



Vlaanderen  
is sociaal wonen

# Private ondernemers realiseren mee sociaal woonaanbod



Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)



Even  
voorstellen?

## Voor VMSW

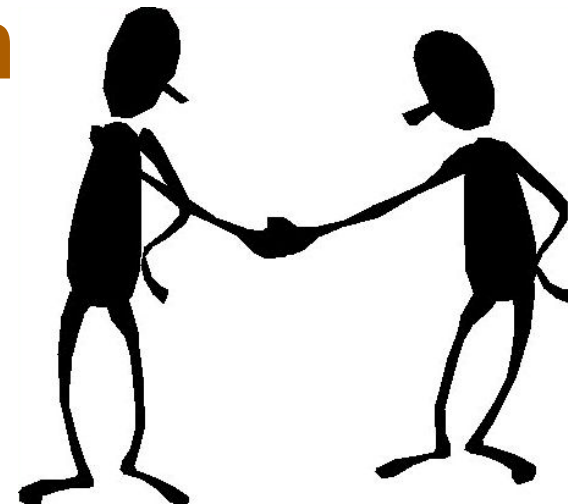
**Els Struyf:** coördinator speciale opdrachten (VMSW)

**Myriam Aelbrecht:** coördinator CBO en D&B

## Voor Wonen-Vlaanderen

**Marleen Lefèvre en  
Kristoff Aesseloos:**

Begeleiders lokaal woonbeleid



# Inschakeling private initiatiefnemers

## Hoe? Drie verschillende invalshoeken

**(1) Privé heeft woning(en) en wil verhuren of verkopen:**

- **Verhuur bestaande woning(en) aan SVK**
- **Aankoop goede woningen**



# Inschakeling private initiatiefnemers Hoe? Drie verschillende invalshoeken

**(2) Sociale woonactor heeft bouwperce(e)l(en) maar wil of kan niet zelf bouwen:**

- **D&B (Design and Buildprocedure)**



# Inschakeling private initiatiefnemers

## Hoe? Drie verschillende invalshoeken

**(3) SHM of SVK heeft niets maar geeft aan wel geïnteresseerd te zijn in private ontwikkeling:**

- **CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten)**
- **SVK Pro**



# CBO

constructieve benadering  
overheidsopdrachten



Vlaanderen  
is sociaal wonen

# CBO - Algemeen

= Onderhandelingsprocedure na Europese oproep

## 3 fasen

- Selectiefase: sitevoorstel + intrinsieke kwaliteiten ondernemer
- Gunningsfase : voorontwerp + jurering + rvb
- Onderhandelingsfase: uitvoeringsdossier



# CBO - Algemeen

- **Bouwheer /aanbestedende overheid**  
Fase 1 en 2 = VMSW  
Fase 3 = huisvestingsmaatschappij
- **Digitaal dossierverloop:**
  - Publicatie en offertes via e-tendering
  - **Projectportaal**





# CBO-procedure voorbereidingsfase (Fase 0)

- Lastgeving door SHM's
- SHM's met heel/gedeeltelijk actiegebied + individuele criteria (vb. type, %prijs...)
- **Lancering oproep**



# CBO-procedure

## Fase 1- selectiefase

- **Kandidaten** schrijven in volgens bestek
  - **VMSW** toetst voorstellen af (inschrijver en site)
- => **Uitnodigen geselecteerden voor fase 2**



# CBO-procedure

## Fase 2 - gunningsfase

Ontvankelijk voorontwerp met bouwprijs en grondprijs?

Rangschikking door CBO-jury

RVB VMSW



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

# CBO-procedure

## Fase 3 - Onderhandelingsfase



Ondernemer – huisvestingsmaatschappij

Wederzijds akkoord + omgevingsvergunning

➔ financiering/ aankoop grond/bestellen werken



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

# Timing

Sept/Oktober

- Lastgeving SHM

November

- Publicatie opdracht CBO

Februari

- Indiening fase 1

Augustus

- Indiening fase 2

Oktober

- CBO-jury

December

- Raad van bestuur VMSW

Januari

- **Onderhandelingsfase/ Uitvoeringsdossier /toewijzing jaarbudget**

is sociaal wonen

# Voordelen?

## Voor inschrijver/ondernemer

- Risicospreiding
- Maandelijkse vorderingsstaten
- 'Uitstapmogelijkheid'
- Vrijwilligheid

## Voor huisvestingsmaatschappij

- VMSW begeleidt
- Nieuwe gronden
- Snelle programmatie



# Binnen gemeentelijk woonbeleid?

## Bouwproces wordt beoogd

- **Private actor** informeert best bij gemeente wat kan en wenselijk is
- De **lokaal actieve SHM** kent de gemeente mede op basis van haar aanwezigheid op eerder lokaal woonoverleg => specifieke lokale noden zullen gereflecteerd worden in de individuele criteria die de SHM opgeeft voor de CBO



verhoging kans effectieve uitvoerbaarheid

# Binnen gemeentelijk woonbeleid?

Procedurebesluit 14/7/2017, een kantelmoment

- **Voordien:** lokaal woonoverleg is vaak niet op de hoogte van CBOprojecten en gemeente wordt in het beste geval enkel bij aanvang betrokken
- **Art.1, 12° en art. 9 procedurebesluit:** de private actor wordt voor de CBO-oproepen aanzien als initiatiefnemer die bij bespreking van het project op lokaal woonoverleg moet aangeven wanneer het project klaar is om opgenomen te worden op de projectenlijst



bespreking op lokaal woonoverleg noodzakelijk



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



# Bespreking lokaal woonoverleg

## Aanvraag woontoets via projectfiche (projectportaal)

- **Wanneer?** zo snel mogelijk en uiterlijk in fase 2 van de procedure (en voor de beslissing RVB VMSW) moet een positief advies ingebracht zijn in het projectportaal  
=> Timing LWO is heel belangrijk!
  
- **Inhoud projectfiche?**
  - Initiatiefnemer
  - Locatie van het project
  - Aantal huurwoningen, koopwoningen of kavels
  - In voorkomend geval, specifieke gegevens over de aanleg van wooninfrastructuur



# Bespreking lokaal woonoverleg

- Bespreking op lwo (aandachtspunten, stand van zaken BSO, ...)
- Binnen 30 dagen na lwo:
  - Aanvulling projectfiche met verslag bespreking project op lwo
  - Uitvoering lokale woontoets:
    - Aangeven of het project wel of niet past binnen het gemeentelijk beleid
    - Aangeven of het project al dan niet past binnen het BSO (enkel huur)
    - Indien van toepassing, engagement gemeente opname wooninfrastructuur in het openbaar domein



# Ervaringen?

- Geen garantie op effectieve uitvoering, maar door de verplichte terugkoppeling op Iwo alvast meer zekerheid
- Met het wegvallen van de sociale last uit het grond- en pandendecreet een van de weinige resterende mogelijkheden om privaat patrimonium te laten aanwenden voor realisatie sociale huurwoningen
- Andere ervaringen?

# Open oproep SVK-Pro



# Open oproep SVK Pro

## Algemeen

- Samen met sociale verhuurkantoren (SVK)
- Doel = inhuren van woningen
- Periode van 18 jaar
- Focus = nieuwbouw



# SVK Pro-proefprocedure

Start = proefprocedure

- ❑ Ingrediënten = VMSW + SVK + private partijen:
  - VMSW = Centrale trekker/lasthebber
  - SVK = lastgever - behoeften
  - Private partijen: Investerings met voordelen/zekerheden
  
- ❑ Wetgeving overheidsopdrachten



# SVK Pro-proefprocedure

## Overzicht verloop proefprocedure

### DOORLOPEN STAPPEN:

- Oproep kandidaat SVK's
- Behoefteteiling
- Bestek definitief
- Lastgeving SVK's aan VMSW
- Publicatie e-tendering 3 december 2018
- Toelichtingsvergaderingen
- Indienen verhuurbeloftes 15 april 2019

### TOEKOMSTIGE STAPPEN:

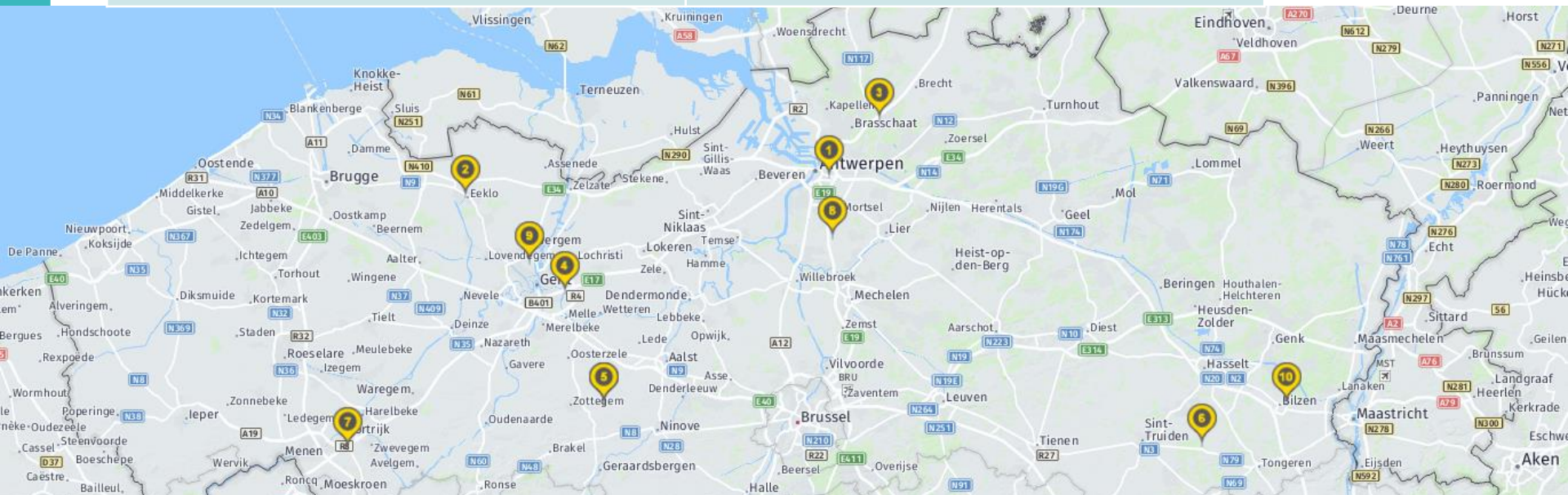
- Gunning van de opdracht
- Raamovereenkomst en lichten verhuurbeloftes



# SVK Pro-roefprocedure

## KANDIDAAT SVK's

SVK Antwerpen	SVK Land van Loon
SVK Meetjesland	SVK De Poort
SVK Het Sas Voorkempen	SVK Woonweb
SVK-OCMW Destelbergen	SVK Gent
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	SVK Houtvast





# SVK Pro-proefprocedure

## BEHOEFTEPEILING

- Opmaak door SVK's

Volledige gemeente, wijk(en) of straten waar u woongelegenheden wenst in te huren	Maximaal aantal woongelegenheden en eventueel maximaal aantal woningen per gebouw	Mix met private woongelegenheden gewenst ja/nee en voor het SVK optimale verhouding SVK/privaat	Voorkeur voor woningen of appartementen	Voorkeurtypes: aantal slaapkamers/aantal bewoners en eventueel gewenste verhouding tussen deze types
---	---	---	---	--

- Bekrachtigd door Lokaal Woonoverleg



# SVK Pro-proefprocedure

## BESTEK

- ❑ Behoeftepeilingen: aanbod moet hier binnen vallen
  
- ❑ Selectie- en gunningscriteria
  - Prijs (60 punten)
    - ✓ maandelijkse huurprijs per wooneenheid
    - ✓ projectgerelateerde lasten
  
  - Kwaliteit (20 punten)
    - ✓ Vlaamse Wooncode
    - ✓ Of Woningkwaliteitscharter (bestaand)
    - ✓ Of Woningkwaliteitscharter (nieuw)
    - ✓ Of Leidraad VMSW
  
  - Locatie (20 punten)
    - ✓ essentiële criteria
    - ✓ surpluscriteria



# SVK Pro-proefprocedure

## LASTGEVINGEN DOOR SVK'S AAN VMSW

- VMSW = aankoopcentrale voor de 10 deelnemende SVK's
- Na rangschikking van de verhuurbeloftes door jury eindigt de lastgeving.



# SVK Pro-proefprocedure

## PUBLICATIE

- ❑ Publicatie via e-tendering op 03 december 2018.



# SVK Pro-proefprocedure

## TOELICHTINGSVERGADERING

- ❑ Bij elk deelnemend SVK in januari:
  - VMSW: korte situering van de procedure.
  - SVK: ging dieper in op SVK-afhankelijke inhoudelijke vragen.
  
- ❑ Data van deze vergaderingen in de publicatie van de opdracht.
- ❑ De VMSW maakt verslagen en publiceert ze geanonimiseerd op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).



# SVK Pro-proefprocedure

## INDIENEN VERHUURBELOFTES

- Uiterste datum indienen verhuurbeloftes: uiterlijk 15 april 2019.

## GUNNING VAN DE OPDRACHT

- September 2019.

\*Einde lastgeving\*



# SVK Pro-proefprocedure

## RAAMOVEREENKOMST EN LICHTEN HUURBELOFTES

- ❑ Geselecteerde kandidaat-verhuurders + betrokken SVK: raamovereenkomst.
- ❑ Recht over te gaan tot afroep verhuurbeloftes:
  - ✓ tot behoefte uit behoeftepeiling voldaan is.
  - ✓ volgens rangschikking
  - ✓ binnen de 3 maanden



# SVK Pro-proefprocedure

- Publicatie op e-procurement.
- [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) > ik ben professioneel > voor private initiatiefnemers > SVK Pro
- [svkpro@vmsw.be](mailto:svkpro@vmsw.be)





# Rol gemeente?

- Enkel bij de behoeftebepaling van de sociale verhuurkantoren  
=> voor het lopende proefproject uitgespeeld (tot 15/10/2018)
- Timing toekomstige oproepen? Nog onduidelijk
- Basis van de gemeentelijke rol: BVR van 8/2/19 tot versterking van de SVKwerking, artikel 10



# Artikel 10 BVR 8/2/19 ontleed

- Eerste stap: VMSW bevroagt SVK's over hun bereidheid om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep en over hun behoeften op het vlak van inhuurneming van bijkomende woningen
- Tweede stap: het SVK maakt de behoeftebepaling op
- Derde stap: bespreking behoeftebepaling op LWO = aanvraag bij de gemeente om een toets aan het gemeentelijk beleid uit te voeren
  - => Bespreking aan de hand van een fiche met volgende gegevens:
    1. gebied waar inhuurneming gewenst is;
    2. Gewenst aantal bijkomende woningen in het gebied onder 1
    3. Gewenste typologie van de bijkomende woningen



# Artikel 10 BVR 8/2/19 ontleed

- Vierde stap: binnen de dertig dagen vanaf de dag van het lwo voert de gemeente (het CBS) de toets aan het gemeentelijk beleid uit en informeert het SVK over haar beslissing (schorsingsmogelijkheid)
  - Als de gemeente positief beslist, kan SVK behoeftebepaling indienen
  - Als de gemeente negatief beslist, moet het SVK de behoeftebepaling aanpassen en opnieuw bespreken op het lwo
  - Indien de gemeente niet tijdig beslist, wordt de behoeftebepaling geacht te passen in het gemeentelijk beleid



# Aandachtspunten behoeftebepaling

Elk project vraagt maatwerk maar de eerder aangehaalde aandachtspunten worden best in overweging genomen:

- Hele gemeente of deel van de gemeente? Bepaalde wijken of straten rekening houdend met het voorzieningenniveau?
- Een globaal maximum opleggen of een maximaal aantal woningen per gebouw/project
- Mix met private woongelegenheden?
- Voorkeur woningen of appartementen?
- Voorkeur bepaalde typologieën?
- Nog benodigde invulling in kader BSO?
- ...



# DUS ... heel wat mogelijkheden...

## Zijn er...



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

## Contactpersonen:

CBO en D&B → [myriam.aelbrecht@vmsw.be](mailto:myriam.aelbrecht@vmsw.be)

Verkoop goede woningen → [hannelore.knevels@vmsw.be](mailto:hannelore.knevels@vmsw.be)

SVK Pro → [els.struyf@vmsw.be](mailto:els.struyf@vmsw.be)