



Vlaanderen
is wonen

Dag van het Lokaal Woonbeleid: Overdracht van gesubsidieerde onroerende goederen

25 juni 2019



Programma

- 1) Situering problematiek bij de overdracht van gesubsidieerde onroerende goederen
- 2) Waarom willen lokale besturen sociaal woonpatrimonium afstoten of het beheer ervan uitbesteden?
- 3) Oplossingen voor lokale besturen
- 4) Voorbeelden
- 5) Vragenronde



Vlaanderen
is wonen

1. Situering problematiek bij de overdracht van gesubsidieerde onroerende goederen



1. Situering

- Lokale besturen (evenals voormalige OCMW's) kunnen al sinds erg lang gesubsidieerde leningen en subsidies krijgen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.
- Definitie van een sociale huurwoning zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode:

Sociale huurwoning : een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;

c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend :

1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;

2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, § 2, betreft;

e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;

f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;



1. Situering

- Uit deze definitie kan worden afgeleid dat de decreetgever een maximaal aantal woningen onder het sociaal huurstelsel wou brengen:
 - ➔ Het beperkte aanbod en de lange wachtlijsten verzetten zich ertegen dat sociale huurwoningen uit het sociaal huurstelsel worden gelicht.
- Dit betekent dat een onroerend goed waarvoor een lokaal bestuur in het verleden een subsidie heeft ontvangen, steeds zal worden beschouwd als een sociale huurwoning
 - ➔ een verhuring buiten het sociaal huurstelsel is enkel mogelijk onder de voorwaarden van het kaderbesluit sociale huur.

1. Situering

- Na verloop van tijd kan de vraag rijzen om dit patrimonium te vervreemden. De vragen die daarbij worden gesteld:
 - Welke verbintenissentermijn hangt er aan de verkregen subsidies?
 - Aan welke prijs kan verkocht worden?
 - Welke financieringsmogelijkheden zijn er voor een sociale woonactor die het onroerend goed verwerft?
 - Wanneer moeten de verkregen subsidies worden terugbetaald?
- In diverse subsidiebesluiten zijn hierover geen bepalingen voorzien. Andere besluiten leggen dan weer wel een verbintenissentermijn op of geven aan wanneer de subsidies moeten worden terugbetaald.

BELANGRIJK: onder 'verkoop' moeten alle transacties worden verstaan waarbij het onroerend goed wordt vervreemd dus ook ruil, schenking, erfpacht en recht van opstal.



Vlaanderen
is wonen

2. Waarom willen lokale besturen
sociaal woonpatrimonium
afstoten of het beheer ervan
uitbesteden?



2. Waarom willen lokale besturen sociaal woonpatrimonium afstoten of het beheer ervan uitbesteden?

- Arbeidsintensief voor enkele woningen
- Toepassen van de regelgeving niet eenvoudig:
 - Huurprijsberekening
 - Aftoetsen toelatingsvoorwaarden
 - Toewijzing van de sociale huurwoning
 - Doorrekenen huurlasten
 - Bijhouden van inschrijvingsregister
- Hoe voorzien in de uitgebreide en verplichte ondersteuning aan de sociale huurders (basisbegeleidingstaken)?

2. Waarom willen lokale besturen sociaal woonpatrimonium afstoten of het beheer ervan uitbesteden?

- De regelgeving wijzigt soms wat de nodige opvolging en aanpassingen vraagt aan de systemen/documenten
- Niet naleven van regelgeving kan leiden tot sancties van de afdeling Toezicht
- Steeds strenger wordende woonkwaliteitsvereisten, met grote aansprakelijkheidsrisico's
- Waarom zelf voor eigen sociaal patrimonium zorgen als er in de gemeente een SHM actief is, die voor meer subsidies in aanmerking komt (GSC, REG, VKF, ...)?

2. Waarom willen lokale besturen sociaal woonpatrimonium afstoten of het beheer ervan uitbesteden?

- Maar overdracht brengt ook risico's mee:
 - Aangegane verbintenissen en mogelijke sancties
 - Vermindering gemeentelijk sociaal woonaanbod (BSO en voortgangstoets)
 - Rechten zittende sociale huurders
- Meer voordelen bij overdracht aan een SHM, VWF, SVK of lokale besturen



Vlaanderen
is wonen

3. Oplossingen voor lokale besturen



3. Oplossingen voor lokale besturen

- Basisprincipe: doorlopende verbintenissentermijn tenzij expliciet anders bepaald
- Dus: eerst modaliteiten in het subsidiebesluit nagaan
 - Verkoop binnen verbintenissentermijn → sanctieregeling subsidiebesluit toepassen en principes uit omzendbrief DF en AF uit 2014
 - Verkoop buiten verbintenissentermijn → de subsidies moeten niet worden terugbetaald.
 - Ook na het aflopen van de verbintenissentermijn zal de woning steeds als een sociale huurwoning ter beschikking moeten worden gesteld, tenzij expliciet anders bepaald werd.

3. Oplossingen voor lokale besturen

- Indien het subsidiebesluit geen verbintensstermijn of terugbetaling van subsidies voorziet, wordt teruggevallen op de algemene subsidieregels en de bepalingen omtrent sociale huurwoningen in de VWC:
 - Het onroerend goed moet steeds worden verhuurd als een sociale huurwoning in toepassing van het KSH.
 - De verkoop van het onroerend goed is slechts mogelijk als de volledige subsidie wordt terugbetaald of verrekend.

3. Oplossing voor lokale besturen

- Uitzondering: in geval de woning wordt overgedragen aan een andere initiatiefnemer die oorspronkelijk ook in aanmerking kwam voor deze subsidie, kunnen ook 2 onderstaande opties gekozen worden:
- OPTIE 1
 - Verrekening van de subsidie met de schattingsprijs
 - Maar initiatiefnemer kan geen nieuwe subsidie krijgen (geen FS3-lening) en moet alle verbintenissen overnemen → mogelijke invloed op aankoopprijs
- OPTIE 2
 - Terugbetaling van de subsidie
 - Verkoop tegen bruto kostprijs = de prijs die de initiatiefnemer initieel betaalde voor de verwerving van de grond/pand, bouw/renovatie van de woning, eventuele sloopkosten, financieringskosten,... (*geen actualisatie of indexering!*)
 - Aankopende initiatiefnemer kan FS3-financiering krijgen

3. Oplossing voor lokale besturen

ALTERNATIEF VOOR VERVREEMDING:

“Ter beschikkingstelling aan een initiatiefnemer”

- Deze mogelijkheid laat het lokale bestuur toe om de gesubsidieerde sociale huurwoning ter beschikking te stellen aan een andere initiatiefnemer die zal instaan voor het beheer van de woning.
- Het gesubsidieerd onroerend goed wordt steeds verhuurd in toepassing van het KSH.
- De subsidie moet niet worden terugbetaald want het doel van de subsidie blijft behouden.



Vlaanderen
is wonen

4. Voorbeelden



4.1 Voorbeeld 1

4.1.1 Situatieschets

- De gemeente Merchtem heeft 5 sociale huurwoningen die ze wil verkopen aan een private partij.
- Voor de realisatie van deze 5 sociale huurwoningen heeft de gemeente kunnen genieten van een IKB-subsidie (BVR van 2 augustus 1991).
- De bouw van de woning werd afgerond op 14 september 1995 en werd voor het eerst sociaal verhuurd met ingang vanaf 1 december 1995.

4.1 Voorbeeld 1

4.1.2 Modaliteiten IKB-besluit van 2 augustus 1981

- Er is een verbintensstermijn van toepassing van 30 jaar vanaf de eerste inhuurname waarin de woningen niet mogen vervreemd worden.
- Sanctieregeling: terugbetaling van de subsidies, te verhogen met de wettelijke intresten.

4.1 Voorbeeld 1

4.1.3 Oplossing

- Stap 1: Er is een specifieke verbintenissentermijn of sanctieregeling opgenomen in het subsidiebesluit.
- Stap 2: De verbintenissentermijn loopt nog tot 1 december 2025.
- Stap 3:
 - Verkoop vóór 01/12/2025: terugbetalen van de subsidies, verhoogd met de wettelijke intresten.
 - Verkoop vanaf 01/12/2025: geen terugbetaling van de subsidies

4.2 Voorbeeld 2

4.2.1 Situatieschets

- Het OCMW van Meise wil 3 sociale huurwoningen verkopen aan de SHM Providentia
- Die woningen werden in 2015 gerenoveerd
 - De totale kostprijs van de werken bedroeg 257.000 euro. het OCMW had daarvoor een gesubsidieerde FS3-lening opgenomen bij de VMSW.
 - Er werd ook een SSI-subsidie verstrekt voor het herstellen van het voetpad na de afronding van de werken. De kostprijs bedroeg 7.000 euro voor het voetpad.
- De renovatie van de woning werd afgerond op 3 maart 2015.
- De woningen werden sociaal verhuurd met ingang vanaf 1 mei 2015.

4.2 Voorbeeld 2

4.2.2 Modaliteiten Financieringsbesluit van 21 december 2012

- Er wordt geen verbintensstermijn opgelegd.
- Er staat in het besluit geen expliciete sanctieregeling.

4.2 Voorbeeld 2

4.2.3 Oplossing:

Stap 1: Er is geen specifieke verbintenissentermijn of sanctieregeling opgenomen in het subsidiebesluit.

Stap 2: Het gaat dus om een verkoop binnen de verbintenissentermijn

Stap 3: er zijn 2 mogelijkheden

→ Optie 1

→ OCMW/gemeente betaalt alle ontvangen subsidies terug

→ OCMW/gemeente verkoopt aan de SHM tegen bruto-kostprijs (= de prijs die de initiatiefnemer initieel betaalde voor de verwerving van de grond/pand + de bouw/renovatie van de woning + eventuele sloopkosten + financieringskosten,...)

→ SHM kan aankoop financieren met een FS3-lening

→ Optie 2

→ OCMW/gemeente verkoopt aan de SHM aan schattingsprijs, verminderd met de ontvangen subsidies

→ SHM kan aankoop niet financieren met een FS3-lening

4.3 Voorbeeld 3

4.3.1 Situatieschets

- Het OCMW Buggenhout wil 3 sociale huurwoningen verkopen aan de SHM Volkswelzijn Dendermonde.
- De woningen werden gerealiseerd in 2001 en vallen onder het subsidiestelsel “Domus Flandria”.
- De bouw van de woning werd afgerond op 27 februari 2001. De ‘verrekeningsdag’ werd vastgesteld op 1 april 2001.

4.3 Voorbeeld 3

4.3.2 Modaliteiten subsidiestelsel Domus Flandria

- Er wordt een verbintenisstermijn opgelegd van 20 jaar die begint te lopen vanaf de 'verrekeningsdag'.
- Sanctieregeling: terugbetaling van de subsidie, vermeerderd met de wettelijke interesten, voor elke periode waarin men de toepasselijke voorwaarden niet naleven.

4.3 Voorbeeld 3

4.3.3 Oplossing:

Stap 1: Er is een specifieke verbintenissentermijn of sanctieregeling opgenomen in het subsidiebesluit

Stap 2: De verbintenissentermijn loopt nog tot 1 april 2021

4.3 Voorbeeld 3

4.3.3 Oplossing:

Stap 3: volgende mogelijkheden

→ verkoop vóór 01/04/2021

→ Optie 1

→ OCMW/gemeente betaalt alle ontvangen subsidies terug

→ OCMW/gemeente verkoopt aan de SHM tegen bruto-kostprijs (= de prijs die de initiatiefnemer initieel betaalde voor de verwerving van de grond/pand + de bouw/renovatie van de woning + eventuele sloopkosten + financieringskosten,...)

→ SHM kan aankoop financieren met een FS3-lening

→ Optie 2

→ OCMW/gemeente verkoopt aan de SHM aan schattingsprijs, verminderd met de ontvangen subsidies

→ SHM kan aankoop niet financieren met een FS3-lening

→ Verkoop vanaf 01/04/2021: geen terugbetaling van subsidies, verkoopprijs vrij te bepalen, SHM kan aankopen met FS3 binnen prijsplafonds



Vlaanderen
is wonen

5. Vragenronde



5. Vragenronde

Vragen?