

WELKOM

WEBINAR GECONVENTIONEERDE VERHUUR

- We starten om 14u00.
Neem gerust nog een ☕
- Het webinar wordt opgenomen.
- Zet je camera uit en je microfoon uit.
- Vragen kan je stellen op het einde:
 - via de chat
 - Via het handje 🖐️
 - via de 🎤



Inhoud

15
min.

1. Voorstel
2. Wat is geconventioneerde verhuur?
3. Subsidievoorwaarden private initiatiefnemer
4. Subsidievoorwaarden woonmaatschappij
5. Toewijzing
6. Verhuur

5
min.

Vragen

25
min.

7. Realisatie op gronden en gebouwen van
(semi)publieke organisaties
8. Concurrentiegerichte dialoog

Vragen



Emmeline Wauters

Beleidsmedewerker
Afdeling Woonbeleid

+32 471 22 11 59

emmeline.wauters@vlaanderen.be



Eline De Noyette

Coördinator speciale overheidsopdrachten
Afdeling Sociale Woonprojecten

+32 2 505 44 73

eline.denoyette@vlaanderen.be

Regelgeving (open systeem)

1. VOORSTEL

- **Wat?**

Aanbod aan betaalbare sociale en private huurwoningen moet omhoog.

- **Hoe?**

Subsidies verlenen aan private initiatiefnemers en woonmaatschappijen die sociale en geconventioneerde huurwoningen realiseren en verhuren.

2. WAT IS GECONVENTIONEERDE VERHUUR?

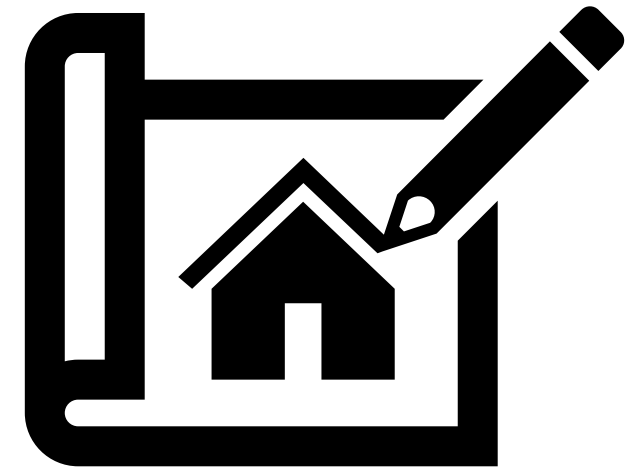
- Een **geconventioneerde verhuurder** verhuurt een woning voordelig aan een **geconventioneerde huurder** en ontvangt in ruil daarvoor een maandelijkse subsidie.
- **Geconventioneerde verhuurder:**
 - Een private initiatiefnemer, die ofwel zelf verhuurt ofwel via de woonmaatschappij
 - Een woonmaatschappij

2. WAT IS GECONVENTIONEERDE VERHUUR? (VERVOLG)

- **Geconventioneerde huurder:**
 - Een voucher, afgeleverd door Wonen in Vlaanderen
 - Eigendomsvoorwaarde: geen woning of perceel woningbouw volledig in volle eigendom
 - Inkomensvoorwaarde:
 - geen minimuminkomen
 - max. 46.170 euro voor een alleenstaande
 - max. 65.960 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro/persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste
 - max. 65.960 euro voor andere personen, te verhogen met 3.700 euro/persoon ten laste
 - Een loting, georganiseerd door Wonen in Vlaanderen

3. SUBSIDIEVOORWAARDEN PRIVATE INITIATIEFNEMER

- Nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of grondige renovatie
- Gemengd project minstens 3 woningen:
 - Minstens 1/3 sociaal (aanbieden aan WM)
 - Minstens 1/3 geconventioneerd (2/3 indien WM sociaal niet inhuurt)
 - Overige woningen vrij
- < 5 woningen: dezelfde plaats
- Omgevingsvergunning < vijf jaar
- Cumulverbod met de Mijn VerbouwLening
- Geen bouwtechnische normen
- Verhuur conform de regels deel 10 (zie later)



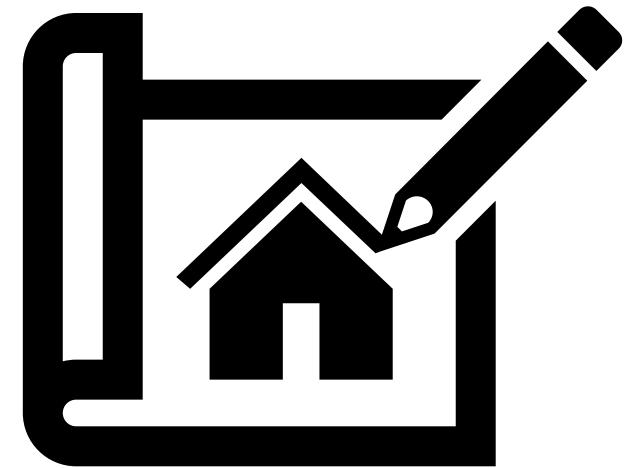
3. SUBSIDIEVOORWAARDEN PRIVATE INITIATIEFNEMER (VERVOLG)



- Maandelijkse subsidie/woning
 - 40% markthuurprijs **sociale** huurwoning
 - 30% markthuurprijs **geconventioneerde** huurwoning
- Max. 27 jaar
- Schorsing subsidie per woning
 - Niet verhuren aan WM of juiste doelgroep (voucher)
 - Niet voldaan minimale woningkwaliteitsnormen
 - De sociale huurprijs of geconventioneerde huurprijs niet respecteert
 - Deel 10 niet respecteert (zie later)
- + **SSI** als beperkt zakelijk recht op grond bestuur

4. SUBSIDIEVOORWAARDEN WOONMAATSCHAPPIJ

- Nieuwbouw van geconventioneerde huurwoningen
- Max. 20% jaarlijkse investeringsvolume
- 1/3-regeling geldt niet
- Geen bouwtechnische normen
- Verhuur conform de regels deel 10 (zie later)

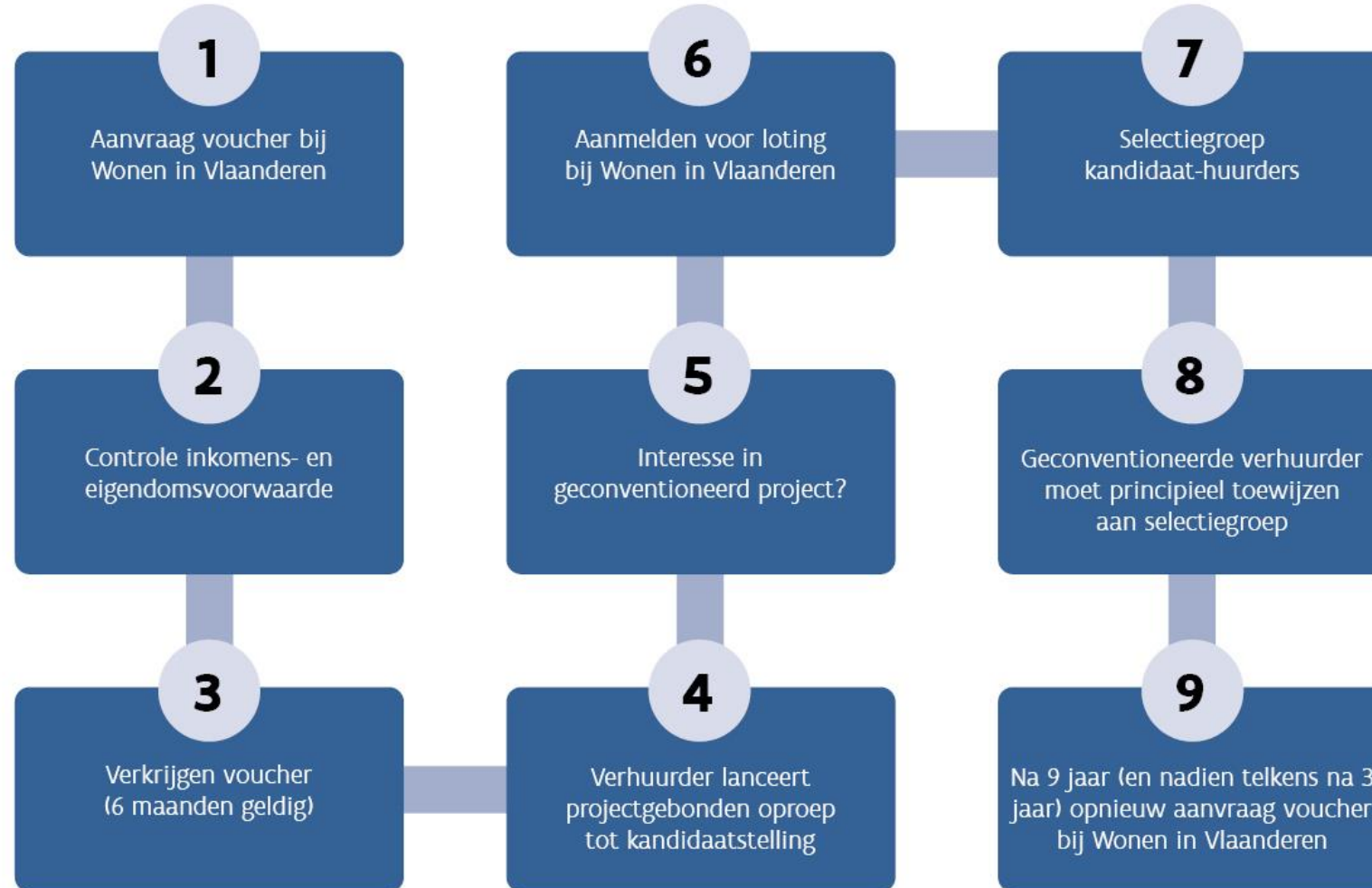


4. SUBSIDIEVOORWAARDEN WOONMAATSCHAPPIJ (VERVOLG)



- Maandelijksse subsidie/woning
 - 30% markthuursprijs **geconventioneerde** huurwoning
- Max. 27 jaar
- Schorsing subsidie per woning
 - Niet verhuren aan juiste doelgroep (voucher)
 - Geconventioneerde huursprijs niet respecteert
 - Deel 10 (zie later) niet respecteren
 - Niet voldaan minimale woningkwaliteitsnormen
- + **marktconforme lening bij VMSW**
- + **SSI**

5. TOEWIJZING



6. VERHUUR

- **Geconventioneerd**

- Private initiatiefnemer:

- Aan een geconventioneerde huurder of woonmaatschappij
- Verplicht type(hoofd)huurovereenkomst (resp. 9 of max. 27 jaar)
- Huurprijs: markthuurprijs volgens huurschatter – min. 15% = max. €900/1000

- Woonmaatschappij:

- Verplicht type(onder)huurovereenkomst (9 jaar)
- Huurprijs: markthuurprijs volgens huurschatter – min. 15% = max. €900/1000
- Komt in de plaats van het bescheiden aanbod

6. VERHUUR (VERVOLG)

- **Sociaal**

- Private initiatiefnemer aan een woonmaatschappij:
 - Verplicht typehoofdhuurovereenkomst (max. 27 jaar)
 - Onderhandelde huurprijs = max. markthuurprijs volgens huurschatter – min. 25%
 - Onderverhuring door woonmaatschappij volgens sociale huurreglementering (SVK-model)

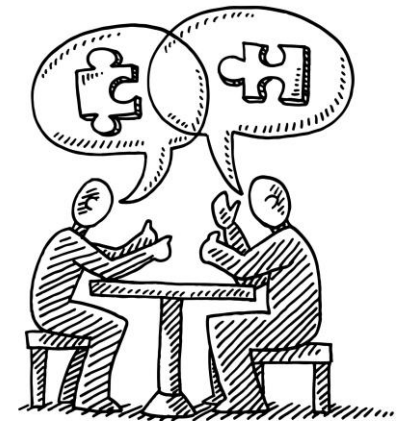


Vragen

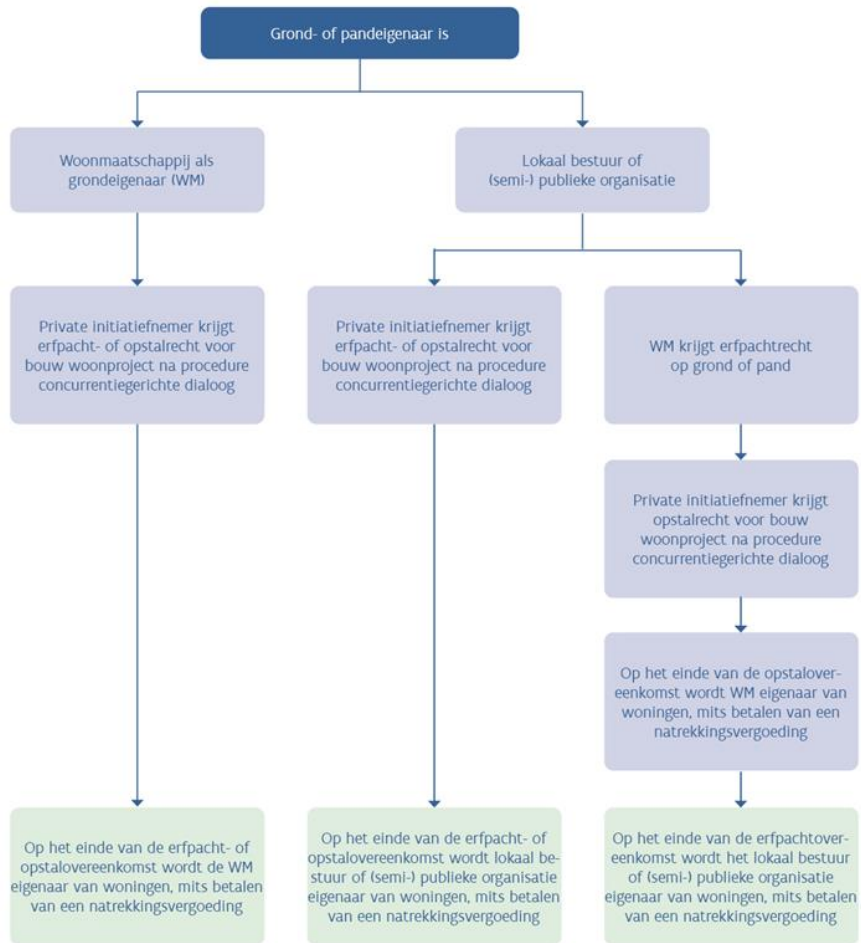
Overheidsopdracht (gesloten systeem)

7. REALISATIE OP GRONDEN EN GEBOUWEN VAN (SEMI-) PUBLIEKE ORGANISATIES

- Eerste fase: oproep gronden en gebouwen
 - Brief naar verschillende bestuursniveaus
 - Gronden en gebouwen doorgeven (**t.e.m. 30 april**)
 - [Online invulformulier](#)
 - Principiële beslissing deelname
- Tweede fase: concurrentiegerichte dialoog (**zomer 2023**)



ZAKELIJKE RECHTEN ONROEREND GOED



- Erfpacht- of opstalrecht

VERGOEDINGEN

- Private initiatiefnemer: marktconforme vergoeding
- Erfpacht- of opstalgever: natrekkingsvergoeding = geschatte waarde opgerichte constructies

SUBSIDIEVOORWAARDEN PRIVATE INITIATIEFNEMER



- Gemengd project:
 - Minstens 1/3 sociaal (aanbieden aan WM)
 - Minstens 1/3 geconventioneerd (2/3 indien WM sociaal niet inhuurt)
 - Vrij segment (*lokale flexibiliteit*)
- Gelijklopend aan de voorwaarden uit het open systeem, slechts een aantal afwijkende regels

AFWIJKENDE REGELS

- SSI mogelijk voor private initiatiefnemer die op de grond van een bestuur bouwt
- Geen koopwoningen in het vrije segment
- De woningen gaan op het einde van de erfpacht- of opstalvergoeding via een recht van natrekking over naar de erfpacht- of opstalgever (**natrekkingsvergoeding**)



Vragen



Vlaanderen
is wonen

Meer informatie

<https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/geconventioneerde-verhuur>

geconventioneerdehuur@vlaanderen.be

Vragen i.v.m.:

- subsidie geconventioneerde en sociale huurwoningen
- Toewijzing en verhuur geconventioneerde huurwoning

oproepgeconventioneerdehuur@vlaanderen.be

Vragen i.v.m. oproep

27 februari 2023

© Wonen in Vlaanderen