verrichting principieel vatbaar is voor opname in de meerjarenplanning, respectievelijk principieel vatbaar is voor opname in de kortetermijnplanning.

Art. 9. §1. In dit artikel wordt verstaan onder verrichting: de investering in de renovatie, de verbetering of de aanpassing van eigen sociale huurwoningen en vervangingsbouw van sociale huurwoningen.

§2. Bij de beslissing over de opname van een verrichting in de meerjarenplanning houdt de beoordelingscommissie rekening met de chronologische volgorde volgens de datum waarop de verrichting principieel vatbaar is voor opname in de meerjarenplanning.

De beoordelingscommissie kan in geval van beperkte budgetten beslissen om voorrang te verlenen aan projecten op basis van de conditiescore die de projecten in het kader van de renovatietoets hebben gekregen of op basis van de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de gebouwen of woningen in de projecten.

§3. Bij de beslissing over de opname van een verrichting in de kortetermijnplanning houdt de beoordelingscommissie, respectievelijk de VMSW rekening met de chronologische volgorde volgens de datum waarop de verrichting principieel vatbaar is voor opname in de kortetermijnplanning.

De beoordelingscommissie kan in geval van beperkte budgetten beslissen om voorrang te verlenen aan projecten op basis van de conditiescore die de projecten in het kader van de renovatietoets hebben gekregen of op basis van de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de gebouwen of woningen in de projecten.

Art. 10. Bij de beslissing over de opname van een infrastructuurverrichting in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning houdt de VMSW rekening met de chronologische volgorde volgens de datum waarop de verrichting principieel vatbaar is voor opname in de meerjarenplanning, respectievelijk principieel vatbaar is voor opname in de kortetermijnplanning.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 11. Het ministerieel besluit van 14 mei 2013 betreffende de vaststelling van de technische normen waaraan sociale woningen en kavels moeten voldoen wordt opgeheven.

Art. 12. Het ministerieel besluit van 13 februari 2014 houdende vaststelling van het decretale beleidskader en het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, wordt opgeheven.

Art. 13. In afwijking van artikel 4, tweede lid, 2°, wordt het geplande sociaal huuraanbod in de gemeente tot en met 31 december 2017 berekend als het aanbod aan bijkomende sociale huurwoningen in projecten waarvan de bouw- of investeringsverrichting volgens de meest recente beoordelingscommissie is opgenomen in de meerjarenplanning of in de kortetermijnplanning of waarvan voor de bouw- of investeringsverrichting middelen zijn toegewezen op een jaarbudget en de werkzaamheden nog niet zijn voltooid.

Art. 14. Hoofdstuk 1 en 2, en dit artikel, treden in werking op 1 september 2017.

Hoofdstuk 3 en 4 en artikel 12 en 13 treden in werking op 1 november 2017.

Artikel 11 treedt in werking op 1 januari 2018.

Brussel, ... (datum).

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Liesbeth HOMANS