



HANDLEIDING
PROCEDUREBESLUIT
WONEN

14 juli 2017



INHOUD

1	Belangrijke termen.....	4
1.1	Wat is een project?.....	4
1.2	Wat is een verrichting?.....	4
1.3	Wat is een dossier?.....	5
1.4	Wat is het jaarbudget?.....	5
2	Wat blijft grotendeels behouden?	6
2.1	Projectenlijst.....	6
2.2	Meerjarenplanning.....	7
2.3	Kortetermijnplanning.....	8
2.4	Toewijzing op een jaarbudget.....	8
2.5	De beoordelingscommissie	9
3	Belangrijkste wijzigingen	10
3.1	Nieuwe normen en richtlijnen.....	10
3.2	Initiatief volledig bij bouwheer.....	11
3.3	Nieuwe beleidstoetsen: renovatietoets en lokale woontoets.....	11
3.4	Een project stoppen (schrappen).....	13
3.5	Verlies van gesubsidieerde financiering.....	14
3.6	Nieuwe voorwaarden voor opname kortetermijnplanning.....	15
3.7	Chronologie telt: geen prioriteiten meer en vermindering uitzonderingen.....	16
3.8	Goede woningen	17
3.9	De kwaliteitskamer	19
4	Programmatietypes: procedureregels bij specifieke projecten	20
4.1	Verwervingen	20
4.2	Nieuwbouw/vervangingsbouw	27
4.3	Renovatie.....	36
4.4	Infrastructuur.....	46
4.5	Contractueel overeengekomen prijssherzelingen en meerwerken.....	53
4.6	Niet-gesubsidieerde verrichtingen.....	54
4.7	Een project met meer dan 1 type verrichting.....	56
5	Programmatietypes in relatie tot de programmatiebudgetten.....	61



1.3 WAT IS EEN DOSSIER?

Een dossier is een vraag die u aan de VMSW stelt. Dit kan een technische vraag zijn (bv. het nazicht van een voorontwerp of een gunningsbeslissing) of een vraag voor programmatie (bv. opname in een meerjarenplanning) of een vraag die betrekking heeft op een verwerving of een financiering. Dossiers zijn verrichtingen aangevuld met een aantal (bijvoorbeeld het aantal woongelegenheden). Het is dus een verduidelijking van de verrichting.

De beoordelingscommissie (BeCo) programmeert dus dossiers: verrichtingen aangevuld met bijkomende informatie zoals aantal woningen, kostprijs, ...

Toegepast op het voorbeeld

U vraagt de VMSW om het voorontwerp van de eerste 20 huurwoningen na te kijken. Dit is een dossier.

1.4 WAT IS HET JAARBUDGET?

De programmatie maakt gebruik van een jaarbudget. Dit is het investeringsvolume dat we voor een bepaald begrotingsjaar per financieringswijze kunnen inzetten. De minister van Wonen verdeelt – op voorstel van de VMSW – het jaarbudget over de financieringswijzen en beslist eventueel om een deel van het jaarbudget te reserveren voor bepaalde types verrichtingen.

Klassiek bestaat het jaarbudget uit de volgende programma's en financieringswijzen:

- Nieuwbouw huur (FS3)
- Renovatie en vervangingsbouw huur (FS3)
- Bouwprogramma koop (eigen middelen – marktconforme leningen)
- Subsidie infrastructuur (SSI)
- Subsidie eigendomsverwerving (SV)
- Subsidie bouw (SBE)

2 WAT BLIJFT GROTENDEELS BEHOUDEN?

Niet alles is volledig veranderd met het nieuwe Procedurebesluit Wonen. Kort samengevat blijft grotendeels ongewijzigd:

- De verschillende stappen van het programmatieproces:
 - 0 Projectenlijst
 - 1 Meerjarenplanning
 - 2 Kortetermijnplanning
 - 3 Toewijzing op een jaarbudget

- De beoordelingscommissie komt minstens driemaal per jaar samen en beslist over:
 - verrichtingen opnemen in of schrappen uit de meerjarenplanning (uitgezonderd SSI)
 - verrichtingen opnemen of schrappen uit de kortetermijnplanning (uitgezonderd SSI en goede woningen)

U leest hieronder waarvoor elke stap en de beoordelingscommissie staat. Binnen deze stappen zijn er soms wel veranderingen. We lichten deze hier al kort toe. In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op deze veranderingen.

2.1 PROJECTENLIJST

U bereidt uw project voor via de projectfiche. Als het project klaar is, vraagt u de VMSW en/of de gemeente via de projectfiche om de beleidstoets(en) uit te voeren.

Als de beleidstoet(sen) positief zijn, komt het project op de projectenlijst. De projectenlijst is dus een actuele lijst van projecten die een positief advies hebben op alle relevante beleidstoetsen.

De projectenlijst gaat vooraf aan de eigenlijke programmatie: de verrichtingen van het project op deze lijst zijn **principiëleel vatbaar voor programmatie**. De projecten worden dus niet geprogrammeerd, wel de deelelementen van een project, namelijk de verrichtingen.

De projectenlijst is niet nieuw, wel zijn de beleidstoetsen veranderd. U leest meer over de lokale beleidstoets en de renovatietoets in '[3.3 Nieuwe beleidstoetsen: renovatietoets en lokale woontoets](#)'.



2.5 DE BEOORDELINGSCOMMISSIE

De voornaamste taken van de beoordelingscommissie blijven nagenoeg onveranderd, namelijk:

1 Het budget bepalen per deelprogramma

De beoordelingscommissie bepaalt het budget per deelprogramma binnen de beschikbare kredieten op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, de toepassing van de Vlaamse Wooncode (IP + 30% renovatie/vervangingsbouw) en de aangegane engagementen en overeenkomsten.

Klassiek geldt de 1/3-regel: de beoordelingscommissie werkt elke zitting met 1/3 van het beschikbare jaarbudget. Maar, dit is geen dwingende regel. Afhankelijk van de grootte van de verrichtingen vatbaar voor programmatie, benut de beoordelingscommissie meer of minder dan 1/3. De beoordelingscommissie trekt in principe geen grens binnen een groep van verrichtingen met dezelfde rangorde op de lijst. De grens zal in de regel erboven of eronder liggen.

Er is wel één belangrijke verschuiving. Vroeger kwam een vervangingsbouw op het nieuwbouwbudget; nu koppelen we deze verrichtingen aan het renovatiebudget. Dit geldt voor vervangingsbouw van bestaande sociale huurwoningen (VEP) en voor vervangingsbouw van aangekocht patrimonium dat nooit als sociale huurwoning verhuurd werd (VVP).

2 Verrichtingen binnen dossiers opnemen in of schrappen uit de meerjarenplanning

3 Verrichtingen binnen dossiers opnemen in of schrappen uit de kortetermijnplanning

4 Beleidsvoorstellen formuleren

De beoordelingscommissie formuleert beleidsvoorstellen aan de minister van Wonen. Dit is niet opgenomen in het Procedurebesluit of het Ministerieel Besluit, maar wel in het huishoudelijk reglement van de beoordelingscommissie.

5 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)

Nieuw is dat de beoordelingscommissie nu op haar eerste reguliere bijeenkomst van een werkingsjaar beslist over het minimale budget voor een nieuwe CBO-oproep in dat jaar. Ook kan ze dit budget in de loop van het jaar verhogen of verlagen op voorstel van de VMSW.

3 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

U leest in dit hoofdstuk de belangrijkste wijzigingen bij het nieuwe Procedurebesluit.

We lichten negen belangrijke wijzigingen toe:

- 1 Projecten moeten voldoen aan de nieuwe normen en richtlijnen.
- 2 Het initiatief ligt volledig bij u, de bouwheer.
- 3 Er zijn twee nieuwe beleidstoetsen: de lokale woontoets en de renovatietoets.
- 4 U of de gemeente kan een project (tijdelijk) stopzetten.
- 5 U kunt uw gesubsidieerde financiering op meer manieren verliezen.
- 6 Nieuwe voorwaarden voor de kortetermijnplanning.
- 7 Chronologie telt op de plannings: er zijn geen prioriteiten meer en de uitzonderingen zijn verminderd.
- 8 Er is een nieuwe regeling bij goede woningen.
- 9 Invoering van de kwaliteitskamer.

3.1 NIEUWE NORMEN EN RICHTLIJNEN

Het Procedurebesluit maakt een onderscheid tussen normen en richtlijnen. Onder de **normen** werd vastgelegd waaraan sociale woningen en infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen. Het betreft:

- De vereiste dossiersamenstelling voor bouwverrichtingen, investeringsverrichtingen (renovaties) en infrastructuurverrichtingen in de fase van:
 - Het voorontwerp
 - Het uitvoeringsdossier indien er geen voorontwerp vereist is
 - De basisaanbesteding
 - Het gunningsdossier
- De simulatietabel om het maximaal subsidiabel bedrag te bepalen voor bouwverrichtingen
- Een afzonderlijk simulatietabel om het maximaal subsidiabel bedrag te bepalen voor investeringsverrichtingen (renovaties)

De bouwtechnische en conceptuele **richtlijnen** komen in de plaats van de C2008. De richtlijnen zijn bedoeld om de kwaliteit en het comfort van de woningen te waarborgen op het vlak van:

- Veiligheid
- Gezondheid
- Energiezuinigheid
- Milieuvriendelijkheid
- Bruikbaarheid

In de richtlijnen wordt aangegeven welk niveau van kwaliteit en comfort beoogd wordt (het wat) en op welke manier dit het meest kostenefficiënt kan bereikt worden (het hoe). Dit niveau en de manier om het

te behalen zijn niet bindend, afwijkingen zijn mogelijk. In die zin zijn de richtlijnen eerder een leidraad waar de C2008 bindend was.

Een afwijking van de richtlijnen moet bij de VMSW ingediend worden via een aanvraag met daarin de redenen voor de afwijking. De VMSW kan de afwijking toestaan als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- Stedenbouwkundige reglementeringen verhinderen dat de richtlijnen gevolgd worden.
- Het alternatief waarborgt de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid van de woningen.

Als de VMSW de afwijking weigert, kunt u als initiatiefnemer een beroep aantekenen tegen de weigering bij achtereenvolgens de gedelegeerd bestuurder van VMSW en de minister van Wonen. De minister kan een afwijking toestaan of de eerdere weigeringsbeslissing van de VMSW bevestigen. Na de inwerkingtreding van de kwaliteitskamer, moet het beroep ingediend worden bij de kwaliteitskamer.

Meer uitleg over de nieuwe normen en richtlijnen vindt u terug in telex 16 van 2017.

3.2 INITIATIEF VOLLEDIG BIJ BOUWHEER

Het Procedurebesluit Wonen 2017 verschuift het initiatief voor de programmatie en toewijzing van de VMSW naar u als initiatiefnemer. In het verleden volgde de opname in de meerjarenplanning of kortetermijnplanning en de toewijzing op een jaarbudget impliciet na een gunstig technisch advies.

Nu moet u expliciet vragen om een beleidstoets, een technisch advies, een opname of toewijzing. Zonder uw expliciete vraag gebeurt er niets.

Op het Projectportaal verschuift de focus van het eenmalige aanmelden naar een samenwerking- en communicatieplatform tussen een aantal actoren.

3.3 NIEUWE BELEIDSTOETSEN: RENOVATIETOETS EN LOKALE WOONTOETS

Een verrichting is pas principiële vatbaar voor programmatie nadat het project op de projectenlijst staat. Om op de projectenlijst te komen, moet een project een gunstig advies krijgen op al de nodige beleidstoetsen:

- 1 de lokale woontoets (LWO)
 - a de toets aan het gemeentelijk beleid
 - b de toets aan het bindend sociaal objectief
 - c het engagement van de gemeente om de wooninfrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein
- 2 de renovatietoets (REN)

3.3.1 Lokale woontoets en bindend sociaal objectief

De gemeente voert de lokale woontoets uit, na bespreking van het project op een lokaal woonoverleg. Deze toets geeft aan:

- 1 of het project wel of niet past in het gemeentelijk beleid.
- 2 of het project al dan niet past binnen het bindend sociaal objectief (er is enkel een bindend sociaal objectief voor huurwoningen, niet voor koopwoningen en kavels)
- 3 het engagement van de gemeente om de wooninfrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein

De gemeente moet over de eerste twee toetsen beslissen voor projecten die voorzien in:

- nieuwe sociale huurwoningen (nieuwbouw en verwerving goede woningen)
- vervangingsbouw als er een toename van meer dan 20% sociale huurwoningen is
- renovaties waarvoor een vergunning, melding of verhuisbeweging vereist is en die leidt tot een toename van meer dan 20% sociale huurwoningen

De BSO-toets moet niet, maar wel de toets aan het gemeentelijke beleid bij:

- vervangingsbouw zonder toename of met een toename van minder dan 20% sociale huurwoningen
- renovaties met een vergunning, melding of verhuisbeweging die niet leiden tot een toename van meer dan 20% sociale huurwoningen
- sociale koopwoningen of - kavels en bescheiden woningen

3.3.2 Renovatietoets

De VMSW doet de renovatietoets. Via een scorecard (conditiemeting) met de huidige staat van de gebouwen of woningen en uw toelichtingsnota over de huidige en toekomstig geplande investeringen bij deze gebouwen of woningen beslist de VMSW over de rationaliteit van de nu voorgestelde investeringen.

De VMSW beslist over projecten die voorzien in:

- vervangingsbouw
- renovaties

3.3.3 Samengevat

Het onderstaande schema geeft een overzicht wanneer welke project op het lokaal woonoverleg besproken moet worden en welke beleidstoets uitgevoerd moet worden:

Project met	Renovatietoets	Lokaal woonoverleg	
		Gemeentelijke beleidstoets	BSO
– nieuwbouw sociale koop		✓	
– nieuwbouw sociale huur (incl. aankoop goede woning)		✓	✓
– renovatie zonder vergunning of verhuisbeweging	✓		
– renovatie met vergunning en/of verhuisbeweging met toename van 20%	✓	✓	✓
– renovatie met vergunning en/of verhuisbeweging zonder toename 20%	✓	✓	
– vervangingsbouw zonder toename 20%	✓	✓	
– vervangingsbouw met toename 20%	✓	✓	✓
– Grondverwervingen en verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen			

3.4 EEN PROJECT STOPPEN (SCHRAPPEN)

U of de gemeente kan een project stoppen of dus laten schrappen. Dit kan onder bepaalde voorwaarden.

3.4.1 Wat kan de gemeente beslissen?

Een gemeente kan beslissen om een project tijdelijk te stoppen, ook al gaf ze eerder een gunstig advies en staat het project al in de projectenlijst.

De gemeente kan dit zolang er nog geen verrichting van het project in de meerjarenplanning (of verder) staat. Zodra een verrichting minimaal is opgenomen in de meerjarenplanning, kan de gemeente het project dus niet meer tijdelijk stopzetten.

Zij kan dit niet beslissen over verwervingen in het algemeen, ook niet voor goede woningen.

3.6.2 Bijkomende voorwaarden

Het principieel vatbaar zijn voor opname op de kortetermijnplanning is een nodige voorwaarde. Maar, dit betekent nog niet dat de beoordelingscommissie het project ook effectief opneemt.

De beoordelingscommissie kan hiervoor enkel verrichtingen in acht nemen die op de dag van de beoordelingscommissie:

- 1 over alle vereiste vergunningen beschikken en meldingsplichtige handelingen uitgevoerd hebben
- 2 een bewijs van zakelijk recht op de gronden hebben

Daarnaast zijn er nog bijkomende voorwaarden als de verrichting deel uitmaakt van een project met zowel een infrastructuurverrichting als een bouw- of investeringsverrichting:

- 1 Een infrastructuurverrichting kan pas in de kortetermijnplanning als de bouw- of investeringsverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.
- 2 Een bouw- of investeringsverrichting kan pas in de kortetermijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

3.7 CHRONOLOGIE TELT: GEEN PRIORITEITEN MEER EN VERMINDERING UITZONDERINGEN

Er is geen prioriteitenlijst meer: bepaalde type werken of omstandigheden krijgen dus geen voorrang meer.

De chronologische volgorde bepaalt de rangorde. De datum waarop de verrichting principieel vatbaar is voor opname in de meerjaren- of kortetermijnplanning bepaalt deze chronologie.

Op deze chronologische volgorde zijn twee uitzonderingen:

- 1 De CBO-dossiers: verrichtingen van een CBO-oproep hebben een absolute voorrang.
- 2 Onvoldoende budget in het programma renovatie huur om alle vatbare verrichtingen op te nemen op de meerjaren- of kortetermijnplanning. Alleen dan kan de beoordelingscommissie beslissen om voorrang te verlenen. Deze voorrang kan via:
 - a Ofwel de conditiescore die de projecten kregen bij de renovatietoets.
 - b Ofwel op basis van de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de gebouwen of woningen in de projecten.

3.8 GOEDE WONINGEN

3.8.1 Goede woningen in plaats van nieuwe woningen

We spreken niet meer over nieuwe, maar wel over goede woningen. Goede woningen is een ruimer begrip: het zijn bebouwde onroerende goederen die in aanmerking komen voor een verhuring als sociale huurwoning.

Nadruk op verhuurbaarheid

De nadruk komt op de verhuurbaarheid te liggen, en niet meer op de conformiteit met de bouwtechnische richtlijnen. De woningen moeten, na een investering van maximaal 15.000 euro, voldoen aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode om verhuurbaar te zijn. En dus niet meer aan de C2008 of Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw 2017.

De VMSW bepaalt niet meer of een woning al dan niet een goede woning is. U verklaart zelf dat het een goede woning en dus een onmiddellijk verhuurbare woning is, eventueel na een investering van maximaal 15.000 euro.

Niet wachten op de beoordelingscommissie

De verwerving van goede woningen en de eraan gerelateerde investeringen beschouwen we als één verrichting. Dit betekent dat de aankoop en de investering samen de programmatiefasen van de kortetermijnplanning en toewijzing doorlopen.

Maar, het is de VMSW en niet de beoordelingscommissie die hierover beslist. Hierdoor moet u niet wachten op de vergaderingen van de beoordelingscommissie, maar wordt het een continu proces.

3.8.2 Nieuw financieringsplafond

Bij deze verwervingen gelden de bouwtechnische richtlijnen (C2008 of Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw 2017) niet. Hierdoor garanderen we niet dezelfde kwaliteit voor een verwerving van een goede woning (combinatie onroerend goed en nieuwbouw) en een woning met renovatiewerken. Daarom is er voor deze verrichtingen een extra financieringsplafond ingeschreven.

De verwerving van bebouwde onroerende goederen is in het Financieringsbesluit voorzien als een combinatie van een grondverwerving en de woningopbouw. Het subsidiabele bedrag is dan de som van het subsidiabele bedrag van de grondverwerving en het subsidiabele bedrag van de opbouw.

4.1.1 De algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen

Alleen mededeling op lokaal woonoverleg

Verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen moet het lokaal woonoverleg niet bespreken. De gemeente moet dus niet beslissen of de aankoop wel of niet past binnen het lokaal woonbeleid of binnen het bindend sociaal objectief.

U moet deze aankopen wel medelen op het lokaal woonoverleg. Dit moet niet via de projectfiche, maar wel via een overzicht.

– **Koppeling aan project belangrijk**

Doordat er geen advies is van het lokaal woonoverleg, bestaat er ook geen project om op te nemen op de projectenlijst en zijn er evenmin verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor programmatie. De verwerving komt dus niet in een meerjarenplanning, kortetermijnplanning of een jaarbudget.

De verwerving is pas vatbaar voor programmatie als ze deel uitmaakt van een project dat op de projectenlijst staat. Pas als de verwerving gekoppeld wordt aan een bouw- of investeringsproject dat besproken is op een lokaal woonoverleg en de lokale woontoets doorliep, kunnen we ze programmeren en toewijzen op een jaarbudget. (Dit is dus een combinatie van verrichtingen.)

– **Geen aparte programmatie**

De verwerving als afzonderlijke verrichting moet niet op de meerjaren- en kortetermijnplanning geprogrammeerd worden. De maximale subsidiabele kost van de verwerving verrekenen we in de maximale subsidiabele kostprijs van de bouw- of investeringsverrichting. Dit geldt zowel bij de meerjaren- als de kortetermijnplanning. De programmatie van de bouw- of investeringsverrichting is dus samengesteld uit een deel aannemingskost en een deel verwervingskost.

Programmatie: toewijzing

Na de eerste vraag om prefinanciering bij de eigenlijke verwerving moet U de VMSW vragen om de verwerving op een jaarbudget toe te wijzen. Dit doet u bij:

- de eerste gedeeltelijk omzetting bij gunstig advies voorontwerp
- bij de definitieve financiering bij de aanbesteding.

14 Kalenderdagen na deze vraag is de verrichting vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij verwervingen (gronden, andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen):

		Verwervingen
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		⊖
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding achteraf
	BSO	⊖
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		⊖
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none">– Aanvraag toewijzing voor prefinanciering eigen middelen/marktconform– Aanvraag toewijzing voor prefinanciering met tussenkomst bij gunstig advies voorontwerp bouwdoossier– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3 bij gunning bouwdoossier

4.1.2 De verwerving van goede woningen

Onder de verwerving van een goede woning begrijpen we de aankoop inclusief een maximale investering van 15.000 euro.

Beleidsdoel: lokale woontoets

U dient deze verwerving in via een projectfiche op een ad hoc lokaal woonoverleg. Op basis hiervan kan de gemeente beslissen of de aankoop wel of niet past in het gemeentelijk beleid en of er nog ruimte is binnen het bindend sociaal objectief voor deze verwerving.

De gemeente moet binnen een termijn van 30 kalenderdagen beslissen. Oordeelt de gemeente dat ze onvoldoende informatie heeft om te kunnen beslissen, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7^{de} kalenderdag nadat de gemeente de extra informatie ontving. Als de gemeente niet tijdig beslist, gaan we ervan uit dat het project past in het gemeentelijk beleid. Als de VMSW vaststelt dat het project past binnen het bindend sociaal objectief, is de lokale woontoets positief.

Als de beslissing negatief is, moet u het project aanpassen om het opnieuw op een lokaal woonoverleg te laten bespreken. Als het project alleen de verwerving van goede woningen inhield, kunt u dus niet nogmaals hetzelfde project met enkel dezelfde verwerving op een volgend lokaal woonoverleg voorleggen.

Programmatie: kortetermijnplanning

Na het positief advies van het lokaal woonoverleg komt het project op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmatie.

U kunt de VMSW nu vragen om de verwerving in de kortetermijnplanning op te nemen. De verwerving is zeven kalenderdagen na de vraag principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning. Zodra u de VMSW een bewijs van zakelijk recht (de compromis van de aankoop) bezorgt, neemt de VMSW de verwerving op in de kortetermijnplanning. Dit kan enkel als er nog voldoende middelen op het lopende jaarbudget zijn. Belangrijk is dan ook om in de compromis een opschortende voorwaarde te voorzien.

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de kortetermijnplanning moet u de VMSW vragen om de verwerving op een jaarbudget toe te wijzen. De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget. Na deze toewijzing kunt u de authentieke akte laten verlijden en heeft u een gesubsidieerde financiering. Eventuele voorschotten die u met eigen middelen of marktconform financierde bij het sluiten van het compromis, kunnen nu definitief gesubsidieerd gefinancierd worden, rekening houdend met het maximale subsidiabele bedrag.

////////////////////////////////////

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij de verwerving van een goede woning:

		Goede woning
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		–
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		–
Programmatie	Voorwaarden	–
	Opname door	–
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		–
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Compromis verwerving bezorgen
	Opname door	– VMSW
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		–
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij de verwerving via het recht van voorkoop, recht van wederinkoop of Rollend Grondfonds:

Verwerving via recht van voorkoop – recht van wederinkoop – Rollend Grondfonds		
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		⊖
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding achteraf
	BSO	⊖
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		⊖
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> – Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3 voor goede woningen en Rollend Grondfonds – Aanvraag prefinanciering marktconform of eigen middelen.
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> – Voor het Rollend Grondfonds moet een gemotiveerd aanvraagdossier ingediend worden bij de VMSW en de minister van Wonen beslist over de toekenning van de bijzondere FS3-lening

4.1.4 Verkopen

U deelt op een lokaal woonoverleg de recent verkochte en de geplande verkopen van sociale en bescheiden huurwoningen mee. Deze verkopen moeten dus niet geprogrammeerd en besproken, enkel meegedeeld worden.

4.2 NIEUWBOUW/VERVANGINGSBOUW

Onder nieuwbouwverrichtingen begrijpen we:

- nieuw op te richten sociale woningen (NB)
- de vervangingsbouw van al bestaande sociale woningen (VEP)
- de vervangingsbouw van aangekocht onroerend goed naar sociale woningen (VVP)

Vervangingsbouw houdt in dat een gebouw of woning volledig wordt afgebroken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen opgericht worden. Daarom kan er enkel sprake zijn van vervangingsbouw als er een vergunningsplicht of verhuisbeweging is.

Voor deze verrichtingen onderscheiden we vijf werkwijzen:

- 1 De algemene procedureregels voor nieuwbouwverrichtingen
- 2 Vervangingsbouw met toename van 20% sociale woningen
- 3 Vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen
- 4 Nieuwbouwverrichtingen bij een CBO-oproep
- 5 Nieuwbouwverrichtingen bij een Design and Build-oproep

4.2.1 Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen

Beleidsstoets: lokale woontoets en BSO-toets

U dient een nieuwbouwproject op een lokaal woonoverleg via de projectfiche in. Op basis hiervan kan de gemeente beslissen of de nieuwbouw wel of niet voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en of er nog ruimte is binnen het bindend sociaal objectief voor deze nieuwe sociale huurwoningen.

Er is geen BSO voor koopwoningen, dus een BSO-toets voor koopwoningen kan niet. Is er ook een infrastructuurverrichting bij deze nieuwbouw? Dan moet de gemeente nu ook de verbintenis op zich nemen om de grond ervan op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

De gemeente moet binnen een termijn van 30 kalenderdagen beslissen. Oordeelt de gemeente dat ze onvoldoende informatie heeft om te kunnen beslissen, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7de kalenderdag nadat de gemeente de extra informatie ontving. Als de gemeente niet tijdig beslist, gaan we ervan uit dat het project past in het gemeentelijk beleid. Als de VMSW vaststelt dat het project past binnen het bindend sociaal objectief, is de lokale woontoets positief. Als de beslissing negatief is, moet u het project aanpassen om het opnieuw op een lokaal woonoverleg te laten bespreken. Als het project alleen de nieuwbouw van sociale woningen inhield, kunt u dus niet nogmaals hetzelfde project met enkel dezelfde nieuwbouw op een volgend lokaal woonoverleg voorleggen.

U moet het project wijzigen en hierbij rekening houden met de opmerkingen die voor het negatief advies zorgden. Wijzigingen zijn bijvoorbeeld aantallen, samenstelling wijziging in bestemming huur-koop, ...

Na een termijn van 7 kalenderdagen na uw vraag is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning.

De VMSW stelt voor de beoordelingscommissie een lijst op van de verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning. Dit doet ze op de 45^{ste} dag voordat de beoordelingscommissie plaatsvindt. Op basis van deze lijst beslist de beoordelingscommissie over de opname in de kortetermijnplanning.

De beoordelingscommissie kan alleen beslissen over de verrichtingen op de lijst die aan de voorwaarden voldoen. Voor de beoordelingscommissie kan beslissen, moet:

- de in het project gerelateerde infrastructuurverrichting ten minste in de meerjarenplanning staan.
- u de volgende documenten in het projectportaal invoerde:
 - alle vereiste vergunningen (inclusief de datum van verlening, weigering, schorsing, intrekking of vernietiging)
 - alle vereiste meldingsplichtige handelingen (inclusief datum van de melding)
 - bewijs van zakelijk recht op de gronden

De VMSW informeert u over de beslissing.

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u de VMSW vragen om de nieuwbouw op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de kortetermijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
 - de basisaanbesteding zoals opgenomen in de kortetermijnplanning
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
 - de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij een nieuwbouw:

		Nieuwbouw
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		●
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		– Aanvraag advies voorontwerp
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Gunstig advies voorontwerp 45 dagen voor BeCo
	Opname door	– BeCo
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		– Indienen dossier basisaanbesteding
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	– BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering – Melding conformiteit met de basisaanbesteding
Opmerking		– In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP

4.2.2 Vervangingsbouw met toename van 20% sociale huurwoningen

Dit zijn vervangingsbouwverrichtingen die zorgen voor een toename van meer dan 20% aan sociale huurwoningen tegenover het project voor de vervangingsbouw. Hieronder begrijpen we dus ook de vervangingsbouw verworven patrimonium (VVP).

Voor deze verrichting gelden over het algemeen dezelfde regels als voor een nieuwbouwverrichting (zie '4.1.1 Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen'). Er is enkel een verschil in werkwijze bij de beleidstoetsen.

Beleidstoets: lokale woontoets en renovatietoets

Deze projecten moeten de lokale woontoets én de renovatietoets doorlopen. Beide beleidstoetsen moeten positief zijn voordat de verrichting principieel vatbaar voor programmering is.

Via het projectportaal moet u de VMSW om een renovatietoets vragen. De VMSW moet binnen de 30 kalenderdagen een advies over de rationaliteit van renovatie/vervanging uitbrengen. Oordeelt de VMSW onvoldoende informatie te hebben om een advies te geven, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7^{de} kalenderdag nadat de VMSW de extra informatie ontving.

Als de VMSW niet tijdig een advies geeft, is het advies positief. Als het advies negatief is, moet u het project aanpassen om een nieuwe renovatietoets te kunnen aanvragen.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		Vervangingsbouw met toename 20% sociale woningen
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		– Aanvraag advies voorontwerp
Programmering	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Gunstig advies voorontwerp 45 dagen voor BeCo
	Opname door	– BeCo
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		– Indienen dossier basisaanbesteding
Programmering	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	– BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		

Technisch advies		– Indienen gunningsdossier
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering – Melding conformiteit met de basisaanbesteding
Opmerking		– In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP

4.2.3 Vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen

Dit zijn vervangingsbouwverrichtingen die niet zorgen voor een toename van meer dan 20% aan sociale woningen tegenover de vroegere situatie. Hieronder begrijpen we ook de vervangingsbouw verworven patrimonium (VVP).

Deze verrichting doorloopt dezelfde procedure als een vervangingsbouw met een toename van minstens 20% aan sociale huurwoningen (zie '4.2.3 Vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen'). Er is enkel een verschil in de lokale woontoets.

Beleidstoets: lokale woontoets (zonder BSO) en renovatietoets

Deze projecten moeten de lokale woontoets en de renovatietoets doorlopen. Maar, de BSO-toets moet hier niet gebeuren; enkel de toets aan het gemeentelijk beleid. Voor een infrastructuurverrichting is ook de verbintenis van de gemeente nodig om de grond hiervan op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		Vervangingsbouw zonder toename 20% sociale woningen
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	–
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		– Aanvraag advies voorontwerp
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Gunstig advies voorontwerp 45 dagen voor BeCo
	Opname door	– BeCo
3 Kortetermijnplanning		

Technisch advies		– Indienen dossier basisaanbesteding
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	– BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering – Melding conformiteit met de basisaanbesteding
Opmerking		– In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP

4.2.4 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)

Voor deze verrichting gelden over het algemeen dezelfde regels als voor een algemene nieuwbouwverrichting (zie '4.1.1 Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen'). De algemene procedure voor de kortetermijnplanning is dezelfde. Er is wel een verschil in werkwijze bij de invulling van de projectfiche, de bespreking op het lokaal woonoverleg, de meerjarenplanning en de toewijzing.

Beleidsstoets via projectontwikkelaar

De projectontwikkelaar is de initiële indiener en dus in deze fase de initiatiefnemer van de CBO-verrichting. Het is dan ook de projectontwikkelaar die de CBO-verrichting indient en via de projectfiche bespreekt op een lokaal woonoverleg.

Programmatie: meerjarenplanning

Er is geen vraag tot opname in de meerjarenplanning nodig. Een CBO-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor opname in de meerjarenplanning na het gunstig advies voorontwerp (dit is het gunstig advies van de CBO-jury, bekrachtigd door de RvB van de VMSW) en de overgang naar de onderhandelingsfase in de CBO-procedure.

Deze fase moet wel nog altijd behaald zijn ten laatste op de 45^{ste} dag voor de beoordelingscommissie. Anders kan de verrichting niet in de lijst die de beoordelingscommissie bespreekt.

Programmatie: toewijzing

Er is geen vraag tot toewijzing nodig. Een CBO-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget nadat u de VMSW in kennis gesteld hebt van de gunning.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		CBO
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		●
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking door private ontwikkelaar
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		– Aanvraag advies voorontwerp vervat in CBO-procedure
Programmatie	Voorwaarden	– Automatische opname – Gunstig advies voorontwerp 45 dagen voor BeCo
	Opname door	– BeCo
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		– Indienen dossier basisaanbesteding in fase 3 CBO-procedure
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	– BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier in fase 3 CBO-procedure
Toewijzing	Voorwaarden	– Automatische toewijzing definitieve financiering
Opmerking		– Gunstig advies voorontwerp = gunstig advies CBO-jury, bekrachtigd door RvB VMSW

4.2.5 Design and Build

Voor nieuwbouwverrichtingen via Design and Build gelden over het algemeen dezelfde regels als voor een algemene nieuwbouwverrichting. Er is enkel een verschil in werkwijze bij de toewijzing op het jaarbudget.

Programmatie: toewijzing

Er is geen vraag tot toewijzing nodig. Een Design and Build-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget nadat u de VMSW in kennis gesteld hebt van de gunning.

4.3 RENOVATIE

Alle renovatieprojecten moeten de renovatietoets doorlopen. Afhankelijk van de samenstelling van de renovatieverrichtingen onderscheiden we vijf werkwijzen:

- 1 Algemeen: grondige renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging en een minimale toename van 20% van het aantal sociale woningen
- 2 Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging, zonder toename van minstens 20% van het aantal woningen
- 3 Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging voor meer dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning
- 4 Renovaties voor minder dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning
- 5 Dringende werken aan bestaande constructies door onvoorziene omstandigheden

4.3.1 Algemeen: grondige renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging en een minimale toename van 20% van het aantal sociale woningen

Beleidsstoets: lokale woontoets en renovatietoets

Deze projecten moeten de lokale woontoets én de renovatietoets doorlopen. Beide beleidsstoetsen moeten positief zijn voordat de verrichting principieel vatbaar voor programmering is.

Via het projectportaal moet u de VMSW om een renovatietoets vragen. De VMSW moet binnen de 30 kalenderdagen een advies over de rationaliteit van de renovatie uitbrengen. Oordeelt de VMSW onvoldoende informatie te hebben om een advies te geven, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7^{de} kalenderdag nadat de VMSW de extra informatie ontving.

Als de VMSW niet tijdig een advies geeft, is het advies positief. Als het advies negatief is, moet u het project aanpassen om een nieuwe renovatietoets te kunnen aanvragen.

U moet het project ook indienen op een lokaal woonoverleg via de projectfiche. Op basis hiervan kan de gemeente beslissen of de renovatie wel of niet voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en of er nog ruimte is binnen het bindend sociaal objectief voor deze nieuwe sociale woningen.

De gemeente moet binnen een termijn van 30 kalenderdagen beslissen. Oordeelt de gemeente dat ze onvoldoende informatie heeft om te kunnen beslissen, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7^{de} kalenderdag nadat de gemeente de extra informatie ontving. Als de gemeente niet tijdig beslist, gaan we ervan uit dat het project past in het gemeentelijk beleid. Als de VMSW vaststelt dat het project past binnen het bindend sociaal objectief, is de lokale woontoets positief. Als de beslissing negatief is, moet u het project aanpassen om het opnieuw op een lokaal woonoverleg te laten bespreken.

//

Programmatie: meerjarenplanning

Na de positieve beleidstoetsen komt het project op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmatie.

U kunt de VMSW nu vragen om de renovatie in de meerjarenplanning op te nemen. Voeg bij uw vraag:

- Of een geldig gunstig advies voorontwerp dat overeenkomt met de woningen waarvoor u opname in de meerjarenplanning vraagt.
- Of een voorontwerp met een aanvraag tot advisering voor de woningen die overeenkomen met de woningen waarvoor opname in de meerjarenplanning vraagt. Vraagt u in dit voorontwerp een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen? Dan moet u een verantwoording toevoegen.

Binnen een termijn van 45 kalenderdagen moet de VMSW het voorontwerp adviseren. Als uw aanvraag tot advisering onvolledig is en de VMSW bijkomende documenten en inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7^{de} kalenderdag nadat de VMSW de extra informatie ontving. Adviseert de VMSW niet tijdig, dan is het advies positief.

Als het advies negatief is, moet u het voorontwerp aanpassen aan de gemaakte opmerkingen. Dan vervalt ook de vraag tot opname in de meerjarenplanning.

Is het advies positief, dan is op de 45^{ste} dag na uw vraag de renovatie principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning. Dit is altijd op de 45^{ste} dag. Dus ook als u al vroeger het positieve advies kreeg (bijvoorbeeld zelfs voor de vraag tot opname in de meerjarenplanning).

De VMSW stelt voor de beoordelingscommissie een lijst op van de verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de meerjarenplanning. Dit doet ze op de 45^{ste} kalenderdag voordat de beoordelingscommissie plaatsvindt. Op basis van deze lijst beslist de beoordelingscommissie over de opname in de meerjarenplanning. De VMSW informeert u over deze beslissing.

Om dus uw verrichting in de meerjarenplanning te laten opnemen, moet u de vraag tot opname minstens 90 kalenderdagen voor de beoordelingscommissie stellen (45 advies + 45 beoordelingscommissie).

Programmatie: kortetermijnplanning

Na opname in de meerjarenplanning kunt u de VMSW vragen om de renovatie in de kortetermijnplanning op te nemen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de meerjarenplanning
- het basisaanbestedingsdossier
- een verklaring dat uw vraag overeenstemt met:
 - het geadviseerde voorontwerp
 - de verrichting zoals opgenomen in de meerjarenplanning
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

Na een termijn van 7 kalenderdagen na uw vraag is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning.

4.3.2 Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging, zonder toename van minstens 20% van het aantal woningen

Deze verrichtingen volgen quasi dezelfde regels als een renovatieverrichting met vergunning, melding of verhuisbeweging die wel leidt tot een minimale toename van 20%. Alleen de beleidstoetsen wijken af. Er is dus geen verschil in werkwijze bij de programmatie op de kortetermijnplanning, de meerjarenplanning en de toewijzing.

Beleidstoets: lokale woontoets (zonder BSO) en renovatietoets

Deze projecten moeten een lokale woontoets en renovatietoets doorlopen. Maar, de BSO-toets moet niet gebeuren, enkel de toets aan het gemeentelijk beleid.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging - zonder toename 20% sociale woningen
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		– Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	– Bespreking
	BSO	–
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		– Aanvraag advies voorontwerp
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Gunstig advies voorontwerp 45 dagen voor BeCo
	Opname door	– BeCo
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		– Indienen dossier basisaanbesteding
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	– BeCo

4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering – Melding conformiteit met de basisaanbesteding
Opmerking		– In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP

4.3.3 Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging voor meer dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning

Deze verrichtingen volgen quasi dezelfde procedures als een renovatieverrichting met vergunning, melding of verhuisbeweging die wel leidt tot een minimale toename van 20%. Ze moet een beleidstoets, de meerjarenplanning, de kortetermijnplanning doorlopen voordat ze vatbaar is voor toewijzing op het jaarbudget. Maar, de manier waarop de verrichting vatbaar voor opname wordt, wijzigt.

Beleidstoets: renovatietoets

Alleen een renovatietoets is nodig, geen lokale woontoets (of BSO-toets). Het project moet niet op lokaal woonoverleg besproken worden.

Programmatie: meerjarenplanning

U moet geen voorontwerp opmaken en bijgevolg ook geen voorontwerp voor advies indienen. U kunt de VMSW onmiddellijk vragen om de renovatie op de meerjarenplanning op te nemen. Doordat er geen technisch advies is, is de verrichting al na 7 kalenderdagen (geen 45) principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning.

Wilt u toch een voorontwerp opmaken en voor advies voorleggen aan de VMSW? Dan wordt dit advies bindend en geldt de algemene procedure.

Programmatie: kortetermijnplanning

Koos u bij de meerjarenplanning om wel een voorontwerp te laten adviseren, dan geldt voor de kortetermijnplanning ook de algemene procedure.

Staat uw verrichting zonder voorontwerp op de meerjarenplanning? Dan is de renovatie gebonden aan een positief technisch advies op het uitvoeringsdossier om in aanmerking te komen voor de kortetermijnplanning.

Voeg daarom bij uw vraag tot opname op de kortetermijnplanning:

- Of een geldig gunstig advies uitvoeringsdossier dat overeenkomt met de woningen waarvoor u opname op de kortetermijnplanning vraagt;
- Of een uitvoeringsdossier met een aanvraag tot advisering voor de woningen die overeenkomen met de woningen waarvoor u opname op de kortetermijnplanning vraagt. Vraag u in dit

uitvoeringsdossier een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen? Dan moet u een verantwoording toevoegen.

Binnen een termijn van 30 kalenderdagen moet de VMSW het uitvoeringsdossier adviseren. Als uw aanvraag tot advisering onvolledig is en de VMSW bijkomende documenten en inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7^{de} kalenderdag nadat de VMSW de extra informatie ontving. Als de VMSW niet tijdig een advies verleent, is het advies positief.

Als het advies negatief is, moet u het project aanpassen aan de gemaakte opmerkingen. Dan vervalt ook de vraag tot opname op de kortetermijnplanning.

Is het advies positief, dan is op de 30^{ste} kalenderdag na uw vraag de renovatie principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning. Dit is altijd op deze 30^{ste} kalenderdag. Dus ook als u al vroeger het positieve advies kreeg (bijvoorbeeld zelfs voor de vraag tot opname op de kortetermijnplanning).

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de kortetermijnplanning moet u de VMSW vragen om de renovatie op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de kortetermijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
 - het geadviseerde uitvoeringsdossier zoals opgenomen in de kortetermijnplanning
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
 - de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na uw vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging - > 15.000 euro per woongelegenheden		
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		- Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	-
	BSO	-
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		-
Programmatie	Voorwaarden	- Aanvraag opname

////////////////////////////////////

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de kortetermijnplanning moet u de VMSW vragen om de renovatie op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen in de kortetermijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
 - de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		Renovatie < 15.000 euro per woonegelegenheid
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		- Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	⊖
	BSO	⊖
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	- Aanvraag opname
	Opname door	- VMSW
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		- Indienen gunningsdossier
Toewijzing	Voorwaarden	- Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering

4.4 INFRASTRUCTUUR

Infrastructuur kunnen we nooit als project op zich programmeren. We kunnen infrastructuur alleen programmeren en financieren als gecombineerd project met een woningverrichting. De infrastructuurverrichting heeft wel een eigen doorloop doorheen de programmatie.

We onderscheiding bij deze verrichting drie werkwijzen:

- 1 De algemene procedureregels voor infrastructuurverrichtingen
- 2 Bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen van tenlastenemingen (bij tenlasteneming is de VMSW de aanbestedende overheid)
- 3 Openbare verlichting en watervoorzieningsnet

4.4.1 Algemeen bij infrastructuurverrichtingen

Beleidstoets

Er zijn alleen infrastructuurverrichtingen bij een project – dit zijn dus geen aparte projecten. Daarom zijn er geen aparte beleidstoetsen nodig.

U moet het lokaal woonoverleg wel informeren als een project ook infrastructuraanleg of -aanpassing omvat. U informeert dan over:

- het aantal huurwoningen, koopwoningen en kavels
- wie de aanbestedende overheid zal zijn
- of er gemeenschapsvoorzieningen komen

Daarnaast moet de gemeente in haar lokale woontoets voor een project met een infrastructuurverrichting wel de verbintenis op zich nemen om de infrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Programmatie: meerjarenplanning

Na het positief advies van het lokaal woonoverleg komt het project – dus ook de infrastructuurverrichtingen – op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmatie. Om infrastructuur te kunnen programmeren, moet dus het project waarvan de infrastructuur deel uitmaakt op de projectenlijst staan. Zolang dit niet is, kunnen we de infrastructuur niet programmeren.

Staat het project op de projectenlijst, dan kunt u de VMSW vragen om de infrastructuur in de meerjarenplanning op te nemen. Ook als de VMSW de aanbestedende overheid is, moet u deze vraag stellen. De VMSW informeert u dan eerst dat het voorontwerp klaar is, zodat u de VMSW kan vragen om het in de meerjarenplanning op te nemen.

- de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

Dit is anders als de VMSW aanbestedende overheid is (tenlasteneming). Dan moet u het basisaanbestedingsdossier en de verklaring niet bij uw vraag toevoegen. U kunt uw vraag wel pas stellen als de VMSW u informeerde dat het basisaanbestedingsdossier klaar is.

Na een termijn van 7 kalenderdagen na uw vraag is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de kortetermijnplanning.

De VMSW kan alleen beslissen over de infrastructuurverrichtingen als:

- de in het project gerelateerde bouw- of investeringsverrichting ten minste in de meerjarenplanning staat.
- u de volgende documenten in het projectportaal invoerde:
 - alle vereiste vergunningen (inclusief de datum van verlening, weigering, schorsing, intrekking of vernietiging)
 - alle vereiste meldingsplichtige handelingen (inclusief datum van de melding)
 - bewijs van zakelijk recht op de gronden

Is dit in orde en is er ruimte binnen het jaarbudget? Dan neemt de VMSW continu en onmiddellijk de infrastructuurverrichtingen in de kortetermijnplanning op. De VMSW informeert u over de opname.

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de kortetermijnplanning moet u de VMSW vragen om de nieuwbouw op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de kortetermijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
 - de basisaanbesteding zoals opgenomen in de kortetermijnplanning
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
 - de wetgeving op overheidsopdrachten.

Dit is anders als de VMSW de aanbestedende overheid is (tenlasteneming). Dan moet u het gunningsdossier en de verklaring niet bij uw vraag toevoegen. U kunt uw vraag wel pas stellen als de VMSW u informeerde dat het gunningsdossier klaar is.

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij infrastructuur:

		Infrastructuur: wegen en riolering
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		–
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	– Melding + verbintenis gemeente
	BSO	–
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		– Aanvraag advies voorontwerp (informatie- en plenaire vergadering) bij subsidiedossiers
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Gunstig advies voorontwerp
	Opname door	– VMSW
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		– Indienen dossier basisaanbesteding bij subsidiedossiers
Programmatie	Voorwaarden	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	– BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier bij subsidiedossiers
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering – Melding conformiteit met de basisaanbesteding
Opmerking		– In combinatie met woningbouw bijkomende voorwaarde KTP: woningbouw minimaal op MJP

4.4.2 Bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studies, erelonen van tenlastenemingen

Er zijn geen beleidstoetsen, geen programmering op een meerjaren- of kortetermijnplanning nodig. Er is enkel een toewijzing op het jaarbudget.

Programmering: toewijzing

U vraagt de VMSW om de deelverrichtingen op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- het gunningsdossier (niet voor tenlastenemingen – zie pagina 48)
- verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met (niet voor tenlastenemingen – zie pagina 48):
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
 - de wetgeving op overheidsopdrachten

Dit is de enige vereiste.

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen voor het bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen van tenlastenemingen:

		Bouwrijp maken, sloop, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen van tenlastenemingen
1 Projectenlijst		
Renovatie-toets		–
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	–
	BSO	–
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		–
Programmering	Voorwaarden	–
	Opname door	–
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		–
Programmering	Voorwaarden	–
	Opname door	–

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen voor openbare verlichting en watervoorzieningsnet:

Openbare verlichting en watervoorzieningsnet		
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		⊖
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	– Melding + verbintenis gemeente
	BSO	⊖
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier bij subsidiedossiers
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering

4.6 NIET-GESUBSIDIEERDE VERRICHTINGEN

Niet-gesubsidieerde verrichtingen financiert u met eigen middelen of marktconform. Met de uitzondering van de beleidstoetsen en de vraag om financiering zijn er geen bijzondere procedurestappen voorzien.

Belangrijk: koopverrichtingen die u financiert via eigen middelen of marktconform, doorlopen wel de vier fasen van het Procedurebesluit Wonen.

Beleidstoets

Voor sociale huurwoningen is de renovatietoets verplicht voor volgende programmatietypen:

- Vervangingsbouw met toename 20% sociale woningen
- Vervangingsbouw zonder toename 20% sociale woningen
- Renovatie met vergunning of verhuisbeweging met toename 20% sociale huurwoningen
- Renovatie met vergunning of verhuisbeweging zonder toename 20% sociale huurwoningen
- Renovatie zonder vergunning of verhuisbeweging voor meer dan 15.000 euro per sociale huurwoongelegenheden
- Renovatie kleiner dan 15.000 euro per sociale huurwoongelegenheden

De lokale woontoets is verplicht voor onderstaande programmatietypen van sociale huurwoningen:

- Nieuwbouw
- Vervangingsbouw met toename 20% sociale woningen
- Vervangingsbouw zonder toename 20% sociale woningen
- D&B
- Renovatie met vergunning of verhuisbeweging met toename 20% sociale huurwoningen
- Renovatie met vergunning of verhuisbeweging zonder toename 20% sociale huurwoningen

De aftoetsing aan het BSO voor sociale huurwoningen geldt voor:

- Nieuwbouw
- Vervangingsbouw met toename 20% sociale woningen
- Vervangingsbouw zonder toename 20% sociale woningen
- D&B
- Renovatie met vergunning of verhuisbeweging met toename 20% sociale huurwoningen

Programmatie: toewijzing

U vraagt de VMSW om een toewijzing met eigen middelen of een marktconforme lening. Vraagt u een marktconforme lening? Dan geeft u aan op welke looptijd u een marktconforme lening wenst en ook of u een vaste of een variabele rentevoet wenst.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		Niet-gesubsidieerde verrichtingen
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		Sociale huurwoningen
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Sociale huurwoningen
	BSO	Sociale huurwoningen
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
3 Kortetermijnplanning		
Technisch advies		⊖
Programmatie	Voorwaarden	⊖
	Opname door	⊖
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		– Indienen gunningsdossier
Toewijzing	Voorwaarden	– Automatische toewijzing definitieve financiering

4.7 EEN PROJECT MET MEER DAN 1 TYPE VERRICHTING

Het Procedurebesluit Wonen beschrijft de verschillende verrichtingen en hun specifieke procedurestappen. Heeft u een project met verschillende verrichtingen? Dan doorloopt u voor elke verrichting apart deze specifieke procedure.

4.7.1 Specifieke koppelingen

Er zijn maar weinig koppelingen tussen verrichtingen. U doorloopt de procedure van elke verrichting grotendeels apart. We lichten hier de enige mogelijke koppelingen toe.

Verrichtingen infrastructuur- en bouw/investeringsverrichting

Het Procedurebesluit koppelt een infrastructuurverrichting en een bouw- of investeringsverrichting wel bij de kortetermijnplanning. Infrastructuurverrichtingen kunnen pas in de kortetermijnplanning als de gerelateerde bouw- of investeringsverrichting ten minste in de meerjarenplanning staat. En omgekeerd: een bouw- of investeringsverrichting kan alleen in de kortetermijnplanning als de gerelateerde infrastructuurverrichting ten minste in de meerjarenplanning staat.

Lees meer op pagina 16 en 48.

Verwerving en bouw/investeringsverrichting

Het Financieringsbesluit koppelt een verwerving en de gerelateerde bouw- of investeringsverrichting. Zo is er onder andere de uitwisselingsmogelijkheid tussen het verwervingsplafond en het bouwplafond.¹

Belangrijk (in combinatie met het Procedurebesluit Wonen): er is voor de algemene procedure van verwervingen geen specifieke programmatieprocedure. Dit is wel voor verwervingen van goede woningen (al dan niet via voorkoop of wederinkoop) en het Rollend Grondfonds (zie 'De verwerving van onbebouwde onroerende goederen en goede woning via recht van voorkoop, recht van wederinkoop, Rollend Grondfonds').

Uitgezonderd deze twee verwervingstypen voorziet het Financieringsbesluit een gedeeltelijke omzetting van de geprefinancierde aankoopkost na het gunstig advies voorontwerp en een binnen de normen volledige omzetting bij gunning van de werken. Beide omzettingen moet u aanvragen zoals het Procedurebesluit Wonen voorschrijft (zie 'De algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen').

4.7.2 Voorbeeld van verschillende verrichtingen

Uw project:

- grondaankoop
- nieuwbouw van sociale huurwoningen
- infrastructuuraanleg

¹ Zie ook de toelichting Besluit van de Vlaamse Regering 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten

Het meest praktische om met deze verschillende verrichtingen aan de slag te gaan, is de bijhorende schema's naast elkaar te leggen. Besteed hierbij bijzondere aandacht aan de verwerving en infrastructuur.

Schema

Voor het voorbeeld geeft dit het volgende samengesteld schema:

		Verwervingen	Nieuwbouw	Infrastructuur: wegen en riolering
1 Projectenlijst				
Renovatietoets		⊖	⊖	⊖
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	– Melding achteraf	– Bespreking	– Melding + verbintenis
	BSO	⊖	– Bespreking	⊖
2 Meerjarenplanning				
Technisch advies		⊖	– Aanvraag advies voorontwerp	– Aanvraag advies voorontwerp (informatie- en plenaire vergadering) bij subsidiedossiers
Programmatie	Voorwaarden	⊖	– Aanvraag opname – Gunstig advies voorontwerp 45 dagen voor BeCo	– Aanvraag opname Gunstig advies voorontwerp
	Opname door	⊖	– BeCo	– VMSW
3 Kortetermijnplanning				
Technisch advies		⊖	– Indienen dossier basisaanbesteding	– Indienen dossier basisaanbesteding bij subsidiedossiers
Programmatie	Voorwaarden	⊖	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht	– Aanvraag opname – Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp – Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht
	Opname door	⊖	– BeCo	– BeCo
4 Toewijzing jaarbudget				

Technisch advies		⊖	– Indienen gunningsdossier	– Indienen gunningsdossier bij subsidiedossiers
Toewijzing	Voorwaarden	– Aanvraag toewijzing voor prefinanciering eigen middelen /marktconform – Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3 bij gunstig advies voorontwerp en gunning van het bouwdoossier	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering	– Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering
Opmerking			– In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP	– In combinatie met woningbouw bijkomende voorwaarde KTP: woningbouw minimaal op MJP

Beleidsstoets

Een haalbaarheidsstudie geeft u bij de verwerving al een idee wat op het perceel kan. Maar, dit is mogelijk nog onvoldoende uitgewerkt om al te bespreken en te laten evalueren op een lokaal woonoverleg. U moet dan alvast de verwerving melden op een lokaal woonoverleg en de prefinanciering van het perceel met eigen middelen of een marktconforme lening bij de VMSW aanvragen.

Zodra de contouren van het project voldoende duidelijk zijn, maakt u de projectfiche op en dient u dit in op een lokaal woonoverleg. De gemeente voert dan de lokale woontoets uit. Het project omvat ook infrastructuur: de gemeente moet zich ertoe verbinden om de grond hiervan op te nemen in het openbaar domein.

Programmatie: meerjarenplanning

Ondertussen werken de architect en ingenieur verder aan het voorontwerp van de woningbouw en de infrastructuur. U vraagt de VMSW advies op deze voorontwerpen. Dit mag voor beide voorontwerpen apart en onafhankelijk van elkaar. U kunt hiervoor nu al de vraag tot opname in de meerjarenplanning vragen. Dit mag voor beide verrichtingen ook apart.

Eens u het gunstig advies voorontwerp kreeg, kan de verrichting ook effectief in de meerjarenplanning opgenomen worden. De beoordelingscommissie doet dit voor de nieuwbouwverrichting (de huurwoningen), de VMSW voor de infrastructuurverrichting.

Vergeet bij de nieuwbouwverrichting niet de gedeeltelijk omzetting naar FS3 van de verwerving te vragen. Dit doet u nadat u het gunstig advies op dit voorontwerp kreeg. U kunt dit alleen vragen als u de grond al verwierf. Zo niet, vraag dan onmiddellijk bij de verwerving ook de gedeeltelijk omzetting aan.

Belangrijk: afstemming tussen woningbouw en infrastructuur is nodig – volg niet noodzakelijk het tempo van het snelste dossier. Om verder te kunnen naar de kortetermijnplanning, moeten beide verrichtingen eerst allebei op de meerjarenplanning staan.

Programmatie: kortetermijnplanning

U moet voor beide verrichtingen geen nieuw technisch advies aanvragen. Na opname in de meerjarenplanning kunt u de VMSW vragen om de nieuwbouw- en/of infrastructuurverrichting in de kortetermijnplanning op te nemen. Afhankelijk van de projectfase waarin elke verrichting zit, kunt u dit voor de verrichtingen apart of samen vragen.

Voeg bij uw vraag:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de meerjarenplanning
- het basisaanbestedingsdossier
- een verklaring dat uw vraag overeenstemt met:
 - het geadviseerde voorontwerp
 - de verrichting zoals opgenomen in de meerjarenplanning
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

Het project moet ook aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Beide verrichtingen (nieuwbouw en infrastructuur) staan op de meerjarenplanning.
- U bezit de grond.
- De gevraagde documenten zijn in orde. Voeg daarom in het projectportaal in:
 - alle vereiste vergunningen (inclusief de datum van verlening, weigering, schorsing, intrekking of vernietiging)
 - alle vereiste meldingsplichtige handelingen (inclusief datum van de melding)
 - bewijs van zakelijk recht op de gronden

Pas dan kan de beoordelingscommissie (voor nieuwbouw) of de VMSW (voor infrastructuur) beslissen om de verrichtingen in de kortetermijnplanning op te nemen.

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u de VMSW vragen om de verrichtingen op een jaarbudget toe te wijzen.

Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de kortetermijnplanning

//

- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
 - de basisaanbesteding zoals opgenomen in de kortetermijnplanning
 - de normen
 - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
 - de wetgeving op overheidsopdrachten

Vergeet bij de vraag om toewijzing van de nieuwbouwverrichting zeker niet te vragen om de FS3 van de grondverwerving definitief om te zetten.



5 PROGRAMMATIETYPES IN RELATIE TOT DE PROGRAMMATIEBUDGETTEN

De programmatie gebruikt een jaarbudget verdeelt over financieringswijzen. (zie 'Wat is het jaarbudget?'). Standaard bestaat het jaarbudget uit de volgende programma's en financieringswijzen:

- Nieuwbouw huur (FS3)
- Renovatie en vervangingsbouw huur (FS3)
- Bouwprogramma koop (eigen middelen – marktconforme leningen)
- Subsidie infrastructuur (SSI)
- Subsidie eigendomsverwerving (SV) – wordt niet geprogrammeerd
- Subsidie bouw (SBE)

De programmatiebudgetten zijn beperkt. Onder welk programmatiebudget uw verrichting geprogrammeerd en gefinancierd wordt, hangt vaak af van het programmatietype en of het huur- of koopwoningen zijn.

Schema

Het onderstaand schema geeft een overzicht van de programmatiebudgetten waarvoor elk programmatietype in aanmerking komt. Opgelet: koopverrichtingen voor SSI en SBE (ook SV) komen enkel in aanmerking als ze voldoen aan de financieringsvoorwaarden (inclusief overgang koop):

Programmatietypes	Programmatiebudget					Subsidie eigendomsverwerving	Eigen middelen – marktconforme lening
	Bouwprogramma	FS3 nieuwbouw	FS3 renovatie	SSI	SBE		
Verwervingen							
Verwervingen	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	Koop	Huur/koop
Goede woning	Koop	Huur	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Verwerving via recht van voorkoop – recht van wederinkoop – Rollend Grondfonds	Koop	Huur	⊖	⊖	⊖	⊖	Huur/koop

Nieuwbouw/vervangingsbouw							
Nieuwbouw	Koop	Huur	⊖	⊖	Koop	⊖	⊖
Vervangingsbouw met toename 20% sociale woningen	Koop	⊖	Huur	⊖	Koop	⊖	⊖
Vervangingsbouw zonder toename 20% sociale woningen	Koop	⊖	Huur	⊖	Koop	⊖	⊖
CBO	Koop	Huur	⊖	⊖	Koop	⊖	⊖
D&B	Koop	Huur	⊖	⊖	Koop	⊖	⊖
Renovatie							
Renovatie met vergunning of verhuisbeweging met toename 20% sociale woningen	⊖	⊖	Huur	⊖	⊖	⊖	⊖
Renovatie met vergunning of verhuisbeweging zonder toename 20% sociale woningen	⊖	⊖	Huur	⊖	⊖	⊖	⊖
Renovatie zonder vergunning of verhuisbeweging > 15.000 euro per wooneenheid	⊖	⊖	Huur	⊖	⊖	⊖	⊖
Renovatie < 15.000 euro per wooneenheid	⊖	⊖	Huur	⊖	⊖	⊖	⊖

////////////////////////////////////

Dringend en onvoorzien	-	-	Huur	-	-	-	-
Infrastructuur							
Infrastructuur: wegen en riolering	-	-	-	Huur/ koop	-	-	-
Bouwrijp maken, sloop, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen tenlastenemingen	-	-	Huur sloop	Huur (exclusief sloop)/ koop	-	-	-
Openbare verlichting en watervoorzieningsnet	-	-	-	Huur/ koop	-	-	-
Andere							
Prijsherzieningen en meerwerken	Koop	Huur	Huur	-	Koop	-	-
Niet-gesubsidieerde verrichtingen	-	-	-	-	-	-	Niet- sociaal residenti eel